

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
PRESENTE.

En relación con su oficio No. DASDDU/0010/2022, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado **"ZIUDANA"** sobre un predio que agrupa 5 fracciones de terreno en una superficie total de 1,524,662.37 m², ubicadas en la Carretera Panamericana 45 Ejido Quintas Carolinas de esta ciudad, en el que se promueve un plan maestro con modificación de los usos de suelos **Habitacional H60+, Centro Distrital, Recreación y Deporte** establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, a los usos de suelos **H60+, Recreación y Deporte, Mixto Intenso, Equipamiento General e Industria de Bajo Impacto**. Este Instituto le remite las siguientes observaciones derivadas de la revisión técnica realizada, que se podrán, en su caso, sumar a las observaciones que su oficina considere. La propuesta promueve un impacto significativo a la estructura urbana y vial vigente en el PDU2040. Se consideró para este análisis el Plan Maestro Árbol de Vida, aprobado por Cabildo el 11/04/2018 y cuya inclusión se omitió en la Sexta Actualización del PDU2040. También se consideró en este análisis las precisiones que el promotor hizo al equipo técnico del IMPLAN que se le han solicitado haga a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



OBSERVACIONES TÉCNICAS.

De la Propuesta.

La propuesta de modificación, tanto para los usos de suelo como la estructura vial, se desarrolla a partir de macro lotes. Al respecto, la estructura urbana en relación con la conformación de los usos mediante macro lotes limitaría la continuidad de la estructura vial vigente de las zonas al norte y sur del predio en estudio y por tanto su circulación. Se propone conservar el uso habitacional H60+, aunque en menor superficie, lo que está de conformidad con los usos de suelo existentes. Sin embargo, el uso de suelo existente de Centro Distrital se modifica en su totalidad por el uso H60+, lo cual modifica la estructura urbana vigente.

Se integra el uso de equipamiento urbano, con motivo del desarrollo de un área de recreación y deporte, así como una escuela, a partir de una cesión de predio; lo anterior, elimina el uso de suelo de Centro Distrital.

Al respecto, se observa que la ubicación del uso de equipamiento propuesto se ubica a 3 kilómetros del



uso del Centro Distrital actual, por tanto, y si bien se reconoce la necesidad del equipamiento propuesto, la accesibilidad al mismo podría verse disminuido respecto de la zona para la cual originalmente está propuesto y su área de servicio de 2 km.

En su caso, se deberá gestionar con la autoridad competente la debida cesión para que no se vea impactado el plan maestro y la dosificación de esta zona de equipamiento; por lo que se recomienda que este plan maestro estará sujeto a dicho procedimiento. Se propone conservar el uso de Recreación y Deporte aledaño al Arroyo el Cuervo, si bien se afecta su delimitación, se considera conforme al uso de suelo vigente, siempre que se respeten las restricciones federales correspondientes.

Se integra el uso de suelo Mixto Intenso, para incluir uso comercial, servicios, equipamiento y vivienda. Al respecto, el PDU2040 condiciona este uso de suelo a la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental por tratarse de fraccionamientos y/o conjuntos urbanos.

Se propone el uso de suelo Industrial de Bajo Impacto para albergar potencialmente una gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje. Al respecto, si bien se considera que la ciudad requiere de reservas industriales para impulsar el desarrollo económico, competitividad y empleo, este uso está condicionado a desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos y respetando las condicionantes que apliquen en la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 según los giros o actividades a desarrollar.

Así mismo, y si bien la normatividad no define restricciones laterales o frontales para este uso, no se considera conveniente la eliminación de la vialidad colindante a este uso 481-481' C. Sin Nombre, misma que podría fungir como amortiguamiento entre el uso industrial y la zona contigua con usos Mixto Suburbano, esto considerando la actual configuración de zonas industriales en la ciudad y la mitigación de impactos a la seguridad y calidad de vida de los habitantes de las zonas colindantes (ver otras observaciones en análisis de la estructura vial y anexos).

Se recomienda utilizar los colores y tonos de la propuesta de zonificación apegas a los de la Zonificación Secundaria aprobada del PDU2040 a fin de facilitar su análisis El promotor entregó adecuaciones en el documento original sobre este tema al implan quedando solventada esta observación (pág. 95). Se pone a

consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología¹. Además, si bien no se especifica en el documento se promuevan aumentos de densidad, sí se observa una discrepancia en el aprovechamiento del COS respecto de las tablas de normatividad y modificación del PDU y el Plan Maestro; el estudio propone un COS de .80, cuando el PDU2040 define un COS de .65, pág. 93. El promotor entregó las adecuaciones en el documento original sobre este tema al IMPLAN, quedando solventada esta observación (pág. 97) y la pondrá a disposición de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Compatibilidad.

No se especifican giros o actividades a desarrollar para los usos Mixto Intenso e Industrial de Bajo Impacto, por tanto, no es posible establecer la **COMPATIBILIDAD** de estos, quedando restringido a las propias condicionantes que delimite la **Tabla de Compatibilidades del PDU2040** según los giros o actividades a desarrollar. La compatibilidad de los usos Habitacional H60+, Recreación y Deporte y Equipamiento, es PERMITIDA para las propuestas del estudio, para desarrollar vivienda unifamiliar y plurifamiliar, instalaciones deportivas y recreativas, así como la escuela.

Proyecto Urbano / Arquitectónico.

Se presenta proyecto conceptual. Se menciona que el proyecto puede cambiar conforme se desarrolle la zona. Al respecto se recomienda que potenciales adecuaciones no modifiquen los siguientes aspectos de la actual propuesta:

- Las vialidades perpendiculares, sentido norte-sur y sur-norte.
- Que el transporte de carga pesada solo circule por la vialidad principal para la zona industrial y no se permita el estacionamiento en la vía pública.
- Que el centro de transferencia modal, una vez ubicado en el lugar de mayor aprovechamiento para la conectividad y accesibilidad de y hacia ZIUDANA y de la zona norte de la ciudad, no se modifique.
- Que los criterios o lineamientos de diseño urbano propuestos permanezcan.

¹ Diversos alcances a las observaciones se entregaron al IMPLAN por el promotor, mismas que se dejan a consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología. Así mismo, se anexa al oficio de respuesta dicha información y se recomienda al promotor la entregue formalmente también a la Dirección.

Además, se observa que la zona industrial no define las áreas destinadas a los patios de maniobras ni de resguardo y estacionamiento de las góndolas y tractocamiones. Este tema ya es un problema en la zona norte de la ciudad. Se recomienda a la autoridad solicitar una estrategia al promotor al respecto para que estos vehículos pueden tener sitios para esperar sus tiempos de carga y descarga, así como el almacenamiento temporal de góndolas.

Infraestructura.

Se recomienda a la autoridad le solicite al promotor que realice las gestiones ante la autoridad pertinente la factibilidad de su propuesta hidrosanitaria y eléctrica, teniendo en cuenta todas sus etapas, según el procedimiento establecido para la autorización de este desarrollo.

Estructura urbana.

El Plan Maestro se ubica fuera del área de influencia del Subcentro Norte, aunque en colindancia inmediata al mismo. Se destaca que la fracción 9, tiene uso de suelo de Centro Distrital, es decir forma parte de la estructura urbana vigente a través del Centro Distrital Granjas del Valle. Así mismo, las fracciones 4 y 5 se ubican dentro del área de influencia de los Centros Distritales Norte y Granjas del Valle. La propuesta impacta significativamente a la estructura urbana vigente. Afectar o desplazar el Centro Distrital a través de la propuesta de equipamiento, podría afectar la accesibilidad de la población que actualmen se ubica en el área de influencia del Centro Distrital Granjas del Valle, ya que se ubica a 3 kilómetros del planteamiento original, por tanto, y si bien se reconoce la necesidad del equipamiento propuesto, la accesibilidad al mismo podría disminuir su impacto en la zona para la cual originalmente está propuesto con un área de servicio de 2 km. El promotor entregó adecuaciones en el documento original sobre este tema al IMPLAN (pág. 91) haciendo énfasis y aumentando los usos mixtos donde podría darse cesiones de suelo para equipamiento alineado a la vialidad central, esto con motivo de dar fuerza a el Centro de Barrio. Se solicita a la DDUyE determine si esta estrategia solventa las necesidades de equipamiento para esta zona.

Estructura vial.

