

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



RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE
CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Nogales 7cero6" sobre un predio identificado como **Fracción V de la reserva 13**, ubicado en **Circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales**, con clave catastral **422-077-035** y una superficie total de **571.328 m²**, considerado como un **predio subutilizado**, dentro de la Zona U en el Área Urbana y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU2040 Séptima Actualización:

Una modificación menor del uso de suelo **H60** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

Con fundamento en los Artículos 5, 6 fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, con relación estrecha y directa de los ordinales 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose** el asunto de mérito como:

*****PROCEDENTE CONDICIONADO*****

Lo anterior, en virtud de que conforme al análisis técnico realizado a la solicitud presentada se advirtió que el predio presente cuenta con una serie de **OBSERVACIONES**, que se enuncian a continuación, las cuales podrían **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

- El presente estudio tiene antecedente de dictaminación mediante la solicitud de la Dirección con el número de oficio DASDDU/388/2024 emitido el 20 de mayo de 2024, el cual el Instituto dio respuesta con el oficio 325/2024 emitido el 10 de junio de 2024, con procedencia "CARENTE DE LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA SU DICTAMINACIÓN" de acuerdo con el marco normativo del ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Por tanto, se describe a continuación la solvencia de las observaciones emitidas en el oficio 325/2024 del IMPLAN:

Observaciones del Oficio IMPLAN 325/2024	Observaciones
Antecedentes 1. Se presentó la solicitud correspondiente a la base de datos del IMPLAN y DDUE, se solicita al promotor que la integre y posibilite en todo caso, verificar si se proponía algún giro en específico que dictaminar, además de otras posibles observaciones en este formato. No se omite mencionar que tanto el estudio como la solicitud deben ser coincidentes.	1. No solventado. No se integra en la carpeta física ni digital el formato de Solicitud para Modificación de Planes y Programas. <i>- solicitud</i> 2. Deberán de integrar en el estudio, los giros a desarrollar, indicándolos conforme los giros de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 Séptima Actualización. 3. De las imágenes, tablas y cualquier recurso gráfico del estudio, integrar los pies de estas, indicando el tema al que se refiere, fuentes consultadas, etc.
Introducción: 2. Especificar en el estudio la localización del predio, uso de suelo actual, el propuesto y el giro específico a desarrollar.	4. Solventada la localización del predio, uso de suelo actual y propuesto. 5. Condicionado a integrar a lo que se refiere el punto 2 de este oficio, sobre los giros a desarrollar en el predio, ya que no se especifican conforme a la Tabla de Compatibilidad del PDU2040 Séptima Actualización. <i>Ver nota 13 de este oficio.</i>
Diagnostico: 3. Se deberá adecuar en el estudio la información de mapas, imágenes, tablas o/y figuras anexas y en general donde se ubique y refiera alguna información sobre el predio, para mejorar su calidad y legibilidad en el estudio.	6. Solventado.
4. Aclarar a la autoridad y anexar al documento en físico la página 87 acorde a su solicitud, esto derivado de que en el Estudio "Nogales 7cero6" duplica la página mencionada y una de la (que integra la propuesta acorde al oficio de solicitud DASDDU 388/2024) esta suelta, lo cual podrá genera inconsistencias tanto para en el seguimiento de su proceso de acuerdo con el marco normativo, además	7. Solventado. El documento en digital anexado a esta solicitud no presenta páginas duplicadas.

