

**ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE****DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA****PRESENTE**DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
URBANO  
Y ECOLOGÍAChihuahua  
capital de trabajo  
y resultados

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

**CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:**

**"AMERICAS"** sobre un predio identificado como **Lote A1-A2, de la Manzana 2, del Fraccionamiento Parque Industrial las Américas**, clave catastral **303-014-004**, con una superficie de **12,514.90 m<sup>2</sup>**, considerado como un **predio subutilizado** 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 **Industria Bajo Impacto** 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. Situación de hecho. El predio actualmente se encuentra en obra gris, de un edificio de 2 niveles y una bodega que está en desuso y un espacio utilizado como estacionamiento (p. 44).
2. En el formato de solicitud ingresado el día 05 de Julio de 2023, se menciona el tipo de modificación "Plan Parcial", al igual que la portada del estudio lo presenta como "AMERICAS, Plan Parcial de Desarrollo Urbano". A diferencia del oficio de solicitud de dictamen técnico (DASDDU/539/2023) y el contenido del estudio ingresado por el promotor especifican un

"cambio al uso de suelo". Así también se identifican diferencias presentadas en el formato de solicitud antes presentado, dónde se establece al Arq. Reyes Javier Baeza Cano con número de registro D.R.U. 023 como consultor, y el estudio presenta a la Arq. Gabriela Becerra Hernández con número de registro D.R.U. 038.

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

3. El uso actual **Industria de Bajo Impacto**, se define en el PDU2040 como un uso que "comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable", mientras que el uso propuesto, **Comercio y Servicios** 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". **Conforme al PDU2040.**

4.

#### **Compatibilidad**

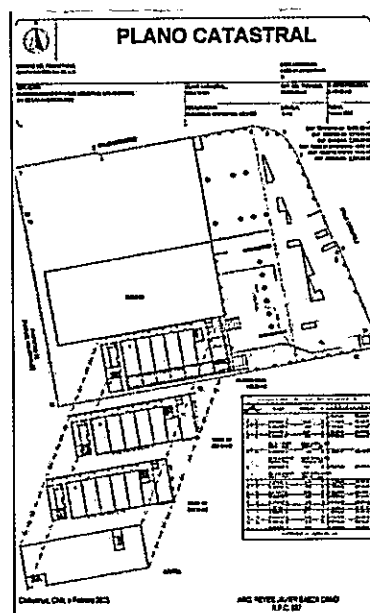
5. Para el giro y uso propuesto (p. 7);

- "Instalaciones deportivas" **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA.**
- "Estacionamiento de vehículos", **la compatibilidad con el uso Comercio y servicios es CONDICIONADA;** a un Estudio de Impacto Vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada, respecto a la construcción de obras necesarias (2):—
- "Restaurante-Bar", **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA.**
- "Tienda de productos perecederos y no perecederos" considerado dentro de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 como "comercio de artículos perecederos y especialidades de más de 300m<sup>2</sup>", **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA.**

**Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

#### **Proyecto Urbano / Arquitectónico**

6. De acuerdo con el Plano Catastral proporcionado por el promotor, actualmente se cuenta con una superficie de construcción de 4,962.62m<sup>2</sup> aproximadamente, conformada por bodega, casetas y oficinas.



**Fuente: Plano Catastral, Estudio p. 48.**

El promotor manifiesta en el estudio (p.144) que se pretende realizar el habilitado y remodelación de la construcción existente para la adecuación de áreas deportivas para practicar principalmente pickeball, así mismo se adecuará espacios necesarios para este tipo de actividad, como son estacionamiento, sanitarios, áreas de descanso, restaurante, tienda de productos, entre otros.

### Riesgos

7. El predio en estudio se ubica dentro del Complejo Industrial Américas. Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, dentro de este complejo industrial la presencia de varios riesgos, de los cuales 9 corresponden a un riesgo bajo, 3 a riesgo medio y 2 a riesgo alto, ubicándose el más cercano a una distancia aproximada de 100m del predio, el cual corresponde a la categoría de solventes (riesgo bajo). Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el **Art. 144 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

**Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.**

### Estudios

8. Estudio de Impacto: El promotor menciona que (p. 142); cuando se cuente con el proyecto ejecutivo del área de aplicación será necesario realizar el estudio de impacto vial, esto para determinar los viajes que se generarán con la operación en esta zona, e implementar de ser necesario las medidas que se requieran.