La propuesta establece modificaciones de impacto significativo a la estructura vial vigente (planeada y existente). Si bien la vialidad central propuesta favorece la integración y circulación al interior de la zona de estudio y con los cruces de las vialidades propuestas que corren en sentido norte-sur, la desaparición de las vialidades inmediatas adjuntas al norte y al sur (62-62' C. Leopoldo Enríquez Ordóñez y Calle sin nombre

841-481') del desarrollo propuesto, generarían calles sin salida no planeadas, que dificultarían las labores de vigilancia de los cuerpos de seguridad, el acceso a los primeros respondientes de servicios médicos y de bomberos, así como propiciar apropiación del espacio ante la falta de continuidad de la vialidad. Aunado a esto, el Plan Maestro Árbol de Vida aprobado en 2018, si bien, establece una trayectoria similar sobre la vialidad central propuesta en este Plan Maestro ZIUDANA, también contemplaba la estructura vial propuesta por el PDU de las vialidades (62-62' C. Leopoldo Enríquez Ordóñez y Calle sin nombre 841-481'. Así mismo, el fraccionamiento Vendanova actualmente construido contempla las vialidades mencionadas, y que se encuentran construidas en dos tramos de aproximadamente 500 y 100 metros de longitud. Por otro lado, las vialidades de la estructura vial que atraviesan la zona de estudio, en el sentido norte – sur son adecuadas ya que en esencia no alteran la propuesta vial vigente. Al respecto se recomienda especificar a cuál eje se modifica su trayectoria ya que en ambos casos no es claro, así como su impacto en entorno inmediato (Av. Transformación y Av. Río Colorado).

Dadas estas observaciones, este Instituto recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y al promotor, presentar, en su momento, estas modificaciones a la estructura vial al Departamento de Ingeniería Vial, de la Dirección de Movilidad, instancia pertinente para su revisión y visto bueno². Esto con fundamento en el Artículo 121 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Conforme al PDU vigente, su estructura vial y considerando el Plan Árbol de Vida, las modificaciones propuestas que pretenden eliminar las vialidades 62-62' C. Leopoldo Enríquez Ordóñez y Calle sin nombre 481-481, son de impacto significativo, y difieren de dichos instrumentos; se prevé que esto puede generar un impacto negativo en materia de movilidad, accesibilidad, social y de riesgos en la zona norte de la ciudad. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en caso de considerarlo pertinente, se revisen los artículos señalados, para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan al predio estudiado, de acuerdo con los Artículos, 3 fracción II, 4 fracción I y VII, 119 fracción I, 124 y 131, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Accesibilidad.

La distancia del acceso desde la zona industrial a la calle principal pudiera ser insuficiente para generar condiciones seguras de incorporación del tráfico pesado a la carretera a Ciudad Juárez. Lo anterior podría

² Considerar también esta observación en el apartado del Estudio de Impacto vial presentado.

intensificarse con la puesta en marcha de la segunda etapa del proyecto donde se propone una glorieta para ambos puntos. Es recomendable presentar la simulación de tráfico con los aforos locales y foráneos futuros previstos a 5, 10 y 15 años. Se recomienda especificar cómo se manejarán los impactos viales antes de que se pueda construir la rotonda para tráfico vehicular de paso y el tráfico local de las primeras etapas de desarrollo y posteriores o bien, desarrollar la propuesta de la rotonda en la primera etapa. El promotor entregó adecuaciones en el documento original sobre este tema al IMPLAN Pág. 111. Se pone a consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, así como a las autoridades competentes en materia vial. Se debe especificar la estrategia de solución de transporte público en primera etapa (antes de la posible ampliación de las rutas colectivas).

El promotor entregó adecuaciones en el documento original sobre este tema al IMPLAN. Se pone a consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, así como a las autoridades competentes en materia vial. Se sugiere desarrollar las estrategias, usos y medios por los cuales el *hub* de transporte funcionará como nodo intermodal. Se sugiere considerar la ubicación más centralizada del hub, así como la ubicación estratégica de paraderos de autobus dentro de los radios de 400 m propuestos. En la estrategia de Calles Completas, se solicita la elaboración de vista en planta arquitectónica o diagramas en todos los nodos viales para especificar los medios de accesibilidad y congruencia con las secciones mostradas. No se encuentran especificaciones de accesibilidad. Especificar anchos mínimos para dar congruencia a los carriles dedicados o preferentes a autobus, bicicleta, etc. Se sugiere especificar la comunicación o permeabilidad con el contexto inmediato a través de la continuidad de la red de vías colindantes.

Secciones viales.

Todas las dimensiones minimas de vialidades deberan de apegarse al Artículo 120 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Por ejemplo, la propuesta de secciones se considera adecuada, salvo la observación de los anchos de carriles ciclistas en las secciones tipo B. También se recomienda proponer secciones viales específicas correspondientes a las necesidades de la zona industrial.

Ruta de seguridad.

Si bien según las rutas a distintos puntos de acceso al polígono de ZIUDANA y las colonias circundantes recibirían servicios de emergencia y seguridad entre 10 y 15 minutos, se destaca que alrededor del predio

no existen calles formales que den continuidad en todas las orientaciones y la mayoría de las trazas en las colonias aledañas al predio, son calles de terracería, situación que podría comprometer el acceso de los servicios de emergencia y seguridad. Si bien la vialidad propuesta cumple con los requisitos de movilidad activa y calle completa, su diseño podría retrasar el traslado de los cuerpos de seguridad hacia la zona este del desarrollo propuesto. Al no existir una calle alternativa para casos de emergencia, la vialidad central limita el acceso de primeros respondientes.

Estudio hidrológico.

Estudio hidrológico–encauzamiento del Arroyo el Cuervo. El estudio es pertinente en el ámbito de los predios de interés y para cumplir con los resultados esperados, el promotor deberá atender con las conclusiones y recomendaciones del consultor que realizó el estudio.

Conclusiones pág. 57:

- Mediante el análisis hidráulico se determinó que tiene la suficiente capacidad para encauzar un gasto de 42.20 m³/s (TR=500 años) más un bordo libre del 30%, según la normatividad y recomendaciones de la CONAGUA.
- Para el periodo de retorno de 500 años, se estima que el canal de proyecto deberá conducir y desalojar un gasto máximo de 42.20 m³/s.
- Las secciones propuestas de encauzamiento deben tener un recubrimiento contra la erosión en plantilla y taludes del canal, el cual deberá soportar una velocidad de 5.97 m/s, la cual es la obtenida en los resultados del programa HEC-RAS. Esta protección puede ser a base de malla contra erosión, mampostería, gaviones o cualquier otra protección que soporte esas velocidades.

Recomendaciones pág. 57:

- Se deberán construir las obras de infraestructura pluvial de inicio a fin de lograr el control de los escurrimientos.
- Se deberá establecer un programa de mantenimiento continuo, a fin de mantener siempre limpias las obras de infraestructura pluvial.

Adicionalmente a las consideraciones y recomendaciones del estudio hidrológico, las autoridades deberán considerar el control de los escurrimientos fuera de los predios de interés al norte del Arroyo el Cuervo, como prevención de riesgos hidrometeorológicos, ya que al realizar obras de canalización los coeficientes de escurrimiento actuales se verán modificados, pudiendo afectar a los colindantes en lluvias extraordinarias.

Estudio Impacto vial.

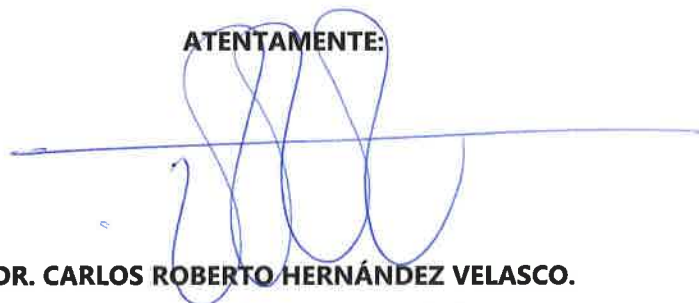
Si bien el estudio de impacto vial que sustenta su propuesta favorece el ingreso/salida de la zona por la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa (190-190'), también trunca la continuidad de la estructura vial vigente en el sentido poniente-oriente al eliminar la vialidad primaria Av. Leopoldo Enríquez Ordoñez (62-62') y la vialidad secundaria Sin Nombre (481-481') en su conexión con la vialidad primaria Av. Anthony Quinn (40-40'). (ver recomendación en estructura vial).