considerando que estos documentos se publican en periódico oficial.	
5. Presenta datos macro del análisis natural, los cuales no son útiles para un estudio de modificación de uso de suelo, este requiere mostrar la información del predio en específico.	8. Solventado. El análisis del medio natural fue complementado en lo macro y a nivel de predio, en los temas de tipo de suelo, clima, vientos predominantes, topografía y vegetación.
6. Actualizar riesgos antropogénicos con el Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua del 2006 o bien a los Atlas de Riesgo Municipales vigentes y complementar con datos del DENUE el ultimo actualizado, solo se especifica la localización de gasolineras.	9. Solventado. El promotor complementa su diagnóstico de riesgos antropogénicos haciendo referencia al "Atlas de Riesgo 2022" (pág. 78) y localiza las gasolineras cercanas al predio en estudio, analiza gráficamente los radios de influencia del tanque de almacenamiento respecto a otras estaciones de servicio e instalaciones especiales y fenómenos químicos, sanitarios y socio organizativos (pág. 80-82).
7. Se manifiesta información relativa al equipamiento urbano, concentraciones de personas y usos de suelo habitacionales, sin embargo, se deberá clarificar las distancias mínimas de resguardo, conforme al establecimiento de una "gasolinera" de acuerdo con el marco normativo aplicable	10. Solventado. El promotor integra imágenes donde analiza la localización del predio respecto a los lugares con concentración masiva de personas de acuerdo con la NOM-005-ASEA-2016 en los apartados referidos a la construcción, delimitaciones, distancias de seguridad a elementos externos (pág. 99 a 103).
Normatividad 8. Manifestar la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en relación con el impacto ambiental requerido por la Federación y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua relativo a las estaciones de gasolineras.	11. Solventado. El promotor menciona en su apartado de normatividad los artículos 28, 35 BIS 2 y 35 BIS 3 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; los artículos 10, 11, 12, 13, 14, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 , 50, 58 y 59 de Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua (pág. 89 a 96) que si bien mencionan lo respectivo al Impacto ambiental, se resalta el artículo 28,

	fracción I y II de la primer ley mencionada a las obras e industria de combustibles.
Estrategia 9. No se detalla la implementación de la NORMA Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016, sin embargo, se deberá justificar de manera clara y precisa el cumplimiento de cada uno de los lineamientos establecidos en las secciones 5, 6 y 7, siendo esta la que maneja los lineamientos para instalaciones de gasolineras (derivados de petróleo).	12. Condicionado. En los apartados de la fundamentación jurídica y de la Estrategia se menciona que "el proyecto estará sujeto a la normatividad de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua así como a la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 para asegurar condiciones de seguridad, así como para detonar el desarrollo económico a los usuarios inmediatos, así como a los usuarios indirectos involucrados" (pág. 98); mientras que en el apartado del Modelo de Desarrollo en donde, para el apartado No. 5 especifica que "Previo a la elaboración del proyecto arquitectónico, el Director Responsable de Obra debe contar con el estudio de mecánica de suelos, de topografía, de vientos dominantes. Este se elaborará en etapa de anteproyecto...", solventando la sección 5; para la sección 6, el promotor integra textualmente el requerimiento de la norma, el croquis de distribución de áreas con un buffer que no especifica distancia y su análisis de distancias de seguridad a elementos externos (solventado el punto); y para la sección 7 sólo integra textualmente el requerimiento de la norma, sin propuesta de solución. (pág. 99 a 103).
10. No se especifica el modelo de desarrollo en la estrategia. Debido al giro propuesto "gasolinera" se debe esclarecer las entradas-salidas del predio, soluciones viales, mitigación de riesgos generados, cajones de estacionamiento, ubicación de tanques de	13. De las observaciones 10 y 11: El promotor propone el giro de "Gasolinera", no aclara la actividad del área denominada como "Tienda de Conveniencia", ni la superficie total del área de "Oficina" por lo cual, se solicita a la Dirección que solicite al promotor defina

almacenamiento (se encuentra colindando con zona habitacional) y sus radios de influencia, área de amortiguamiento. 11. Tampoco se puntualiza con claridad en ningún apartado del estudio la propuesta de actividad de acuerdo con la tabla de compatibilidad del PDU2040 Séptima Actualización aplicable y todo lo requerido de acuerdo con el giro a implementar. 12. Complementar y clarificar la estrategia vial y de infraestructuras a implementar en la zona, ya que son muy pobres.	la actividad y superficies por desarrollar en las áreas mencionadas e integrar en el estudio, los giros a desarrollar, indicándolos conforme a los giros de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 Séptima Actualización, y por tanto, tenga la condición de establecer los procesos que la autoridad deba aplicar para las condicionantes que en su caso resulten. 14. De las notas 10 y 12. La observación sobre propuesta de estrategia de estructura vial y acceso es solventada, en donde el promotor establece que la estructura vial actual no se modificará, resalta que el acceso y salidas del predio se dará por las vialidades Av. Los Nogales y Calle Col. Pablo Gómez, además de insertar el siguiente croquis en donde marca los sentidos de circulación vehicular dentro del predio. Sin embargo, no es visible la propuesta de estacionamiento que requiere la tienda de conveniencia proyectada. 15. Nota: El promotor deberá de dar cumplimiento a todas las normas aplicables en materia de los giros que indique conforme a los giros de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 Séptima Actualización, tanto de gasolinera, tienda conveniencia y oficina.
--	---