La compatibilidad del uso y giro propuesto "Estacionamiento de vehículos" es **CONDICIONADA; a un Estudio de Impacto Vial** que solucione el tráfico vehicular y peatonal

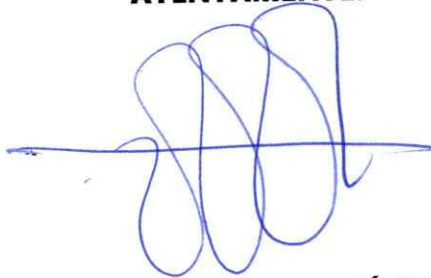
que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada, respecto a la construcción de obras necesarias (2).

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia, agradeciendo informar a este Instituto sobre lo conducente, 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:**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line extending to the left.

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

A handwritten signature in blue ink, followed by a circular stamp containing the text 'IZIL/AQCH /agcg' and 'C.C.P. Archivo'.

**"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"**  
**"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"**

### ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

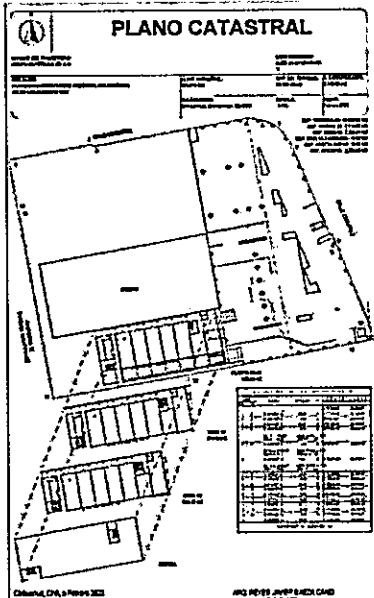
#### Datos básicos

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>No. Oficio Solicitud DDUE</b>      | <b>DASDDU/539/2023</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tipo de modificación</b>           | <b>Modificación menor</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Tipo de propuesta</b>              | <b>Cambio al uso de suelo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Nombre del estudio</b>             | <b>"AMERICAS"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Localización</b>                   | Lote A1-A2, de la Manzana 2, del Fraccionamiento Parque Industrial las Américas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Clave catastral</b>                | 303-014-004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Superficie</b>                     | 12,514.90 metros cuadrados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Usos de suelo actual</b>           | Industria Bajo Impacto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Usos de suelo propuesto</b>        | Comercio Servicios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Giro por establecer</b>            | Giros comerciales (estacionamiento, restaurante, bar, tiendas de productos perecederos y no perecederos) e instalaciones deportivas (pickleball).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Tipo de ingreso y antecedentes</b> | <p>Nuevo ingreso</p> <p><b>Situación de hecho.</b> El predio actualmente se encuentra en obra gris, de un edificio de 2 niveles y una bodega que está en desuso y un espacio utilizado como estacionamiento (p. 44).</p> <p><b>Antecedentes:</b> En el formato de solicitud ingresado el día 05 de Julio de 2023, se menciona el tipo de modificación <b>"Plan Parcial"</b>, al igual que la portada del estudio lo presenta como "AMERICAS, Plan Parcial de Desarrollo Urbano". A diferencia del oficio de solicitud de dictamen técnico (DASDDU/539/2023) y el contenido del estudio ingresado por el promotor especifican un <b>"cambio al uso de suelo"</b>. Así también se identifican diferencias presentadas en el formato de solicitud antes presentado, dónde se establece al Arq. Reyes Javier Baeza Cano con número de registro D.R.U. 023 como consultor, y el estudio presenta a la Arq. Gabriela Becerra Hernández con número de registro D.R.U. 038.</p> |

#### Análisis desglosado

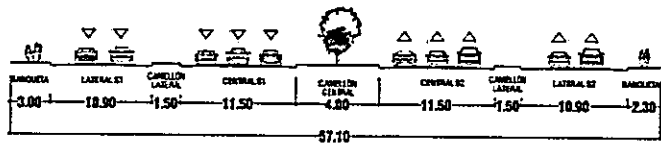
| ID         | Elemento por revisar | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Lista de Contenido                  |
|------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>1</b>   | <b>Uso de suelo</b>  | <b>Descripción de la propuesta de modificación.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| <b>1.1</b> | Propuesta            | <p>Modificación de uso Industria de Bajo Impacto a Comercio y Servicios, por situación de hecho.</p> <p>El uso actual <b>Industria de Bajo Impacto</b>, se define en el PDU2040 como un uso que "comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |

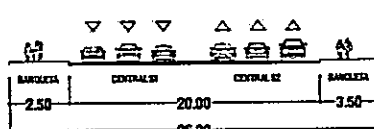
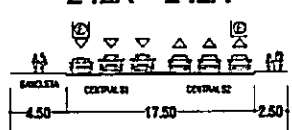
| ID  | Elemento por revisar      | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Lista de Contenido                  |
|-----|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|     |                           | <p>anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable", mientras que el uso propuesto, <b>Comercio y Servicios</b> son "zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. <b>Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos</b>, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles".</p> <p><b>La propuesta se ubica colindante a dos vialidades Av. George Washington de jerarquía secundaria y Av. De las Américas, la cual se establece como vialidad primaria.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| 1.2 | Entorno (Área de estudio) | Ubicado dentro del Complejo Industrial Américas, identificado como A1-A2, cercano a las vialidades Av. George Washington, Av. De las Américas y Av. De la Juventud. En su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente industriales, habitacionales H45, H35 y H25, usos mixtos, de comercio y servicios, equipamiento en general y en menor dosificación recreación y deporte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/>            |
| 1.3 | Compatibilidad            | <p>Para el giro y uso propuesto (p. 7);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Instalaciones deportivas" <b>la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA.</b></li> <li>• "Estacionamiento de vehículos", <b>la compatibilidad con el uso Comercio y servicios es CONDICIONADA;</b> a un Estudio de Impacto Vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada, respecto a la construcción de obras necesarias (2).</li> <li>• "Restaurante-Bar", <b>la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA.</b></li> <li>• "Tienda de productos perecederos y no perecederos" considerado dentro de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 como "comercio de artículos perecederos y especialidades de más de 300m<sup>2</sup>", <b>la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA.</b></li> </ul> <p><b>Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.</b></p> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ID  | Elemento por revisar             | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Lista de Contenido                  |
|-----|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.4 | Proyecto Urbano / Arquitectónico | <p>No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado (situación de hecho). De acuerdo con el Plano Catastral proporcionado por el promotor, actualmente se cuenta con una superficie de construcción de 4,962.62m<sup>2</sup> aproximadamente, conformada por bodega, casetas y oficinas.</p>  <p><b>Fuente: Plano Catastral, Estudio p. 48.</b><br/>El promotor manifiesta en el estudio (p.144) que se pretende realizar el habilitado y remodelación de la construcción existente para la adecuación de áreas deportivas para practicar principalmente pickeball, así mismo se adecuará espacios necesarios para este tipo de actividad, como son estacionamiento, sanitarios, áreas de descanso, restaurante, tienda de productos, entre otros.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2   | Topografía                       | <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 2 al 5% con orientación hacia el oeste.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 3   | Hidrografía                      | <b>Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| 3.1 | Ríos, Arroyos, otros             | <p>Se observa la trayectoria de los arroyos La Cantera y La Galera Sur en el área a 1000 metros del predio.</p> <p><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ID  | Elemento por revisar             | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Lista de Contenido                  |
|-----|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 3.2 | Escurrecimientos                 | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            |
| 4   | <b>Riesgos Geológicos</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| 4.1 | Deslizamientos                   | En el área de estudio a 1000 metros del predio, se observa una zona de riesgo por deslizamiento.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4.2 | Fallas                           | Se observa la presencia de Falla los Nietos y Falla La Haciendita, en torno a 1000 metros del predio en estudio.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4.3 | Erosión                          | El predio se ubica dentro de una zona identificada con Riesgo por Erosión.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4.4 | Riesgo Alto                      | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5   | <b>Riesgo Hidrometeorológico</b> | <b>Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| 5.1 | Estructura Hidráulica            | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            |
| 5.2 | Escurrecimientos                 | Los arroyos cercanos al predio en estudio (La Cantera y La Galera Sur) se encuentran con revestimiento, sobre canal y sobre calle respectivamente.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5.3 | Riesgo Identificados             | Se observan 2 puntos de riesgo, en el área de 1000 metros del predio, así como la identificación de un Riesgo de Inundación Medio, hacia el norte del predio sobre el Arroyo La Galera Sur.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6   | <b>Riesgos Antropogénicos</b>    | <b>Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
| 6.1 | Zona Industrial                  | El predio en estudio se ubica dentro del Complejo Industrial Américas. Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, dentro de este complejo industrial la presencia de varios riesgos, de los cuales 9 corresponden a un riesgo bajo, 3 a riesgo medio y 2 a riesgo alto, ubicándose el más cercano a una distancia aproximada de 100m del predio, el cual corresponde a la categoría de solventes (riesgo bajo). Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el <b>Art. 144 de la Ley de</b> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ID  | Elemento por revisar             | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Lista de Contenido                  |
|-----|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|     |                                  | <b>Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.</b><br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                             |                                     |
| 6.2 | Servicios Urbanos                | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            |
| 6.3 | Gasoducto                        | Se observa la presencia de la línea de distribución del gasoducto en el entorno de 500m del predio.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6.4 | Disposición de Residuos          | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            |
| 6.5 | Tratamientos de Aguas Residuales | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            |
| 6.6 | Gaseras                          | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            |
| 6.7 | Gasolineras                      | En el área de estudio de 1000 metros, se observa la presencia de 2 estaciones de servicio, ubicadas ambas sobre la Av. De La Juventud.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6.8 | Manejo de Materiales Peligrosos  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            |
| 7   | <b>Infraestructura</b>           | <b>Descripción de la infraestructura existente.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
| 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 cuenta con Constancia de Factibilidad de Servicio mediante el oficio SE400/SS410/01/T061/03-2023 con fecha del 6 de marzo de 2023 emitida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.                    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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 cuenta con Constancia de Factibilidad de Servicio mediante el oficio <b>SE400/SS410/01/T061/03-2023</b> con fecha del 6 de marzo de 2023 emitida por la <b>Junta Municipal de Agua y Saneamiento.</b> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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 el paso de El predio cuenta con Constancia de Factibilidad de Servicio emitida por la <b>CFE</b> mediante el oficio <b>ZDCH-DPYC-0998/2023.</b>                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |

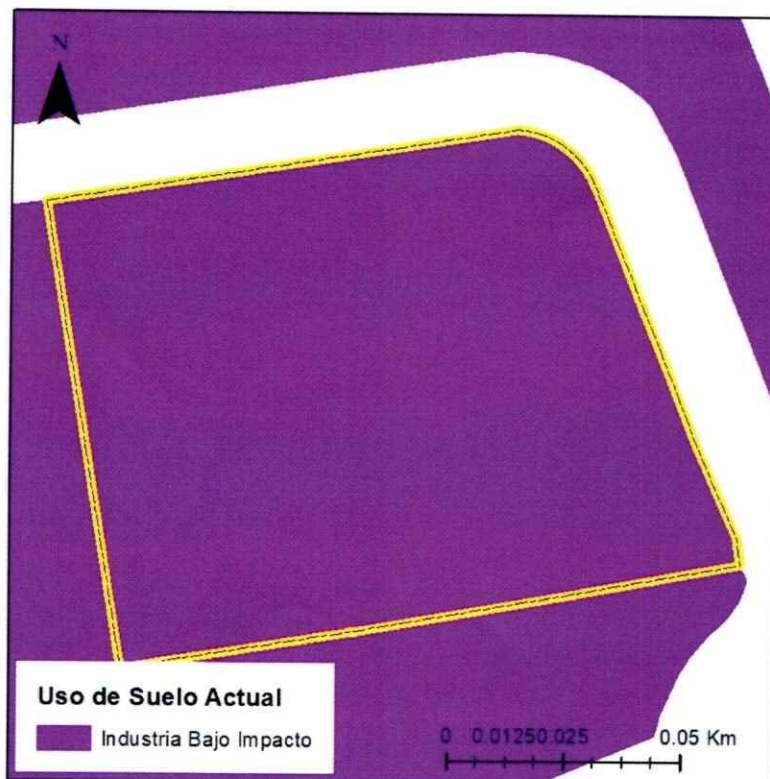
| ID  | Elemento por revisar                  | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Lista de Contenido                  |
|-----|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 7.4 | Gas Natural                           | El predio cuenta cobertura de gas natural.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8   | Estructura urbana                     | <b>Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
| 8.1 | Macroproyectos de Jerarquía Urbana    | El predio se ubica dentro del área de influencia de 5km del Centro Urbano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8.2 | Concentradores de Actividad Económica | En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 19 instalaciones educativas, 6 centros de culto, 11 espacios recreativos, 9 guarderías y una zona industrial, considerados importantes concentradores de actividad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9   | Estructura Vial                       | <b>Descripción de la estructura vial, las secciones viales del entorno y el esquema de accesibilidad de la propuesta.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| 9.1 | Estructura Vial                       | El promotor no propone cambios en la estructura vial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9.3 | Accesibilidad                         | La principal vía de acceso al predio se da por las vialidades Av. De la Juventud (de Primer Orden) Av. De Las Américas, Av. Francisco Villa y Av. De La Cantera (todas de jerarquía primaria), integrándose a la vialidad secundaria C. Washington y acceder al predio por medio de la vialidad interior del parque industrial, denominada Circuito 2.                                                                                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9.2 | Secciones Viales                      | <p>El promotor no propone cambios a las secciones viales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>El promotor no presenta sección de la calle local mencionada, Circuito 2.</b></li> </ul> <p>Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:</p> <p style="text-align: center;"><b>233A - 233A'</b></p>  <p style="text-align: center;">AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"<br/>AV. JUAN ESCUTIA A AV. DE LA CANTERA</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ID          | Elemento por revisar | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Lista de Contenido                  |
|-------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|             |                      | <p style="text-align: center;"><b>109A - 109A'</b></p>  <p style="text-align: center;">AV. AMERICAS/ AV. AGUSTIN MELGAR<br/>AV. WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO</p> <p style="text-align: center;"><b>242A - 242A'</b></p>  <p style="text-align: center;">AV. DE LA CANTERA<br/>AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" A C. SALOMON ESPINOZA</p> <p style="text-align: center;"><b>Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
| <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  | <p>En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (17 escuelas; 8 de nivel preescolar, 5 primarias, 1 secundaria, 2 profesional técnica, 2 media superior), de asistencia social (2 casas de cuidado diario, 1 velatorio y 2 guarderías), 1 hospital, 4 gasolineras, 1 estación de servicio, 2 instalaciones religiosas, 2 instalaciones de cultura (librería y biblioteca) y varios espacios de recreación y deporte (88).</p> <p><b>Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>10.2</b> | Ruta de Seguridad    | <p>La ruta de servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 3 minutos, a 1.3 Km de distancia, desde la Av. George Washington, girando a la izquierda a la Av. De las Américas, girando a la derecha a la Av. De las Américas/Industrial Automotriz, girando a la izquierda en dirección a Industria en Comunicaciones/Av. Juan Antonio Trasviña y Retes.</p> <p>La ruta de servicio de seguridad por parte de la Comandancia de Proximidad DSPM Av. De las Américas 2808, toma un tiempo de 4 minutos, a una distancia de 1.5 Km, desde la rotonda de Av. De las Américas, girando a la derecha en Av. De las Américas/Industrial Automotriz, girando a la izquierda en dirección a Industria en Comunicaciones/Av. Juan Antonio Trasviña y Retes.</p> <p>La ruta de servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta de máximo 14 minutos,</p> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ID        | Elemento por revisar                        | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Lista de Contenido                  |