Estudio de impacto urbano y ambiental

No se presenta Estudio de Impacto Ambiental. Considerado que se promueve el uso de suelo Mixto Intenso y que por definición dicho uso está condicionado a la presentación de un estudio de impacto urbano y ambiental cuando se trata de fraccionamientos y conjunto urbanos, se recomienda a la autoridad establezca los acuerdos y tiempos debidos con el promotor para su presentación. Además, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, se revisen los artículos señalados para la resolución final de la presente modificación y demás trámites que convengan al predio estudiado. Artículos 94 y 97 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO.
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

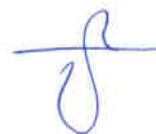
ccp. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**, subdirector de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua

ANÁLISIS PARA DICTAMINACIÓN IMPLAN

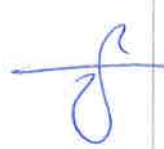
Datos básicos

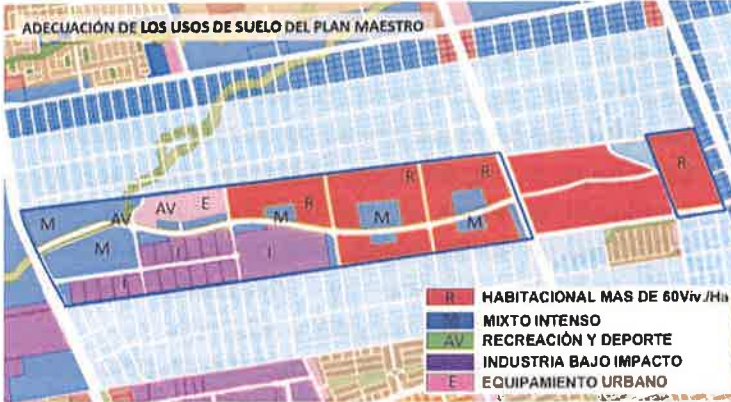
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/0010/2022
Nombre del estudio	ZIUDANA
Tipo de Modificación	Plan Maestro
Localización	Carretera Panamericana 45 del Ejido Quintas Carolinas.
Clave catastral	Cinco fracciones de terrenos 721-500-004, 005-006-007 y 009
Superficie	1,524,662.37 metros cuadrados.
Usos de suelo actual	Habitacional H60+ Centro Distrital Recreación y Deporte
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+ Recreación y Deporte Mixto Intenso Equipamiento General Industria Bajo Impacto
Giro por establecer	No se especifica
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes: - Plan Maestro Árbol de Vida. Este instrumento se gestionó en el año 2018, con 312 has, aprobado por cabildo el 11/04/2018. Dicho plan se omitió en la cartografía de la sexta actualización al PDU2040. Se considera como antecedente para el presente dictamen ya que el Plan Maestro ZIUDANA afecta 152 ha del plan mencionado. - El promotor entrego al IMPLAN el lunes 21 de febrero adecuaciones a la propuesta del estudio de planeación Plan Maestro ZIUDANA. El presente análisis corresponde al documento entregado en el oficio DASDDU/0010/2022, sin embargo, se señalan las observaciones de este análisis solventadas con la información entregada por el promotor, para que quede a consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología. Así mismo se anexa al oficio de respuesta dicha información y se recomienda al promotor la entregue también a la DDUE formalmente.



Análisis desglosado

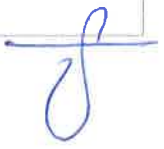
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Habitacional H60+, Centro Distrital, Recreación y Deporte a los usos; H60+, Recreación y Deporte, Mixto Intenso, Equipamiento General, Industria Bajo Impacto. La propuesta de modificación tanto para los usos de suelo como la estructura vial se desarrolla a partir de macro lotes. Al respecto la estructura urbana en relación con la conformación de los usos mediante macro lotes limita la continuidad de la estructura vial vigente de sus colindantes al norte y sur del predio en estudio y por tanto su circulación. Además de la modificación estructura vial con algunas modificaciones de trayectoria y eliminaciones de las calles; (Ver observaciones en apartado de estructura vial) - 62-62' C. Leopoldo Enríquez Ordóñez - 155 - 155' Av. Río Colorado - 156-156' Av. Valle de Lozoya - 171-171' Valle de los García - 173-173' C. Árbol de Hierro - 481-481' C. Sin nombre Al respecto de los usos propuestos se observa que: - Se propone conservar el uso habitacional H60+, aunque en menor superficie, se considera de conformidad con los usos existentes. Sin embargo, el uso de suelo existente de Centro Distrital se modifica en su totalidad por el uso H60, lo cual impacta significativamente a la estructura urbana vigente. - Se integra el uso de equipamiento urbano, con motivos del desarrollo de un área de recreación y deporte, así como escuela, a partir de una donación. Esto dado que se elimina el uso pactado en el plan, de Centro Distrital, mismo establecido en la estructura urbana vigente para alojar equipamiento. Al respecto se observa que la ubicación del uso de equipamiento propuesta se ubica a 3 kilómetros del uso del Centro Distrital, por tanto y si bien se reconoce la necesidad del equipamiento propuesto, la accesibilidad al mismo podría disminuir su impacto en la zona para la cual originalmente está propuesto y su área de servicio de 2 km.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		En su caso, se deberá gestionar con la autoridad competente H. Congreso del Estado, la debida donación, para que no se vea impactado el plan maestro y la dosificación de esta zona de equipamiento; por lo que este plan maestro estará sujeto a dicho procedimiento. - Se propone conservar el uso de recreación y deporte aledaño al arroyo de Cuervo, si bien se afecta su delimitación, se considera conforme al uso de suelo vigente, siempre que se respeten las restricciones federales. - Se integra el uso de suelo Mixto Intenso, para integrar uso comercial, servicios, equipamiento y vivienda. Al respecto el PDU2040 en su definición condiciona a cumplir con Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos y/o conjuntos urbanos. - Se integra el uso de suelo Industrial de bajo impacto, para albergar una gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje. Al respecto si bien se considera que la ciudad requiere de reservas industriales para impulsar el desarrollo económico, competitividad y empleo, este uso está condicionado a desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos así mismo por las condicionantes que apliquen en la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 según los giros o actividades a desarrollar. Así mismo y si bien la normatividad no define restricciones laterales o frontales para este uso. No se considera conveniente la eliminación de la vialidad colindante a este uso 481-481' C. Sin nombre, misma que podría fungir como amortiguamiento entre el uso industrial y la zona contigua con usos Mixto suburbano, esto considerando la actual configuración de zonas industriales en la ciudad y la mitigación de impactos a la seguridad y calidad de vida de los ciudadanos (ver otras observaciones en análisis de la estructura vial y anexos). Se recomienda representar los colores y tonos de la propuesta de zonificación apegas a los de la Zonificación Secundaria aprobada del PDU2040. (EL PROMOTOR ENTREGÓ ADECUACIONES EN EL DOCUMENTO ORIGINAL SOBRE ESTE TEMA AL IMPLAN QUEDANDO SOLVENTADA ESTA OBSERVACIÓN (PÁG. 95). SE	

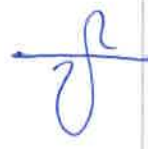
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		PONE A CONSIDERACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA¹). ZONIFICACIÓN PROPUESTA ESTUDIO RECIBIDO EN OFICIO DASDDU/0010/2022  Ilustración 96. Plano de Zonificación con las adecuaciones respectivas al PDU. ADECUACIONES A LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA ENTREGADO POR PROMOTOR AL IMPLAN.  Además, si bien no se especifica en el documento se promuevan aumentos de densidad, si se observa existe una discrepancia en el aprovechamiento del COS de las tablas de normatividad y modificación del PDU y el plan maestro; estudio con un COS de .80, cuando el PDU2040 define un CS de .65. PÁG. 93. (EL PROMOTOR ENTREGO ADECUACIONES EN EL DOCUMENTO ORIGINAL SOBRE ESTE TEMA AL IMPLAN, QUEDANDO SOLVENTADA ESTA OBSERVACIÓN (PÁG. 97), SE PONE A CONSIDERACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA).	

¹ Diversos alcances a las observaciones se entregaron al IMPLAN por el promotor, mismas que se dejan a consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología. Así mismo se anexa al oficio de respuesta dicha información y se recomienda al promotor la entregue también a la DDUyE formalmente.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Tanto en el inmediato a 2000 metros de radio como a 2500, predominan los usos de suelo; Habitacional H45 y H35, Mixto Suburbano, seguido de Recreación y Deporte, Industria de Bajo Impacto y usos Mixtos. Los usos con menor presencia son de Equipamiento, Comercio y Servicios, y H4.	┐
1.3	Compatibilidad	No se especifican giros o actividades específicas a desarrollar para los usos Mixto Intenso e Industrial de Bajo Impacto, por tanto, no es posible establecer la COMPATIBILIDAD de estos. Quedando restringido a las propias condicionantes que delimite la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 según los giros o actividades a desarrollar. La compatibilidad de los usos Habitacional H60+, Recreación y Deporte y Equipamiento, es PERMITIDA para las propuestas del estudio, sobre desarrollar vivienda unifamiliar y plurifamiliar, instalaciones deportivas y recreativas, así como escuela.	☑
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Se presenta proyecto conceptual. Se menciona que el proyecto puede cambiar conforme se desarrolle la zona. Al respecto se recomienda que las adecuaciones no modifiquen de la actual propuesta; - Las vialidades perpendiculares, sentido norte-sur y sur-norte. - El transporte de carga pesada solo circule por la vialidad principal para la zona industrial y no se permita el estacionamiento vía pública. - Centro de transferencia modal, una vez ubicado en el lugar de mayor aprovechamiento para la conectividad y accesibilidad de y hacia ZIUDANA y de la zona norte de la ciudad. - Todos los criterios o lineamientos de diseño urbano propuestos. Además, se observa que la zona industrial no marca las áreas destinadas a los patios de maniobras ni de resguardo y estacionamiento de las góndolas y tractocamiones. Este tema ya es un problema en la zona norte de la ciudad. Se recomienda a la autoridad solicitar una estrategia al promotor sobre estacionamientos disuasorios para el transporte de carga (donde esperaran sus tiempos de carga y descarga, así como el almacenamiento temporal de góndolas).	┐