Estudios complementarios

16. Considerando que, para el caso del giro de gasolinera promovido por el promotor, **deberá presentar deberán presentar un análisis de impacto urbano ambiental** conforme al **Artículo 18, fracción VI del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua**. No obstante, se recomienda a la **Dirección** atención a las condicionantes de aplicación referente a los; **Estudios de mecánica de suelos, de topografía**

y de vientos dominantes indicadas en la NORMA Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 y todo aquello que se indica en la misma.

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia y en este tenor solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

Nota: En términos de lo dispuesto por el artículo 317 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua, el presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:

MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

BEMS/AQCH /jeug

C.C.P. Luz María Aguilar González solicitante y Archivo IMPLAN

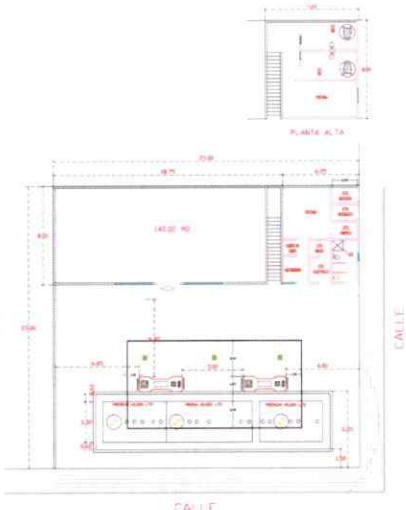
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

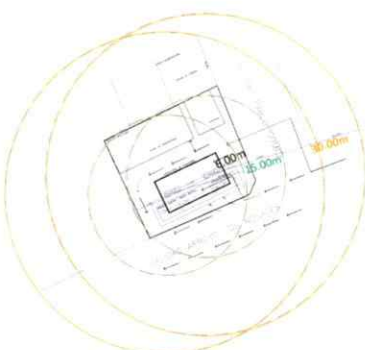
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/064/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Nogales 7cero6
Localización	Fracción V de la reserva 13, ubicado en Circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada
Clave catastral	422-077-035
Superficie	571.328 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H60
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso
Giro por establecer	Gasolinera con áreas comerciales de autoservicio, 2 bombas despachadoras, una tienda de conveniencia de aproximadamente 140 m2 y un área de oficina con planta alta.
Tipo de ingreso y antecedentes	Reingreso Antecedentes 1. El presente estudio tiene antecedente de dictaminación mediante la solicitud de la Dirección con el número de oficio DASDDU/388/2024 emitido el 20 de mayo de 2024, el cual el Instituto dio respuesta con el oficio 325/2024 emitido el 10 de junio de 2024, con procedencia "CARENTE DE LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA SU DICTAMINACIÓN" de acuerdo con el marco normativo del ordenamiento territorial y desarrollo urbano. 2. No se integra en la carpeta física ni digital el formato de Solicitud para Modificación de Planes y Programas. 3. Deberán de integrar en el estudio, los giros a desarrollar, indicándolos conforme los giros de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 Séptima Actualización. 4. De las imágenes, tablas y cualquier recurso gráfico del estudio, integrar los pies de estas, indicando el tema al que se refiere, fuentes consultadas, Etc.

Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

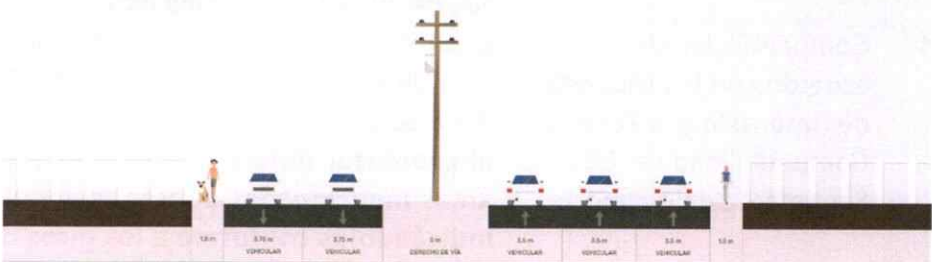
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
1. ANTECEDENTES		

