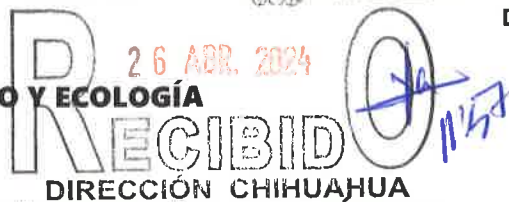


**ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**  
**DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
**PRESENTE**



**RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO**  
**PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN**

**CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:**

**"R. Almada 21/138"** sobre un predio identificado como **Lote 21, de la Manzana 138**, ubicado en **Periférico Francisco R. Almada, del poblado Ranchería Juárez II**, con clave catastral **345-065-027** y una superficie total de **4,388.00 m<sup>2</sup>**, considerado como un **predio baldío urbano** y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

Una modificación menor del uso de suelo **Habitacional H35** al uso de suelo **Comercio y Servicios**

Con fundamento en los Artículos 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\*\*\***

No obstante lo anterior, con la información que se cuenta se emiten las siguientes **OBSERVACIONES**, mismas que podrán ser **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

**Antecedentes**

1. Dictamen técnico **CARENTE DE LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA SU DICTAMINACIÓN**, con el N° Oficio 098/2024 expedido en febrero del 2024. El promotor solventó algunas de las observaciones del dictamen en cuestión, quedando pendientes las siguientes y se solicita que se integre; abordar la legibilidad del documento e imágenes, incorporar los estudios de impacto urbano y ambiental, de impacto vial y todo aquello indicado en los puntos posteriores.

**Propuesta (uso de suelo y normatividad)**

2. El uso actual **Habitacional**, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, **Comercio y Servicios Tipo 3**, son "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán

preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles”.

### Compatibilidad

- Para el giro y uso propuesto, “gasolinera con áreas comerciales de autoservicio” **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios Tipo 3 es CONDICIONADA**; al establecimiento del nivel de riesgo y de las medidas de seguridad adecuadas y de control del desarrollo. Están sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma y condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. (notas; 5,6,13), **conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

### Proyecto Urbano

- Se presenta propuesta de modelo de desarrollo. Se plantea la proyección de una gasolinera con áreas comerciales de autoservicio, se considera un radio de giro de vehículo ligero de 6.50 metros (pág. 103 del estudio). No obstante, se recomienda a la **Dirección** tomar en cuenta el proyecto arquitectónico y proyecto básico con propuesta de ubicación de los tanques de almacenamiento y las dimensiones de los espacios de las edificaciones conforme **de acuerdo con la NORMA Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 y todo aquello que se indica en la misma.**

### Estructura vial y secciones

- El promotor no propone cambios en la estructura vial. Sin embargo, propone al interior del predio una franja de amortiguamiento de 7.00 metros sobre la vialidad Perif. Francisco R. Almada y 2.50 metros sobre la calle 5 de Mayo. No se omite mencionar en el estudio no se manifiesta expresamente en el estudio los accesos y circulaciones, por tanto, el promotor deberá presentar a la **Dirección el estudio de impacto vial** donde se resuelva esta propuesta, además de verificar **la NORMA Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 y todo aquello que se indica en la misma.**

### Riesgos

- Se observan tres gasolineras y una gasera en el área a 500 y 1000 metros del predio. La más cercana al predio se encuentra a 250 metros. 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.**

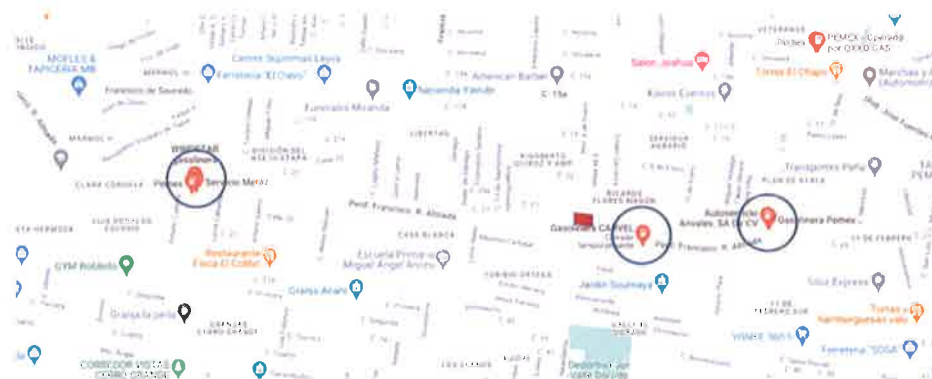


IMAGEN 22.- Comercio sobre Periférico Francisco R. Almada

Fuente: Estudio de cambio de uso de suelo “R. ALMADA 21/138”.