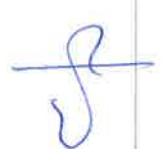
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 <i>Ilustración 100. Axonometría del proyecto indicando accesibilidad, espacio público, volumetrías posibles y su relación con el contexto. (Proyecto sujeto a modificaciones).</i>	
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	✓
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	✓
2.3	Pendientes	SIN OBSERVACIÓN	✓
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Existe la afectación de dos arroyos en el plan maestro, arroyo El Cuervo, el Bajío El Álamo, y El Álamo.	✓
3.2	Escurrecimientos	Dichos arroyos transcurren a través de los predios de manera natural con trayectoria en sentido poniente-oriente, desembocando finalmente en el Río Sacramento. Se presenta solución viable en estudio hidrológico, y en ese apartado se agrega una observación.	✓
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	✓
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	✓
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	✓
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	✓
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	✓
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	✓
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	✓
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	✓
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	✓
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	✓
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	✓
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	✓
6.7	Gasolineras	SIN OBSERVACIÓN	✓
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	✓
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	El polígono del plan maestro no cuenta con esta infraestructura. No cuenta con factibilidad de la autoridad correspondiente. Se recomienda a la autoridad solicite al promotor, gestione ante la autoridad pertinente la factibilidad de su propuesta.	✓
7.2	Sanitaria	El polígono del plan maestro no cuenta con esta infraestructura. Se recomienda a la autoridad, solicite al promotor gestione ante la autoridad pertinente la factibilidad de su propuesta.	✓
7.3	Eléctrica	El polígono del plan maestro no cuenta con esta infraestructura. Se localiza dentro del radio de influencia de servicio de la subestación SUPRA ubicada al interior del Complejo Industrial del mismo nombre, la cual tiene la capacidad de alimentar mediante media tensión las primeras etapas de vivienda. Se recomienda a la autoridad solicite al promotor, gestione ante la autoridad pertinente la factibilidad de su propuesta incluyendo todas las etapas.	✓ 

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.4	Gas Natural	El polígono del plan maestro no cuenta con esta infraestructura.	☒
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El plan maestro se ubica fuera del área de influencia del Subcentro Norte, aunque en colindancia inmediata al mismo. Se destaca que la fracción 9, tiene uso de suelo de Centro Distrital, es decir forma parte de la estructura urbana vigente a través del Centro Distrital Granjas del Valle. Así mismo las fracciones 4 y 5 se ubican dentro del área de influencia de los Centros Distritales Norte y Granjas del Valle. La propuesta impacta significativamente a la estructura urbana vigente. Afectar o desplazar el uso del Centro Distrital a través de la propuesta de equipamiento, podría afectar la accesibilidad de la población que actualmente se ubica en el área de influencia del Centro Distrital Granjas del Valle, ya que se ubica a 3 kilómetros del planteamiento original, por tanto y si bien se reconoce la necesidad del equipamiento propuesto, la accesibilidad al mismo podría disminuir su impacto en la zona para la cual originalmente está propuesto con un área de servicio de 2 km. (EL PROMOTOR ENTREGÓ ADECUACIONES EN EL DOCUMENTO ORIGINAL SOBRE ESTE TEMA AL IMPLAN (PÁG. 91) HACIENDO ÉNFASIS Y AUMENTANDO LOS USOS MIXTOS DONDE PODRÍA DARSE DONACIONES PARA EQUIPAMIENTO ALINEADO A LA VIALIDAD CENTRAL, ESTO CON MOTIVO DE DAR FUERZA A EL CENTRO DE BARRIO. LO CUAL NO INDICA QUE ESTE USO SOLVENTE LAS NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO PARA ESTA ZONA. SE DEJA A CONSIDERACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, ASÍ COMO A LAS AUTORIDADES COMPETENTES EN MATERIA VIAL)	☒
8.2	Concentradores de Actividad Económica	SIN OBSERVACIÓN	☒
9	Estructura Vial	Descripción de la estructura vial, las secciones viales del entorno y el esquema de accesibilidad de la propuesta.	
9.1	Estructura Vial	La propuesta establece modificaciones de impacto significativo a la estructura vial vigente (planeada y existente). En el estudio se mencionan las vialidades de 40-40', 62-62', 155-155', 156-156' 159-159', 171-171', 172-172', 173-173' y 481-481' (9	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		en total) y, según la tabla descriptiva 3 se mantienen, 3 sufren modificaciones a su trayectoria, 2 se eliminan y 1 cambia su posición. 62-62' C. Leopoldo Enríquez Ordóñez - Vialidad primaria propuesta, sección 33 m. (Según PDU) - Propuesta: Se cambia al eje central del proyecto, sección total 33.00 a 34.00 (19.01 canalización arroyo el cuervo). No se especifica que sucede con el eje original. Sin embargo, se asume que se elimina. 481-481' C. Sin nombre - Vialidad secundaria propuesta, sección 24 m. - Propuesta: No se especifica que sucede con el eje original. Sin embargo, se asume que se elimina. 155 - 155' Av. Río Colorado - Vialidad secundaria sección 15.00 m. (Según PDU) - Propuesta: Se modifica trayectoria y aumenta sección, para fusionarse con la 156, Avenida Valle de Lozoya, la cual se elimina, terminando en una sección de 25.00 m en total. 156-156' Av. Valle de Lozoya - Vialidad secundaria sección 15.00 (Según PDU) - Propuesta: eliminarla y/o fusión con el trazo de 155 171-171' Valle de los García - Vialidad secundaria propuesta 29.00 m (según PDU) - No se especifica como se modifica su trayectoria y se soluciona su impacto en su entorno inmediato (Av. Transformación y Av. Río Colorado). 173-173' C. Árbol de Hierro - Vialidad secundaria propuesta, sección 15.00 (Según PDU) - No corresponde a la Vialidad 173, la vialidad es la 81-81' Valle de los Templarios, con sección de 15.00. Se debe de especificar a cuál eje se modifica su trayectoria, así como su impacto en entorno inmediato (Av. Transformación y Av. Río Colorado). Si bien la vialidad central propuesta favorece la integración y circulación al interior de la zona de estudio y con los cruces de las vialidades propuestas que corren en sentido norte-sur, la desaparición de las vialidades inmediatas adjuntas al norte y al sur (62-62' C. Leopoldo Enríquez Ordóñez y Calle sin nombre 841-481') del desarrollo propuesto, generarían la proliferación de calles sin salida no planeadas, que dificultarían las labores de vigilancia de los cuerpos de seguridad, el acceso a los primeros respondientes de servicios médicos y de bomberos, así como podrían propiciar actividades no deseadas en la zona. Aunado a esto el Plan Maestro Árbol de Vida aprobado en 2018, si bien, establece una trayectoria similar sobre la vialidad central	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		propuesta en este plan maestro ZIUDANA, también contemplaba la estructura vial propuesta por el PDU de las vialidades (62-62' C. Leopoldo Enríquez Ordóñez y Calle sin nombre 841-481'). Así mismo el fraccionamiento Vendanova actualmente construido.  Plan Maestro Árbol de Vida.  Fraccionamiento Vendanova. Por otro lado, las vialidades de la estructura vial que atraviesan la zona de estudio, en el sentido norte – sur son adecuadas ya que en esencia no alteran la propuesta vial vigente. Al respecto se recomienda especificar a cuál eje se modifica su trayectoria ya que en ambos casos no es claro, así como su impacto en entorno inmediato (Av. Transformación y Av. Río Colorado). Dadas estas observaciones, este Instituto recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y al promotor, presentar, en su momento, estas modificaciones a la estructura vial al Departamento de Ingeniería Vial, de la Dirección de Movilidad, instancia competente para su revisión puntual y visto bueno formal. Esto con fundamento en el Artículo 121 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Conforme al PDU vigente, su estructura vial y considerando el Plan Árbol de Vida, las modificaciones propuestas que pretenden eliminar las vialidades 62-62' C. Leopoldo Enríquez Ordóñez y Calle sin	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		nombre 481-481, son de impacto significativo, no son congruentes con dichos instrumentos y podrían generar un impacto negativo tanto a nivel de la movilidad y accesibilidad, social y de riesgo en la zona norte de la ciudad. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente se revisen los artículos señalados, para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan al predio estudiado Artículos, 3 fracción II, 4 fracción I y VII, 119 fracción I, 124 y 131, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
9.3	Accesibilidad	La distancia del acceso desde la zona industrial a la calle principal pudiera ser insuficiente para generar condiciones seguras de incorporación del tráfico pesado a la carretera a Ciudad Juárez. Expuesto en el punto anterior podría intensificarse con la puesta en marcha de la segunda etapa donde se propone una glorieta para ambos puntos es recomendable presentar la simulación de tráfico con los aforos locales y foráneos futuros previstos a 5, 10 y 15 años. Se recomienda especificar cómo se manejarán los impactos viales antes de que se pueda construir la rotonda para tráfico vehicular de paso y el tráfico local de las primeras etapas de desarrollo y posteriores. O bien desarrollar la propuesta de la rotonda en primera etapa. (EL PROMOTOR ENTREGO ADECUACIONES EN EL DOCUMENTO ORIGINAL SOBRE ESTE TEMA AL IMPLAN PÁG. 111. SE PONE A CONSIDERACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, ASÍ COMO A LAS AUTORIDADES COMPETENTES EN MATERIA VIAL) Especificar la estrategia de solución de transporte público en primera etapa (antes de la posible ampliación de las rutas colectivas). (EL PROMOTOR ENTREGO ADECUACIONES EN EL DOCUMENTO ORIGINAL SOBRE ESTE TEMA AL IMPLAN. SE PONE A CONSIDERACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, ASÍ COMO A LAS AUTORIDADES COMPETENTES EN MATERIA VIAL) Desarrollar las estrategias, usos y medios por los cuales el Hub de transporte funcionará como nodo intermodal. Considerar la ubicación mas centralizada del hub, así como la ubicación estrategia de paraderos de autobus dentro de los radios de 400 m propuestos. En la estrategia de Calles Completas, desarrollar vista en plantas en todos los nodos viales para especificar los medios de accesibilidad y congruencia con las secciones mostradas. (No se encuentran	✓ 