|-----------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|           |                                             | <p>a 6.9 Km de distancia, tomando como ruta hacia el predio desde Av. Juan Escutia, Perif. de la Juventud hacia el sur, Av. De las Américas, Av. De las Américas/Industrial Automotriz, Industria en Comunicaciones/Av. Juan Antonio Trasviña y Redes.</p> <p><b>Fuente: Google Maps, agosto de 2023</b></p> <p><b>Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.</b></p>                                                                                                                                    |                                     |
| <b>11</b> | <b>Unidades Económicas</b>                  | <b>Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| 11.1      | Unidades económicas                         | <p>Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 789 unidades económicas, con un total de 20,458 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquerías, seguido por la banca múltiple. El sector predominante es el de servicios 64%, seguido por comercio 25% e industria 11%. <b>El índice de desarrollo económico es de 0.40, considerado un rango medio.</b></p> <p><b>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a> Actualizado a mayo de 2022.</b></p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>12</b> | <b>Población y Vivienda</b>                 | <b>Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| 12.1      | Densidad de Población                       | <p>Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 13,152.</p> <p>Distribución por sexo; 47.3% hombres y 52.7% mujeres.</p> <p>Rango de densidad, de 0 a 301 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 101 a 200 hab/ha.</p> <p><b>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a> Actualizado a mayo de 2022.</b></p>                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 12.2      | Densidad de Vivienda                        | <p>Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 4,923.</p> <p>Rango de densidad de 0 hasta 85 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 45 a 282 viv/ha, seguido por rangos entre 12 y 25 viv/ha.</p> <p><b>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a> Actualizado a mayo de 2022.</b></p>                                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>13</b> | <b>Estudios/ Documentos Complementarios</b> | <b>Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| 13.1      | Estudio Hidrológico                         | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 13.2      | Estudio de Impacto Vial                     | El promotor menciona que (p. 142); cuando se cuente con el proyecto ejecutivo del área de aplicación será necesario realizar el estudio de impacto vial, esto para determinar los viajes que se                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ID   | Elemento por<br>revisar     | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Lista de<br>Contenido    |
|------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|      |                             | generarán con la operación en esta zona, e implementar de ser necesario las medidas que se requieran.<br>La compatibilidad del uso y giro propuesto "Estacionamiento de vehículos" es <b>CONDICIONADA; a un Estudio de Impacto Vial</b> que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada, respecto a la construcción de obras necesarias (2). |                          |
| 13.3 | Estudio Urbano<br>Ambiental | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> |