### Infraestructura

7. **Condicionado** a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana. **Conforme a los Artículos 119, 281 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.** No obstante, se recomienda al promotor hacer las correcciones adecuadas en documento del apartado V.V.II Corresponsabilidad (pág. 108 del estudio).

### Estudios

8. El uso de suelo propuesto es de "Comercio y Servicios" y se encuentra en una vialidad de Primer Orden, **CONDICIONADO** a presentar un **Estudio de Impacto Vial** conforme al **Artículo 68, fracción IV, del**
9. Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es **CONDICIONADO** a evaluación y mitigación de los impactos ambientales; por tanto, se establece que "gasolinera con áreas comerciales de autoservicio" estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y 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. 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: 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**



**IZIL/AQCH /HYA**

**C.C.P. Promotor Araceli González Huesca y Archivo IMPLAN**

## ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

## Datos básicos

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| No. Oficio Solicitud DDUE      | DASDDU/271/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tipo de modificación           | Modificación menor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tipo de propuesta              | Cambio al uso de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nombre del estudio             | R. Almada 21/138                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Localización                   | Lote 21, de la Manzana 138, Zona 1, ubicado en el Periférico Francisco R. Almada del Poblado Ranchería Juárez II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Clave catastral                | 345-065-027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Superficie                     | 4,388.00 metros cuadrados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Usos de suelo actual           | Habitacional H35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Usos de suelo propuesto        | Comercio y Servicios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Giro por establecer            | Gasolinera con áreas comerciales de autoservicio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tipo de ingreso y antecedentes | Reingreso<br>Antecedentes<br>Dictamen técnico <b>CARENTE DE LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA SU DICTAMINACIÓN</b> , con el N° Oficio 098/2024 expedido en febrero del 2024. El promotor solventó algunas de las observaciones del dictamen en cuestión, quedando pendientes las siguientes y se solicita que se integren; abordar la legibilidad del documento e imágenes, incorporar los estudios de impacto urbano y ambiental, de impacto vial y todo aquello indicado en los puntos posteriores. |

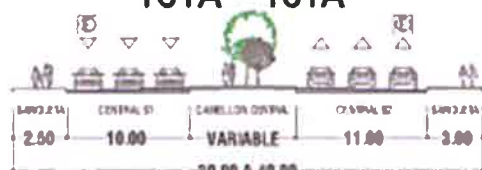
## Análisis desglosado

| ID  | Elemento por revisar      | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Lista de Contenido                  |
|-----|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Uso de suelo              | Descripción de la propuesta de modificación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| 1.1 | Propuesta                 | El uso actual <b>Habitacional</b> , se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, <b>Comercio y Servicios Tipo 3</b> , son "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles". | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.2 | Entorno (Área de estudio) | Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35, H45 y H60+, mixto moderado, comercio y servicios, en menor dosificación,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>            |