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido																																
		especificaciones de accesibilidad). Especificar anchos mínimos para dar congruencia a los carriles dedicados o preferentes a autobus, bicicleta, etc. Especificar la comunicación o permeabilidad con el contexto inmediato a través de la continuidad de la red de vías colindantes.																																	
9.2	Secciones Viales	Todas las dimensiones mínimas de vialidades deberán de apegarse al Artículo 120 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Por ejemplo, la propuesta de secciones se considera adecuada, salvo la observación de los anchos de carriles ciclistas en las secciones tipo B. También se recomienda proponer secciones viales específicos y correspondientes a las necesidades de la zona industrial.	✓																																
10	Equipamiento	Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.																																	
10.1	Equipamiento Urbano	Dentro de un entorno inmediato de 1000 metros no se puede encontrar ningún elemento de Equipamiento Urbano existente, mientras que dentro de un radio de 2000 y 2500 metros podemos encontrar diversos equipamientos, destacando la presencia de instalaciones de Educación Básica (22, entre preescolar, primarias y secundarias), existe la presencia de 15 unidades de Asistencia Social (Casa de Cuidado Diario, Casa Hogar para Menores y Centro de Rehabilitación), se observa también la existencia de 10 guarderías, 5 asociaciones religiosas y 6 unidades de servicios urbanos (gaseras y gasolineras), y una importante cantidad de polígonos de parques y jardines, la mayoría de estos equipamientos comprendidos dentro del área de influencia del Subcentro Norte. Si bien la zona está dotada de equipamiento variado de educación asistencia social no existen los siguientes. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistema equipamiento / radio de servicio (metros)</th><th>1000</th><th>2000</th><th>2500</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Admón. Pública</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Abasto</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Comercio</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Comunicaciones</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Transporte</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Cultura</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Hospedaje</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> </tbody> </table>	Sistema equipamiento / radio de servicio (metros)	1000	2000	2500	Admón. Pública	0	0	0	Abasto	0	0	0	Comercio	0	0	0	Comunicaciones	0	0	0	Transporte	0	0	0	Cultura	0	0	0	Hospedaje	0	0	0	✓
Sistema equipamiento / radio de servicio (metros)	1000	2000	2500																																
Admón. Pública	0	0	0																																
Abasto	0	0	0																																
Comercio	0	0	0																																
Comunicaciones	0	0	0																																
Transporte	0	0	0																																
Cultura	0	0	0																																
Hospedaje	0	0	0																																

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido												
		<table border="1"> <tr> <td>Deporte</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Recreación</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Salud</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> </table>	Deporte	0	0	0	Recreación	0	0	0	Salud	0	0	0	
Deporte	0	0	0												
Recreación	0	0	0												
Salud	0	0	0												
10.2	Ruta de Seguridad	Si bien según las rutas consultadas de Google Maps a distintos puntos de acceso al polígono de ZIUDANA y las colonias circundantes recibirían servicios de emergencia y seguridad entre 10 y 15 minutos, se destaca que alrededor del predio no hay calles formales que den continuidad en todas las orientaciones y la mayoría de las trazas en las colonias aledañas al predio, son calles de terracería. Situación que podría comprometer el acceso de los servicios de emergencia y seguridad. Sí bien la vialidad propuesta cumple con los requisitos de movilidad activa y calle completa su diseño podría retrasar el traslado de los cuerpos de seguridad hacia la zona “este” del desarrollo propuesto. Al no existir una calle alternativa para casos de emergencia, la vialidad central limita el acceso de primeros respondientes. Ver mapa rutas de seguridad	✓												
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.													
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 2500 metros 675 unidades económicas, con un total de 9,155 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, estética taquería y tortería. El sector predominante es el de servicios 47%, seguido por comercio 41% e industria 17%. El índice de desarrollo económico es de 0.37, considerado un rango bajo. Fuente; OVIE Chihuahua. Actualizado a noviembre de 2021. http://ovie.mpiochih.gob.mx/#	✓												
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.													
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 2500 metros; Población total de 37,288 Distribución por sexo; 49.3% hombres y 50.7% mujeres. Densidad promedio, 120.27 hab/ha Rango de densidad, de 0 a 352 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 134 a 223 hab/ha.	✓ 												

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		En todo caso las densidades de la zona de estudio se consideran bajas, considerando la densidad bruta de la ciudad.	
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 2500 metros; Viviendas totales 13,478. Densidad promedio, 42.80 viv/ha Rango de densidad, de 0 hasta 118 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 45 y 75 viv/ha. En todo caso las densidades de la zona de estudio se consideran bajas, considerando la densidad bruta de la ciudad.	☒
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	
13.1	Estudio Hidrológico	Estudio hidrológico – encauzamiento del arroyo el Cuervo El estudio es pertinente en el ámbito de los predios de interés, y para cumplir con los resultados esperados el promotor deberá cumplir con las conclusiones y recomendaciones del consultor que realizó el estudio. Conclusiones pág. 57 - Mediante el análisis hidráulico se determinó que tiene la suficiente capacidad para encauzar un gasto de 42.20 m³/s (TR=500 años) más un bordo libre del 30%, según la normatividad y recomendaciones de la CONAGUA. - Para el periodo de retorno de 500 años, se estima que el canal de proyecto deberá conducir y desalojar un gasto máximo de 42.20 m³/s. - Las secciones propuestas de encauzamiento deben tener un recubrimiento contra la erosión en plantilla y taludes del canal, el cual debe soportar una velocidad de 5.97 m/s la cual es la obtenida en los resultados del programa HEC-RAS. Esta protección puede ser a base malla contra erosión, mampostería, gaviones, o cualquier otra protección que soporte esas velocidades. Recomendaciones pág. . 57 - Se deberá construir las obras de infraestructura pluvial de inicio a fin para lograr el control de los escurrimientos. - Se deberá establecer un programa de mantenimiento continuo, a fin de mantener siempre limpias las obras de infraestructura pluvial. Adicionalmente a las consideraciones y recomendaciones del estudio hidrológico, las autoridades deberán considerar el control de	☐