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																																				
1.1	Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado	SIN OBSERVACIÓN.																																				
1.2	Entorno (Área de estudio)	El predio se ubica en la Av. Los Nogales a menos de 700 metros de distancia de la Av. Fedor Dostoyevsky, en su entorno a 1000 metros de radio se identifica el uso habitacional H60 como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos de industria bajo impacto, recreación y deporte, habitacional H45 en su respectivo orden. La dosificación de los usos de suelo en el polígono de estudio (617.12 ha) es la siguiente: <table> <tr> <th>Uso de Suelo</th><th>Superficie (ha)</th><th>%</th></tr> <tr> <td>Comercio y Servicios</td><td>31.17415086</td><td>7.671643814</td></tr> <tr> <td>Equipamiento General</td><td>20.29531164</td><td>4.994471308</td></tr> <tr> <td>Habitacional H45</td><td>37.87202628</td><td>9.319923338</td></tr> <tr> <td>Habitacional H60</td><td>144.9751144</td><td>35.67691209</td></tr> <tr> <td>Industria Bajo Impacto</td><td>110.1382508</td><td>27.10391165</td></tr> <tr> <td>Mixto Bajo</td><td>1.463827918</td><td>0.360233273</td></tr> <tr> <td>Mixto Intenso</td><td>0.132331188</td><td>0.032565369</td></tr> <tr> <td>Mixto Moderado</td><td>1.562179256</td><td>0.384436544</td></tr> <tr> <td>Recreación y Deporte</td><td>56.42134013</td><td>13.88472222</td></tr> <tr> <td>Zona de Amortiguamiento</td><td>2.321023263</td><td>0.571180394</td></tr> <tr> <td>Total general</td><td>406.3555558</td><td>100</td></tr> </table> *Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. Fuente: PDU2040 Séptima Actualización. Los usos predominantes son habitacionales H60, H45, industria bajo impacto y recreación y deporte. En el contexto inmediato se observan comercios de autoservicio, carnicerías, bodegas y ferreterías sobre la vialidad arterial y viviendas de tipo unifamiliar entre uno y dos niveles, sobre las calles de jerarquía local. Además, en el contexto a 1000 metros, se encuentran varias gasolineras (imagen 39 del estudio y verificación en Google Maps y Street View). 	Uso de Suelo	Superficie (ha)	%	Comercio y Servicios	31.17415086	7.671643814	Equipamiento General	20.29531164	4.994471308	Habitacional H45	37.87202628	9.319923338	Habitacional H60	144.9751144	35.67691209	Industria Bajo Impacto	110.1382508	27.10391165	Mixto Bajo	1.463827918	0.360233273	Mixto Intenso	0.132331188	0.032565369	Mixto Moderado	1.562179256	0.384436544	Recreación y Deporte	56.42134013	13.88472222	Zona de Amortiguamiento	2.321023263	0.571180394	Total general	406.3555558	100
Uso de Suelo	Superficie (ha)	%																																				
Comercio y Servicios	31.17415086	7.671643814																																				
Equipamiento General	20.29531164	4.994471308																																				
Habitacional H45	37.87202628	9.319923338																																				
Habitacional H60	144.9751144	35.67691209																																				
Industria Bajo Impacto	110.1382508	27.10391165																																				
Mixto Bajo	1.463827918	0.360233273																																				
Mixto Intenso	0.132331188	0.032565369																																				
Mixto Moderado	1.562179256	0.384436544																																				
Recreación y Deporte	56.42134013	13.88472222																																				
Zona de Amortiguamiento	2.321023263	0.571180394																																				
Total general	406.3555558	100																																				

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Fuente: Street View, Google Maps, Junio 2024.
2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)		
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	El promotor menciona en su apartado de normatividad los artículos 28, 35 BIS 2 y 35 BIS 3 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; los artículos 10, 11, 12, 13, 14, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 58 y 59 de Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua (pág. 89 a 96) que si bien mencionan lo respectivo al Impacto ambiental, se resalta el artículo 28, fracción I y II de la primer ley mencionada a las obras e industria de combustibles.
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Se presenta propuesta de modelo de desarrollo. Se plantea la proyección de una gasolinera con áreas comerciales de autoservicio, 2 bombas despachadoras, una tienda de conveniencia de aproximadamente 140 m2 y un área de oficina con planta alta sin especificar el área de esta última. Asimismo, analiza los radios de influencia conforme a la NOM-005-ASEA-2016 e indica los flujos de circulación vehicular, sin agregar los cajones de estacionamiento requeridos.  (pág. 102 del estudio).