| ID       | Elemento por revisar             | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Lista de Contenido                  |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|          |                                  | habitacional H60, equipamiento general, industria bajo impacto, mixto bajo e intenso y recreación y deporte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
| 1.3      | Compatibilidad                   | Para el giro y uso propuesto, "gasolinera con áreas comerciales de autoservicio" <b>la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios Tipo 3 es CONDICIONADA</b> ; al establecimiento del nivel de riesgo y de las medidas de seguridad adecuadas y de control del desarrollo. Están sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma y condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. (notas; 5,6,13), <b>conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.</b>                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.4      | Proyecto Urbano / Arquitectónico | Se presenta propuesta de modelo de desarrollo. Se plantea la proyección de una gasolinera con áreas comerciales de autoservicio, se considera un radio de giro de vehículo ligero de 6.50 metros (pág. 103 del estudio). No obstante, se recomienda a la <b>Dirección</b> tomar en cuenta el proyecto arquitectónico y proyecto básico con propuesta de ubicación de los tanques de almacenamiento y las dimensiones de los espacios de las edificaciones conforme <b>de acuerdo con la NORMA Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 y todo aquello que se indica en la misma.</b> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>2</b> | <b>Topografía</b>                | <b>Descripción de la superficie y relieve del predio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| 2.1      | Curvas de nivel                  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            |
| 2.2      | Relieve                          | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            |
| 2.3      | Pendientes                       | Se observan pendientes del 0 al 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/>            |
| <b>3</b> | <b>Hidrografía</b>               | <b>Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| 3.1      | Ríos, Arroyos, otros             | Se observa la trayectoria de los arroyos Concordia, Las Norias y La Laborcita en el área a 1000 metros del predio.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            |
| 3.2      | Escurreimientos                  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            |
| <b>4</b> | <b>Riesgos Geológicos</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| 4.1      | Deslizamientos                   | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            |
| 4.2      | Fallas                           | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            |
| 4.3      | Erosión                          | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            |
| 4.4      | Riesgo Alto                      | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            |

| ID  | Elemento por revisar             | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                    | Lista de Contenido |
|-----|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 5   | Riesgo Hidrometeorológico        | Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
| 5.1 | Estructura Hidráulica            | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ┐                  |
| 5.2 | Escurremientos                   | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ┐                  |
| 5.3 | Riesgo Identificados             | Se observa la trayectoria de los arroyos Concordia, Las Norias y La Laborcita en el área a 1000 metros del predio.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                 | ┐                  |
| 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                          | Se observa una gasera en el área a 500 metros del predio.<br><b>Fuente: Estudio de cambio de uso de suelo "R. ALMADA 21/138"</b>                                                                                                                                                                 | ┐                  |
| 6.7 | Gasolineras                      | Se observan tres gasolineras en el área a 500 y 1000 metros del predio. La más cercana al predio se encuentra a 250 metros. Se recomienda a la <b>Dirección</b> tener en cuenta las distancias de seguridad a elementos externos señalado en la <b>NORMA Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016.</b> | ┐                  |
|     |                                  |  <p>IMAGEN 22.- Comercio sobre Periférico Francisco R. Almada</p> <p><b>Fuente: Estudio de cambio de uso de suelo "R. ALMADA 21/138"</b></p>                                                                 |                    |
| 6.8 | Manejo de Materiales Peligrosos  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ┐                  |