## 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

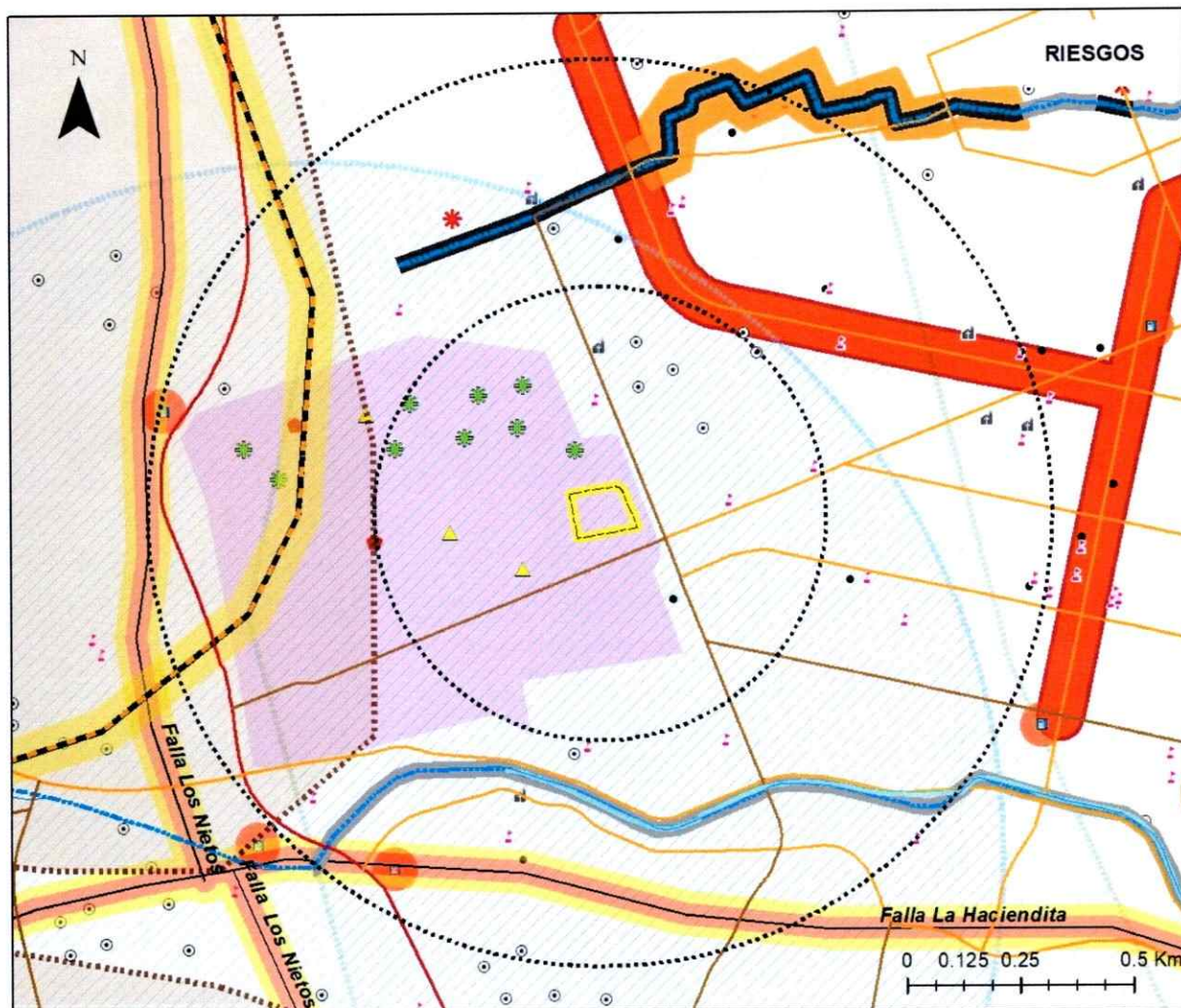
#### Via Ferrea

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