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Pág. 103 del estudio.
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	SIN OBSERVACIÓN.
3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES		
3.1	Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique.	El uso actual <u>H60</u> en el PDU2040, se define como "Es aquél que permite una densidad de 46 a 60 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato. Mientras que el uso propuesto <u>Mixto Intenso</u>, se define como "Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	SIN OBSERVACIÓN.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
3.3	Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.	La dosificación y normatividad aplicable para el uso Mixto Intenso (MI) es: • Lote mínimo de 120m², • C.O.S.=0.80, • C.U.S.= 3.00, • Superficie permeable= Según Proyecto, • Frente mínimo= 10 metros • Restricción frontal/fondo/lateral= Sin Restricción Conforme a la Tabla de Dosificación para los Usos de suelo Mixtos: Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	El promotor propone el giro de "Gasolinera", no aclara la actividad del área denominada como "Tienda de Conveniencia ", ni la superficie total del área de "Oficina" por lo cual, se solicita a la Dirección que solicite al promotor defina la actividad y superficies por desarrollar en las áreas mencionadas e integrar en el estudio, los giros a desarrollar, indicándolos conforme a los giros de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 Séptima Actualización, y por tanto, tenga la condición de establecer los procesos que la autoridad deba aplicar para las condicionantes que en su caso resulten.
3.5	Estructura urbana	El predio se encuentra al norte de la ciudad, además de estar dentro del área de influencia del Subcentro Urbanos Norte. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de modificación.	El promotor no propone cambios a la estructura vial ni a las secciones. La principal vía de acceso se da por la Av. Los Nogales, la vialidad primaria, Av. Fedor Dostoyevsky, las vialidades secundarias C. Alfonso Sosa Vera, Av. Hidroeléctrica Chicoacen, Av. Los Arcos, pavimentadas. Actualmente, las secciones de las calles mencionadas son: • Av. Los Nogales tiene un ancho de sección de 67.00 metros, 11.00 metros de arroyo y 4.00 metros de banquetta. • Av. Hidroeléctrica Chicoacen tienen un ancho de sección de 26.00 metros, 5.00 metros de derecho de vía y 1.5 metros de banquetta. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes: Sección AA-012A, correspondiente a la Av. De Las Industrias/ Av. Alejandro Dumas.

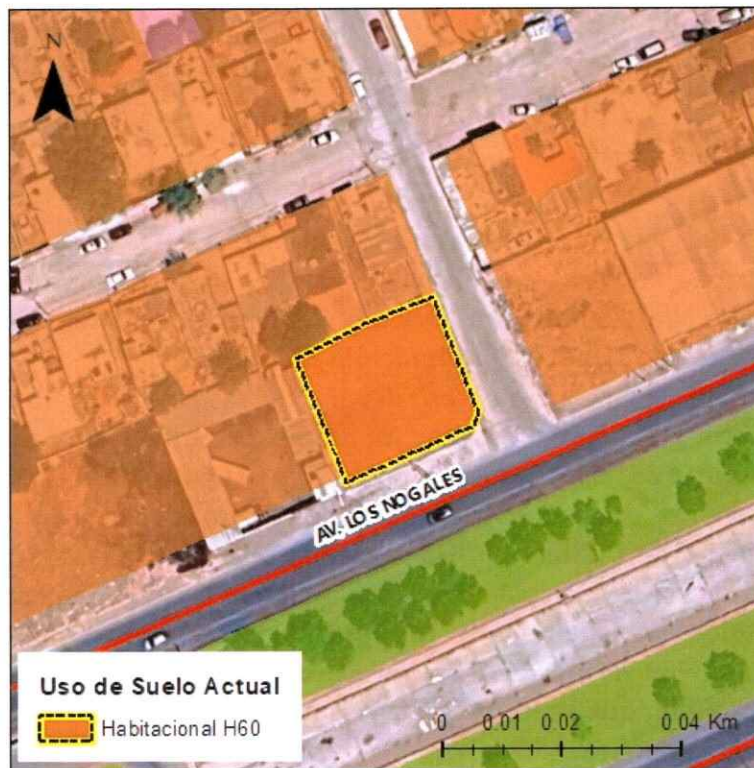
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Sección SA-102A, correspondiente a la Vialidad Los Nogales/ Av. Los Arcos.  Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.6	Estrategias complementarias	SIN OBSERVACIÓN
4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO		
4.1	Población	Se observa en el polígono de estudio (617.12 ha de superficie) que existe: - Población total: 44,449 habitantes. - Distribución por sexo: 48.8% hombres y 51.2% mujeres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.2	Vivienda	Se observa en el polígono de estudio (617.12 ha de superficie) que existe: Viviendas totales: 14,540 viviendas. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.3	Empleo	Se observa en el polígono de estudio (617.12 ha de superficie) que existe: 1,447 unidades económicas 21,929 personas ocupadas. Las actividades predominantes son: - Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (113) - Salones y clínicas de belleza y peluquería (113) - Banca múltiple (40)