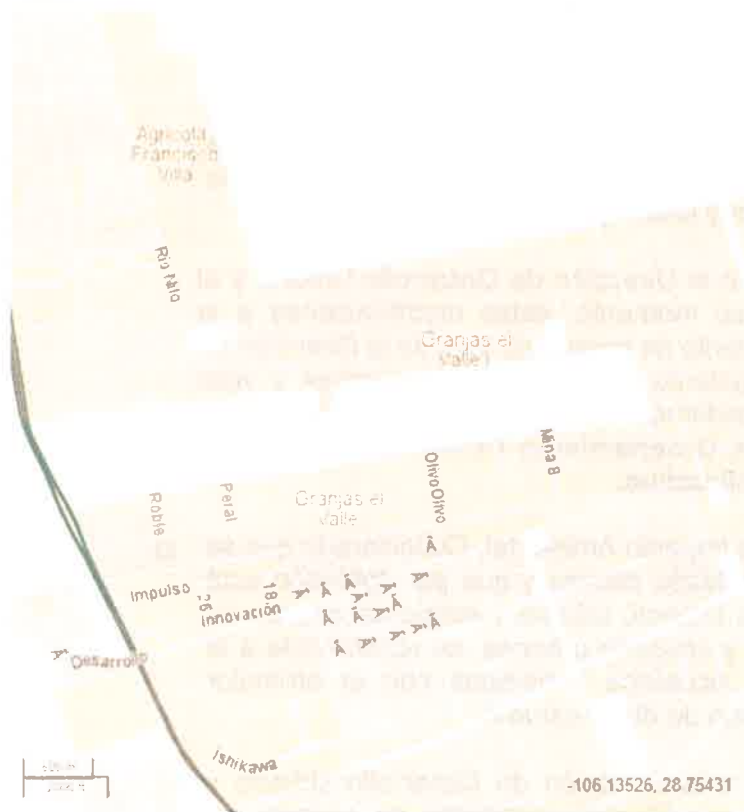
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		los escurrimientos fuera de los predios de interés al norte del arroyo el Cuervo, como prevención de riesgos hidrometeorológicos, ya que al realizar obras de canalización los coeficientes de escurrimiento actuales se verán modificados, pudiendo afectar a los colindantes en lluvias extraordinarias.	
13.2	Estudio de Impacto Vial	Si bien el estudio de impacto vial que sustenta su propuesta, y favorece el ingreso/salida de la zona por la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa (190 – 190'), también trunca la continuidad de la estructura vial vigente en el sentido poniente – oriente al eliminar la vialidad primaria Av. Leopoldo Enríquez Ordoñez (62 – 62') y la vialidad secundaria Sin Nombre (481 – 481') en su conexión con la vialidad primaria Av. Anthony Quinn (40 – 40'). Este Instituto recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y al promotor, presentar, en su momento, estas modificaciones a la estructura vial al Departamento de Ingeniería Vial, de la Dirección de Movilidad, instancia competente para su revisión puntual y visto bueno formal. Esto con fundamento en el Artículo 121 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	┐
13.3	Estudio Urbano Y Ambiental	No se presenta Estudio de Impacto Ambiental. Considerado que se promueve el uso de suelo Mixto Intenso y que por definición está condicionado a estudio de impacto urbano y ambiental cuando se trata de fraccionamientos y conjunto urbanos, se recomienda a la autoridad establezca los acuerdos y tiempos con el promotor debidos para la presentación de dicho estudio. Además, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente se revisen los artículos señalados, para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan al predio estudiado. Artículos 94 y 97 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	✓





Perfil Sociodemográfico

Área 2



Radio:
2,500 mts



Superficie:
1,502.78 ha



Población total:
37,288

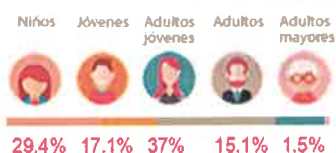


Viviendas totales:
13,478

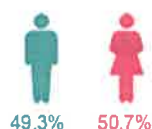


Total de unidades económicas
665

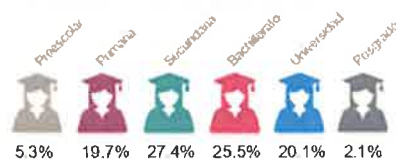
Grandes grupos de edad:



Distribución por sexo



Nivel de escolaridad:



Este programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de este programa con fines políticos, electorales, de lucro y de otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la Ley aplicable y ante la autoridad competente. Los datos y la información que se proporcionan son de carácter informativo para fines de consulta y orientación a los ciudadanos. El usuario responsable es el usuario, aplicación o difusión de la información contenida en este reporte. La información contenida proviene de fuentes oficiales y se actualiza periódicamente. Para consultar el año en que los datos fueron recabados se sugiere revisar el apartado de metodología.

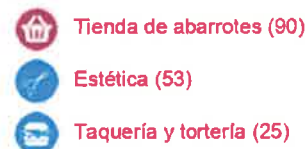


Análisis económico

Área 3



Actividad predominante:

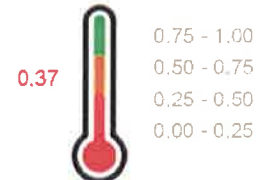


Composición de unidades: económicas por sector

El 85% de las unidades
económicas tienen de:

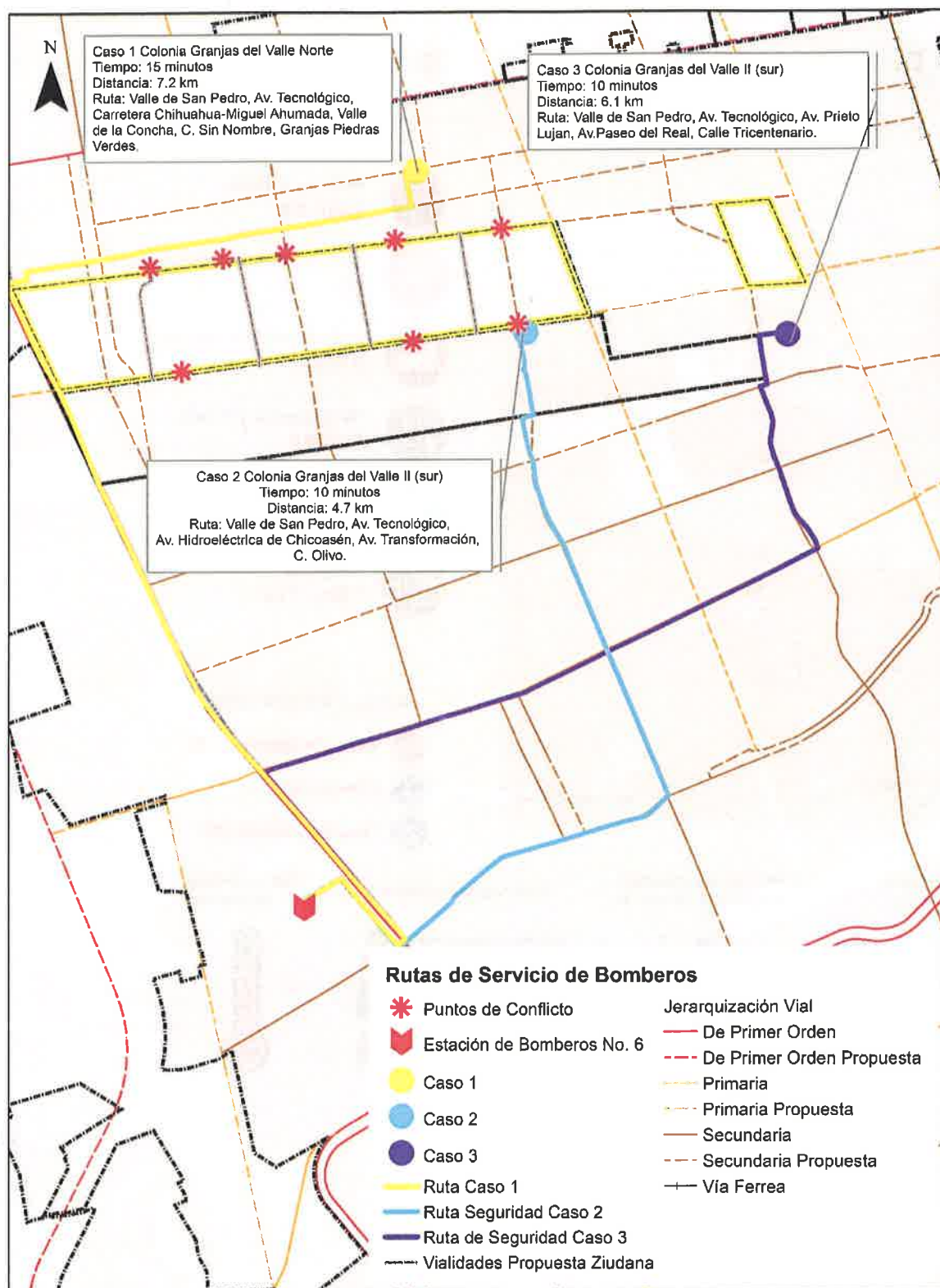
Especialización definida:

Índice de desarrollo: económico

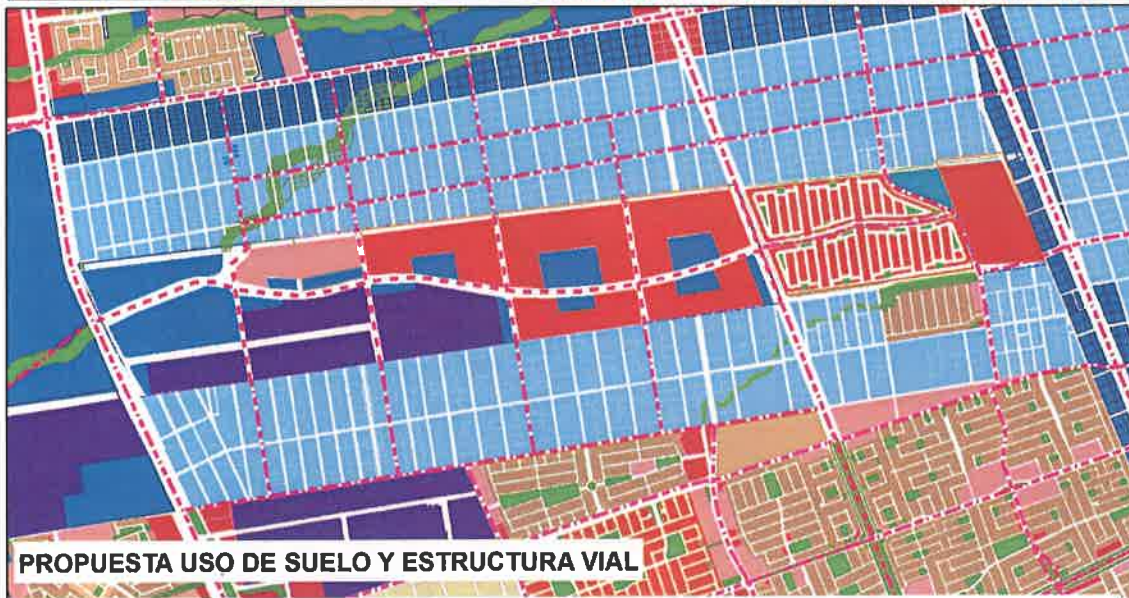
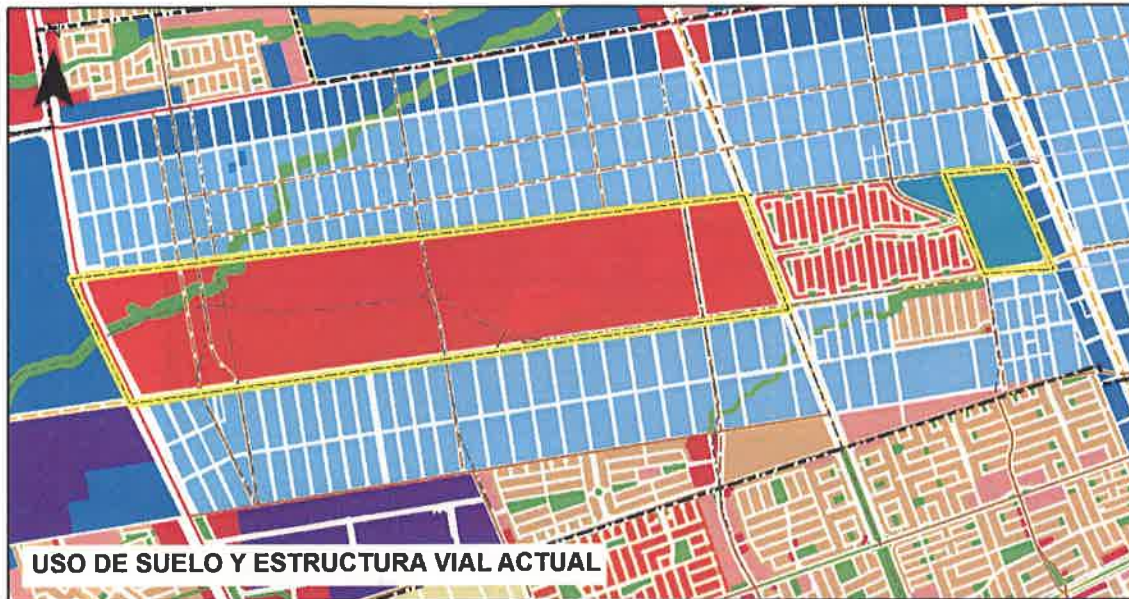


Este programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de este programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la Ley aplicable y ante la autoridad competente. Los datos y la información que se proporcionan son de carácter informativo para fines de consulta y orientación a los ciudadanos. El usuario consultante es responsable del uso, aplicación o difusión de la información contenida en este reporte. La información contenida proviene de fuentes oficiales y se actualiza periódicamente. Para consultar el año en que los datos fueron recibidos se sugiere revisar el apartado de metodología.

Ruta de seguridad



Usos de suelo actual y propuesto


Simbología
Usos del Suelo (Z-S 2021)
Habitacional

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 5 - 12 viv/ha
- Habitacional de 13 - 25 viv/ha
- Habitacional de 26 - 35 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de 46 - 60 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha

Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

Mixto

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano II

Industria

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto

Equipamiento

- Equipamiento General

Recreación y Deporte

- Equipamiento Especial

Concentrador de Actividad

- Centro Distrital

Uso Especial

- Zona Especial de Desarrollo Controlado
- Zona de Amortiguamiento
- Reserva en Área Estratégica
- Uso no urbano
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio

PPC - Corredores y Comercio

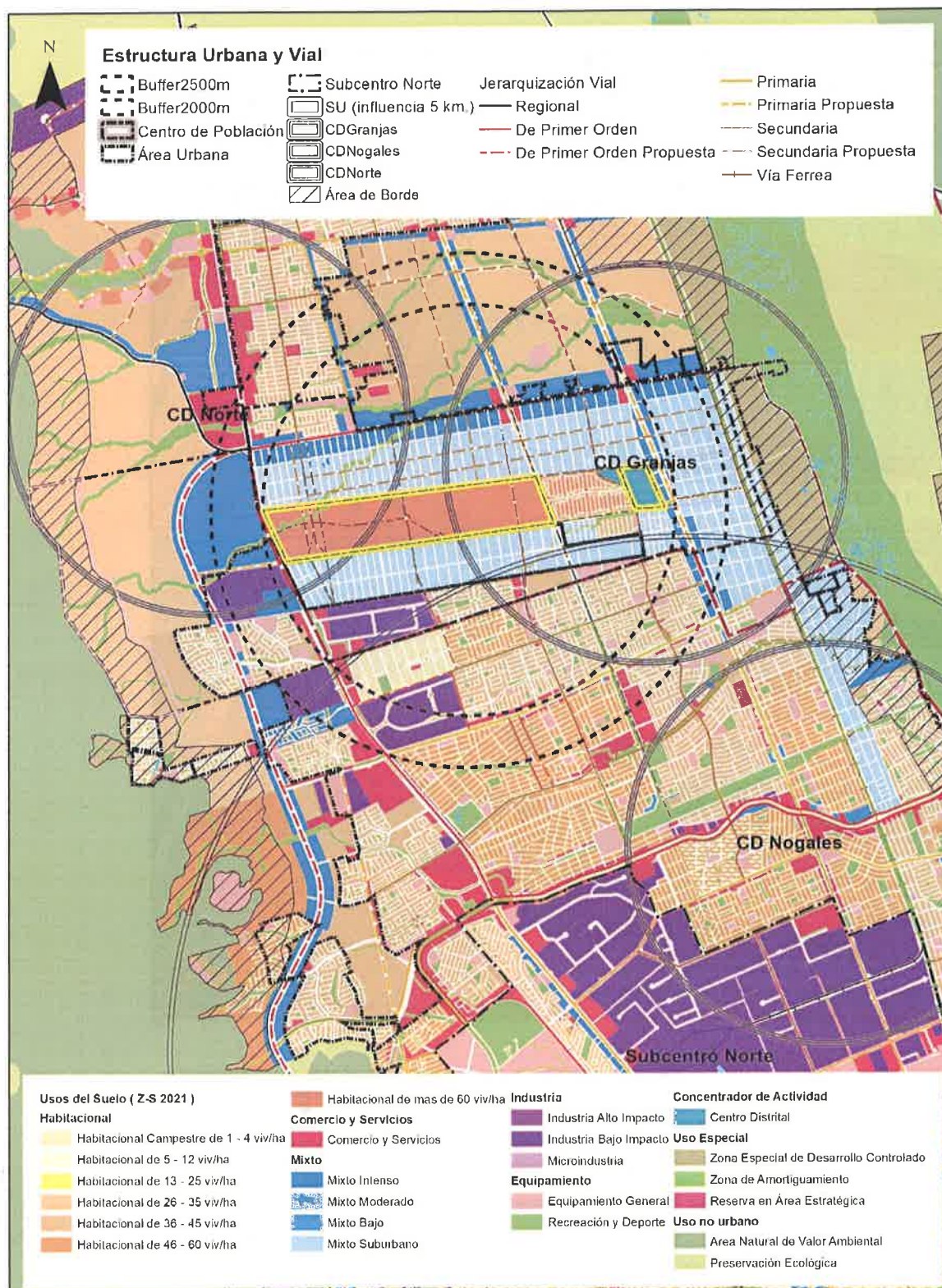
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