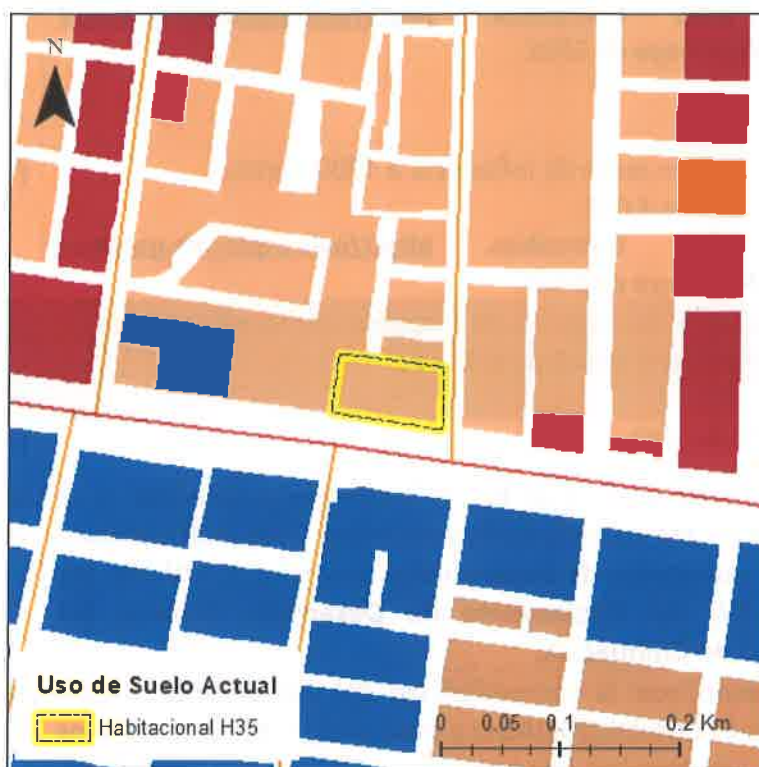
| ID  | Elemento por revisar                  | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Lista de Contenido |
|-----|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 7   | Infraestructura                       | Descripción de la infraestructura existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |
| 7.1 | Hidráulica                            | En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%.<br>El predio no cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio. <b>Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 y 281 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.</b>                                                                                                                                               | ┐                  |
| 7.2 | Sanitaria                             | En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%.<br>El predio no cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio. <b>Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 y 281 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.</b>                                                                                                                                          | ┐                  |
| 7.3 | Eléctrica                             | En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%.<br>Se observa la trayectoria de <b>derecho de vía de línea eléctrica</b> aproximadamente a 40 metros de la propuesta de la gasolinera en el predio.<br>El predio no cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio. <b>Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.</b> | ┐                  |
| 7.4 | Gas Natural                           | El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 1000 metros no se cuenta con el servicio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ┐                  |
| 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 predio se ubica dentro de una zona especial de integración al desarrollo y de los centros distritales División y Ranchería.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ┐                  |
| 8.2 | Concentradores de Actividad Económica | En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 3 primarias, 1 secundaria, 4 guarderías, 1 centro comunitario, 7 centros de culto y espacios de recreación y deporte 27, considerados importantes concentradores de actividad.                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ┐                  |
| 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                       | El promotor no propone cambios en la estructura vial. Sin embargo, propone al interior del predio una franja de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ┐                  |

| ID  | Elemento por revisar | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Lista de Contenido |
|-----|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|     |                      | amortiguamiento de 7.00 metros sobre la vialidad Perif. Francisco R. Almada y 2.50 metros sobre la calle 5 de Mayo. No se omite mencionar en el estudio no se manifiesta expresamente en el estudio los accesos y circulaciones, por tanto, el promotor deberá presentar a la <b>Dirección el estudio de impacto vial</b> donde se resuelva esta propuesta, además de verificar la <b>NORMA Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 y todo aquello que se indica en la misma.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |
| 9.3 | Accesibilidad        | La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad de Primer Orden Perif. Francisco R. Almada integrándose a menos de 50 metros con las calles primarias C. 5 de Mayo, C. 16 de Septiembre, C. 15, para interceptarse con la C. 27 ½ y acceder al predio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ┐                  |
| 9.2 | Secciones Viales     | <p>El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:</p> <p style="text-align: center;"><b>82 - 82'</b></p>  <p style="text-align: center;">PERIF. FRANCISCO R. ALMADA<br/>AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ A BLVD. JOSE FUENTES MARES</p> <p style="text-align: center;"><b>161A - 161A'</b></p>  <p style="text-align: center;">C. 15<br/>AV. MISION DE SANTA BARBARA A C. ARNULFO GONZALEZ</p> <p style="text-align: center;"><b>100A - 100A'</b></p>  <p style="text-align: center;">C. 16 DE SEPTIEMBRE<br/>PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A AV. PRADERAS (RANCHERIA JUAREZ I)</p> <p><b>Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.</b></p> | ┐                  |