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		El sector predominante es el de servicio con 50%, seguido por comercio 41% e industria 8%. El índice de desarrollo económico es de 0.38, considerado como bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	SIN OBSERVACIÓN.
4. ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS		
4.1	Topografía	Se observan pendientes de 12 al 18%. Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.
4.2	Hidrografía	Se observa en el polígono de estudio (617.12 ha de superficie) que existen los arroyos: • Los Nogales • Los Arcos Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
4.3	Riesgos Geológicos	SIN OBSERVACIÓN.
4.4	Riesgo Hidrometeorológico	Se observa en el polígono de estudio (617.12 ha de superficie) que existen los arroyos: • Los Nogales • Los Arcos Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
4.5	Riesgos Antropogénicos	Se observa en el polígono de estudio (617.12 ha de superficie) que existe: • El Complejo Industrial Chihuahua. • Trayectoria del Gasoducto. • Tres Gasolineras. • Tres Gaseras. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009. La gasolinera más cercana al predio se localiza al oriente a aproximadamente 600 m y la gasera más cercana se localiza al poniente del predio a una distancia de 850 m. Se recomienda a la Dirección tener en cuenta las distancias de seguridad a elementos externos señalado en la NORMA Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Fuente: Estudio de cambio de uso de suelo "Nogales 7cero6"
4.6	Concentradores de Actividad Económica	En el polígono de estudio, se encuentran los concentradores de actividad económica y masividad de personas: • Primaria (11) • Secundarias (11) • Educación media (3) • Religión (10) • Espacios y Recreativos (49) • Guardería (12) • Centro comunitario (2) Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Noviembre 2023.
5. ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
5.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	En el polígono de estudio (617.12 ha de superficie), se encontró el equipamiento de: • Servicios urbanos (7) • Cultura (2) • Alimentos y bebidas (96) • Salud (1) Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN.
5.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	En el polígono de estudio (617.12 ha de superficie), el servicio de agua potable y sanitario cuenta con una cobertura de 80-100%. El promotor menciona contar con el contrato de servicio No. 0242790 proporcionado por JMAS, con clase de usuario Comercial. Mientras que, para el servicio eléctrico, el polígono cuenta con una cobertura del 80-100%. El promotor presenta el no. De servicio 646040704318 proporcionado por la CFE. Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad vigente del predio de estudio y considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
5.3	Servicios Públicos	SIN OBSERVACIÓN.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
5.4	Atención a contingencias.	SIN OBSERVACIÓN.
6. ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS		
6.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN.
6.2	Estudio de Impacto Vial	El uso de suelo propuesto es de "Mixto Intenso" y se encuentra en una vialidad de Primer Orden, CONDICIONADO a presentar un Estudio de Impacto Vial conforme al Artículo 68, fracción IV, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.
6.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando que, para el caso del giro de gasolinera promovido por el promotor, deberá presentar deberán presentar un análisis de impacto urbano ambiental conforme al Artículo 18, fracción VI del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. No obstante, se recomienda a la Dirección atención a las condicionantes de aplicación referente a los; Estudios de mecánica de suelos, de topografía y de vientos dominantes indicadas en la NORMA Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 y todo aquello que se indica en la misma.