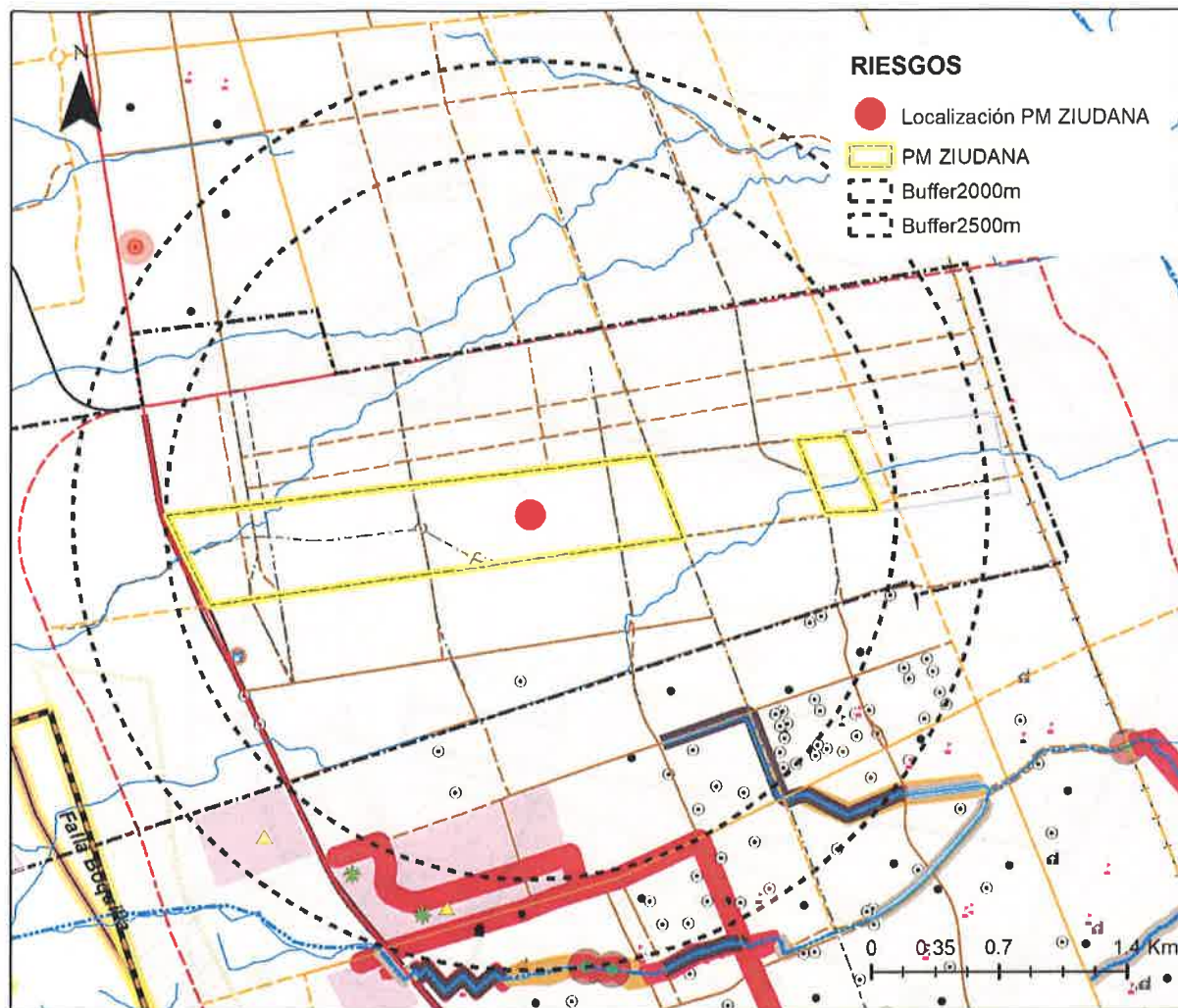
PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano



Estructura urbana y vial





RIESGOS

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- * Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

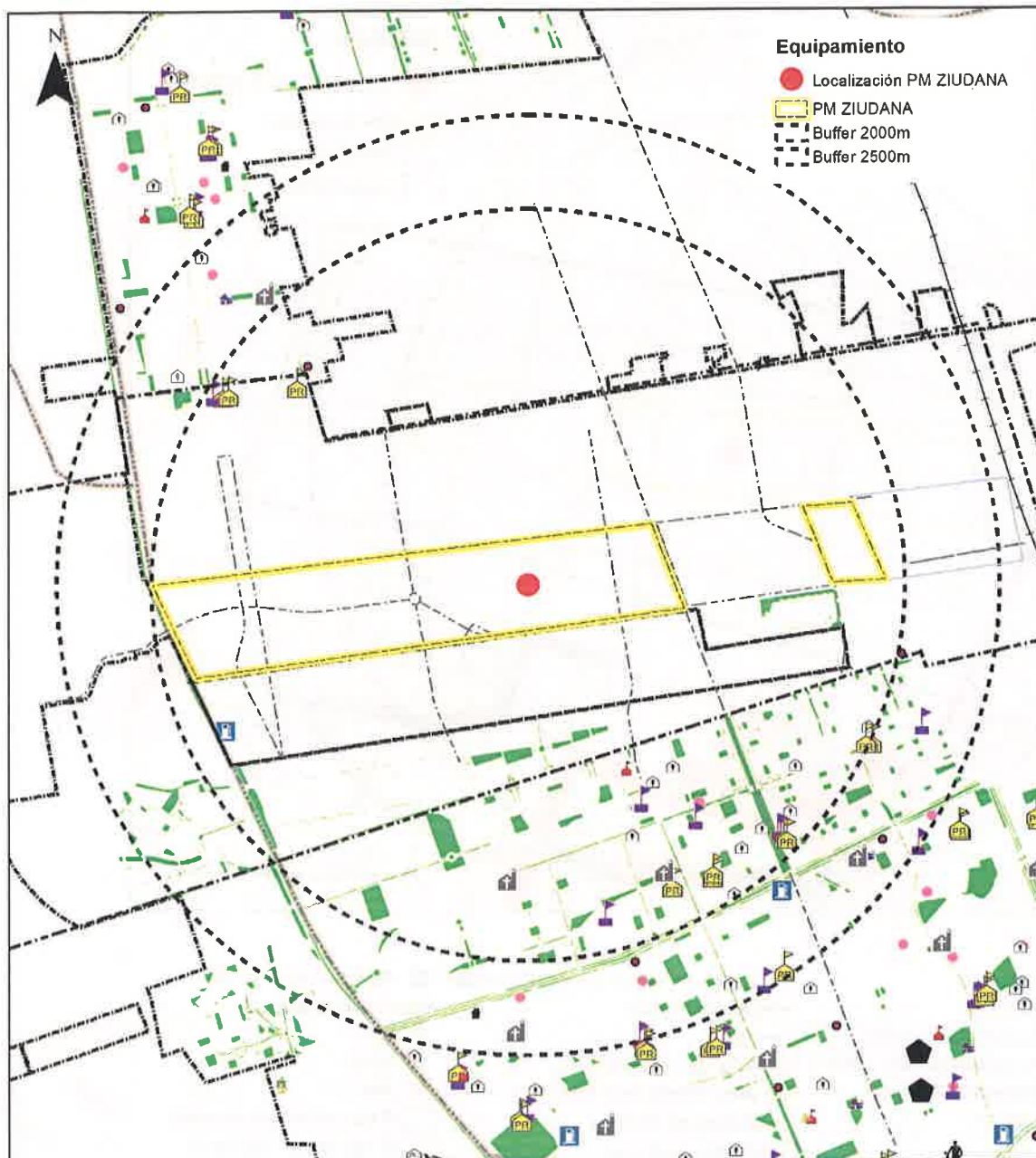
Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo
- Taller de Pintura
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

- Bajo
- Medio
- Alto
- Radio de Amortiguamiento
- Buffer Zonas Insutiales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales



Equipamiento

- | | | | | |
|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Estacion de Bomberos | Gasolinera | Preescolar | Grupos Vulnerables | Comandancia de Policía |
| Comandancia de Policía | Gasera | Primaria | Centro de Rehabilitación | Gasolinera |
| Servicios Urbanos 2018 | Asociaciones | Secundaria | Casa Hogar Para Niños | Gasera |
| Autobuses | Centro Comunitario | Casa de Cuidado Diario | Velatorio | Servicios Urbanos 2018 |
| Biblioteca | | Guardería | Estacion de Bomberos | Asociaciones |
| Media | | Recreación y Deporte | | Autobuses |
| | | | | Biblioteca |

Anexos

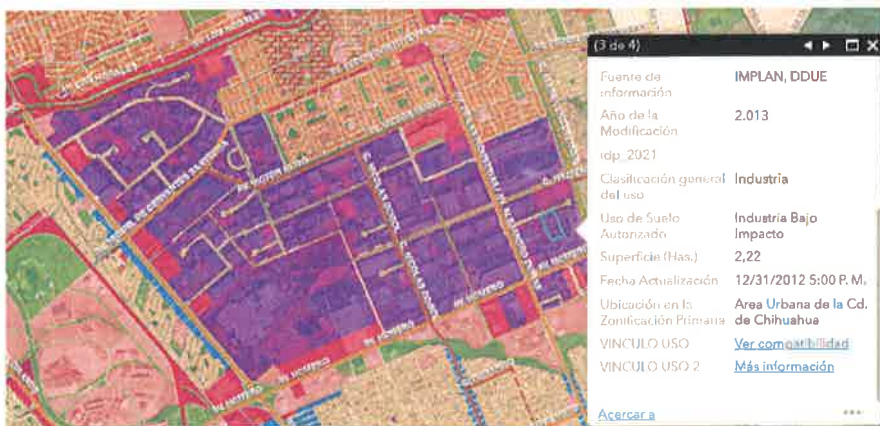
Zonas industriales con uso IBI, bordeados por vialidades públicas.



Complejo industrial impulso



Complejo industrial SUPRA



Complejo industrial Chihuahua.