| ID          | Elemento por revisar        | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Lista de Contenido |
|-------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>10</b>   | <b>Equipamiento</b>         | <b>Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |
| <b>10.1</b> | Equipamiento Urbano         | En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (13), de asistencia social (6), cultura, (4), guarderías (4), centro religioso (1) y varios espacios de recreación y deporte (27).<br><b>Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
| <b>10.2</b> | Ruta de Seguridad           | La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 1 de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 15 minutos, a 8.3 km de distancia, desde la C. Urquidi, Av. Independencia, Blvd. José Fuentes Mares para acceder por la C. 5 de Mayo.<br>La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 20 minutos, en 16.6 km, con una ruta desde la Av. Prol. Teófilo Borunda, Perif. Francisco R. Almada para acceder por la C. 5 de Mayo.<br>La ruta del servicio de emergencias de la Comandancia de Policía Zona Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 11 minutos, a 6.1 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco, Blvd. José Fuentes Mares para acceder por la C. 5 de Mayo.<br><b>Fuente: Google Maps, abril de 2024.</b><br><b>Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.</b> |                    |
| <b>11</b>   | <b>Unidades Económicas</b>  | <b>Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <b>11.1</b> | Unidades económicas         | Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 315 unidades económicas, con un total de 294 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas, salones y clínicas de belleza y peluquería y comercio al por menor de artículos de papelería. El sector predominante es el de servicios 48%, seguido por comercio 39% e industria 13%.<br><b>El índice de desarrollo económico es de 0.39, considerado un rango bajo.</b><br><b>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a></b><br><b>Actualizado a mayo de 2022.</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
| <b>12</b>   | <b>Población y Vivienda</b> | <b>Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |
| <b>12.1</b> | Densidad de Población       | Se observa en un radio de influencia a 1000 metros;<br>Población total de 11,735<br>Distribución por sexo; 49.5% hombres y 50.5% mujeres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |

| ID   | Elemento por revisar                       | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Lista de Contenido |
|------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|      |                                            | Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a><br>Actualizado a mayo de 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |
| 12.2 | Densidad de Vivienda                       | Se observa en un radio de influencia a 1000 metros;<br>Viviendas totales 4,043<br>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a><br>Actualizado a mayo de 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ┐                  |
| 13   | Estudios/<br>Documentos<br>Complementarios | Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |
| 13.1 | Estudio Hidrológico                        | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ┐                  |
| 13.2 | Estudio de Impacto Vial                    | El uso de suelo propuesto es de "Comercio y Servicios" y se encuentra en una vialidad de Primer Orden, <b>CONDICIONADO</b> a presentar un <b>Estudio de Impacto Vial</b> conforme al <b>Artículo 68, fracción IV, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ☑                  |
| 13.3 | Estudio Urbano Ambiental                   | Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es <b>CONDICIONADO</b> a evaluación y mitigación de los impactos ambientales; por tanto, se establece que "gasolinera con áreas comerciales de autoservicio" estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental conforme al <b>Artículo 18, fracción VI del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua</b> . No obstante, se recomienda a la <b>Dirección</b> atención a las condicionantes de aplicación referente a los; <b>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.</b> | ☑                  |

## Usos de suelo actual y propuesto



### 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
- Microindustria

#### 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

- Area 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

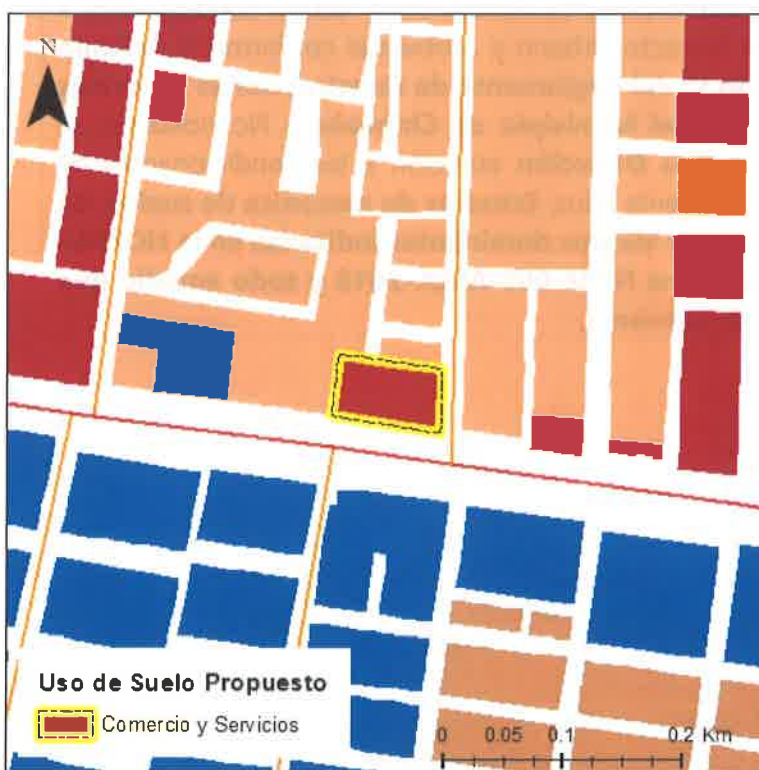
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