Zonificación Secundaria (Usos de suelo actual y propuesto)



Usos de Suelo (ZS- 2024)

Zonificación Secundaria (Z - S 2024)

<all other values>

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
- Microindustria

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso Especial

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

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

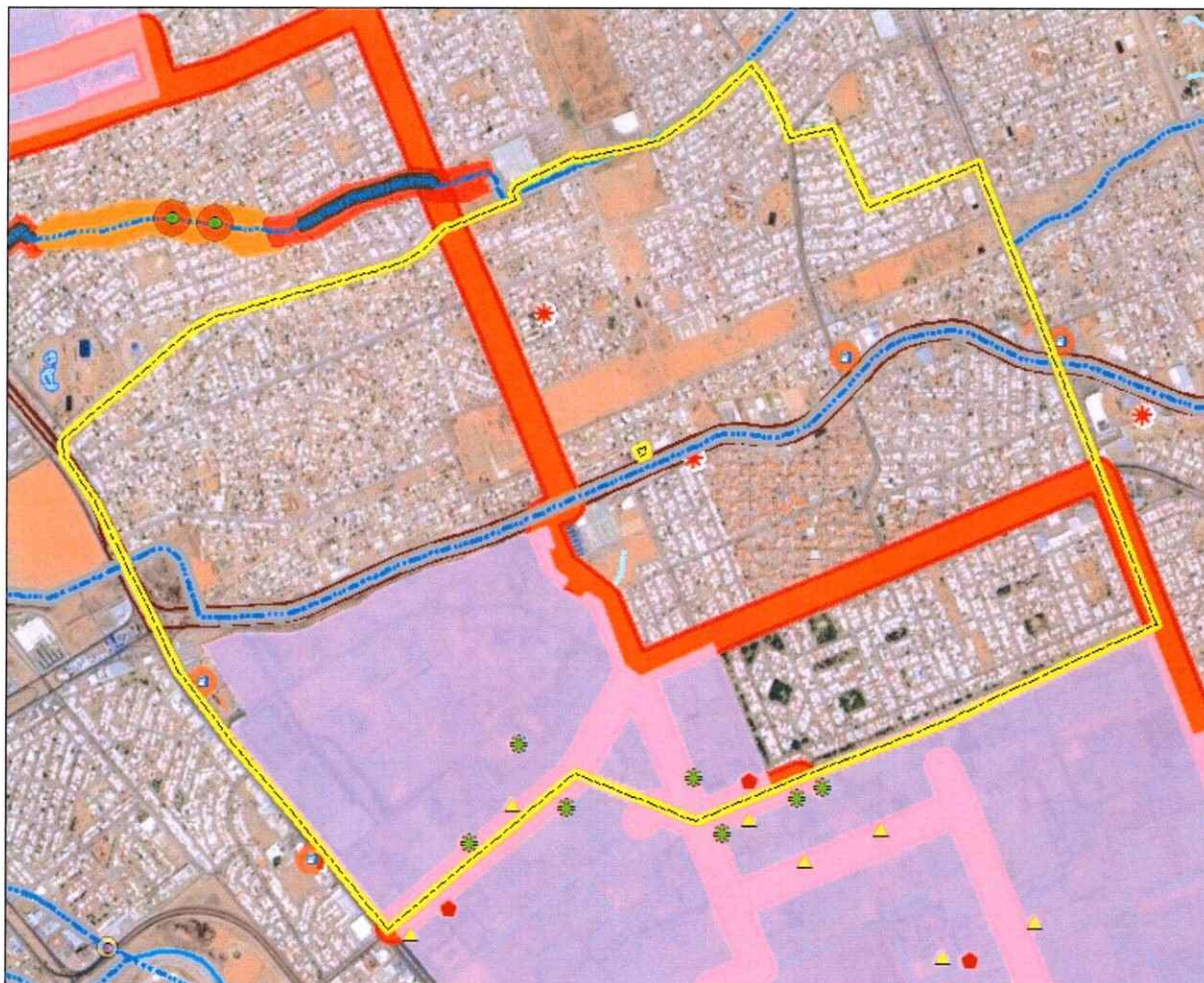
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Estructura Vial (EV - 2024)

jrq_vial

- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Riesgos



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 Insustanciales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales

Proyecto

- Predio
- Pe_Nogales

ANÁLISIS DE RIESGOS