#### PPC - Nodos

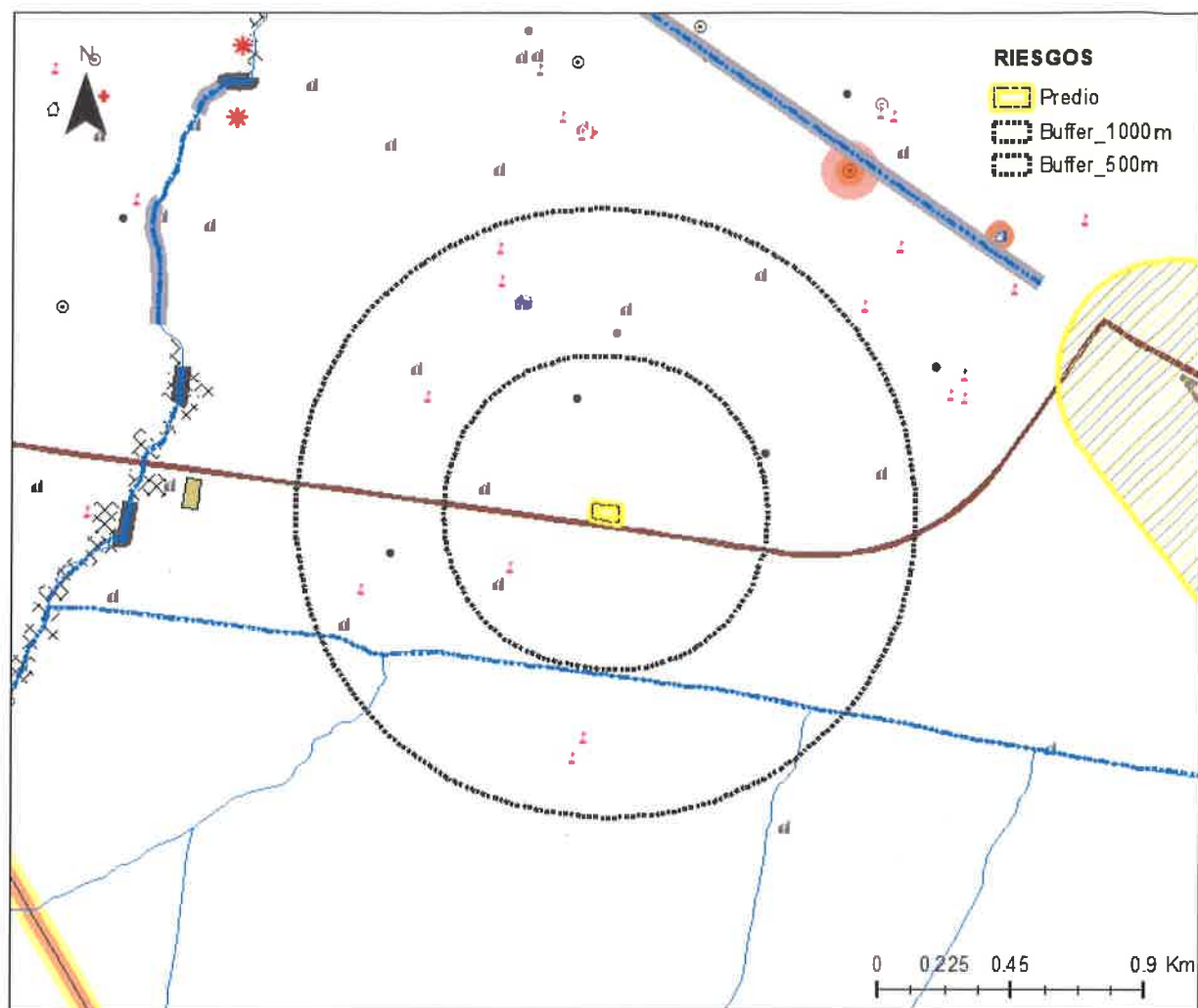
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

#### Vía Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria 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 Insustriales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales