

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

Con relación a su oficio No. DASDDU/072/2022, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado **"Vista del Bosque-8905"** sobre el predio identificado con clave catastral 339-009-019, ubicado en la Fracción C del lote 01, Manzana 05, ubicado en la calle Vista del Bosque No. 8905, de la Colonia Granjas Cerro Grande, con una superficie total de 159.28 m<sup>2</sup>, en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Mixto Moderado**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Habitacional H35**. Se le informa que el estudio puede ser evaluado conforme al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, por tanto, se turna el presente para su consideración por parte de la Dirección a su digno cargo. Este Instituto le remite las siguientes observaciones derivadas de la revisión técnica realizada, que se podrán, en su caso, sumar a las observaciones que su oficina considere. La propuesta, SE CONSIDERA, por un lado, no justifica el cambio de uso de suelo solicitado, además de impacto significativo por afectar las características de la estructura urbana.

DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE  
GOBIERNO  
Y RESULTADOS

**OBSERVACIONES TÉCNICAS.**

1. Modificación del uso de Mixto Moderado a Habitacional H35, por situación de hecho. **Se pretende reconocer el aprovechamiento de vivienda existente, para promover subdivisión una vez autorizado el uso de suelo propuesto.**
2. El uso actual Mixto Moderado señala que son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. **Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias** y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas." **El predio se encuentra ubicado entre la C. Vista del Bosque, vialidad Primaria, y la C. Alfredo Breceda de jerarquía vial Primaria Propuesta, por tanto, el uso de Mixto Moderado tiene preferencia para conservarse como tal.** Mientras que el uso propuesto, Habitacional, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", la "Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar", establece las características de aprovechamiento a las que se sujetan los usos habitacionales, que entre varias destaca para este uso, COS 0.75 y CUS 1.6,

RECIBIDO  
DIRECCIÓN CHIHUAHUA  
05 ABR 2022

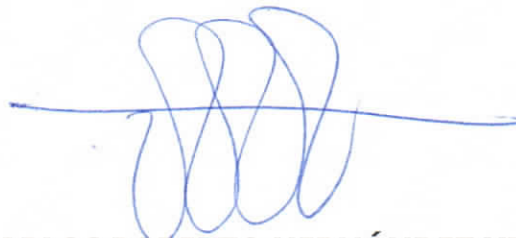
Asunto: respuesta solicitud dictamen

de los cuales **con la superficie de vivienda existente actualmente no se cumple con el aprovechamiento del predio.**

3. Para el giro y uso propuesto, "vivienda unifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H35 es PERMITIDA.**
4. El predio se ubica dentro de la Zona de Integración al Desarrollo Sur, así como dentro del Radio de influencia de 5km del subcentro sur y dentro del Centro Distrital Ranchería. Si bien la modificación propuesta se apeg a la normatividad del plan vigente y es congruente con la compatibilidad del uso y giro propuesto, se considera de impacto significativo a la estructura urbana, dado que el uso mixto que actual responde a las validades primaria propuestas C. Alfredo Becerra y C. Vista del Bosque, así como a la delimitación del elemento estructurante Centro Distrital Ranchería. Se considera que no se justifica el cambio al uso de suelo, dado que el uso actual Mixto Moderado, ya es compatible con la vivienda y en todo caso este uso permite una mayor densidad que la propuesta con el uso H35, lo cual al implementar el cambio se afectan las posibilidades de densificación de esta zona.
5. **Aproximadamente el 50% del predio se ve afectado por un riesgo por Deslizamiento** proveniente del Cerro Grande. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.

Sin otro particular.

**ATENTAMENTE:**



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

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

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

**ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO**

## Datos básicos

|                                       |                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>No. Oficio Solicitud DDUE</b>      | <b>DASDDU/072/2022</b>                                                                                                                                                                           |
| <b>Tipo de modificación</b>           | <b>Modificación menor</b>                                                                                                                                                                        |
| <b>Tipo de propuesta</b>              | <b>Cambio uso de suelo</b>                                                                                                                                                                       |
| <b>Nombre del estudio</b>             | <b>Predio " Vista del Bosque-8905"</b>                                                                                                                                                           |
| <b>Localización</b>                   | Fracción C del Lote 01, Manzana 05, ubicado en la calle Vista del Bosque No. 8905, de la Colonia Granjas Cerro Grande.                                                                           |
| <b>Clave catastral</b>                | 339009019                                                                                                                                                                                        |
| <b>Superficie</b>                     | 159.28 metros cuadrados                                                                                                                                                                          |
| <b>Usos de suelo actual</b>           | Mixto Moderado                                                                                                                                                                                   |
| <b>Usos de suelo propuesto</b>        | Habitacional H35                                                                                                                                                                                 |
| <b>Giro por establecer</b>            | Vivienda unifamiliar.                                                                                                                                                                            |
| <b>Tipo de ingreso y antecedentes</b> | Nuevo ingreso<br>Para promover subdivisión conforme a la normatividad correspondiente, una vez autorizado el uso de suelo propuesto.<br>Reconocimiento del aprovechamiento de vivienda existente |

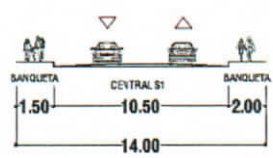
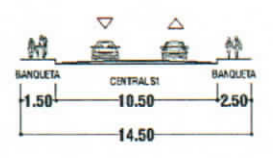
## Análisis desglosado

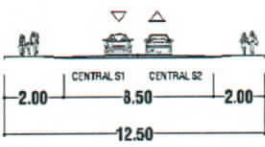
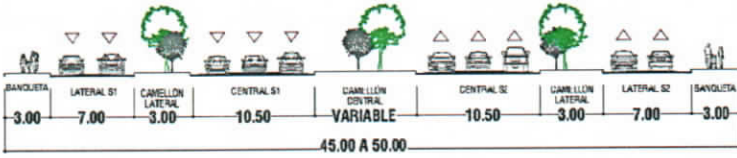
| <b>ID</b>  | <b>Elemento por revisar</b> | <b>Descripciones / Observaciones</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Lista de Contenido</b>           |
|------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>1</b>   | <b>Uso de suelo</b>         | <b>Descripción de la propuesta de modificación.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| <b>1.1</b> | Propuesta                   | <p>Modificación del uso de Mixto Moderado a Habitacional H35, por situación de hecho. Se pretende reconocer el aprovechamiento de vivienda existente actualmente, para promover subdivisión una vez autorizado el uso de suelo propuesto.</p> <p>El uso actual Mixto Moderado señala que son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. <b>Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias</b> y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas." <b>El predio se encuentra ubicado entre la C. Vista del Bosque, vialidad Primaria, y la C. Alfredo Breceda de jerarquía vial Primaria Propuesta, por tanto, el uso de Mixto Moderado tiene preferencia para conservarse como tal.</b></p> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ID       | Elemento por revisar             | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Lista de Contenido |
|----------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|          |                                  | <p>Mientras que el uso propuesto, Habitacional, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", la "Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar", establece las características de aprovechamiento a las que se sujetan los usos habitacionales, que entre varias destaca para este uso, COS 0.75 y CUS 1.6, de los cuales <b>con la superficie de vivienda existente actualmente no se cumple con el aprovechamiento del predio.</b></p> <p><b>Se recomienda a la Dirección que, antes de proceder con la autorización de la modificación de uso de suelo, verifique que la subdivisión sea factible conforme a la legalidad de este.</b></p> |                    |
| 1.2      | Entorno (Área de estudio)        | Ubicado al sur de la ciudad, cercano al elemento paisajístico Cerro Grande, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45, H60 y en menor proporción H25 y H60+, de manera predominante se observa la presencia de usos mixtos colindantes a las vialidades de jerarquía primaria. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35, H60, equipamiento en general, recreación y deporte y usos industriales, de igual manera se muestran usos mixtos y de comercio y servicios sobre las vialidades primarias, y de primer orden, así como la presencia de Áreas de Preservación Ecológica.                                                                                                                     | ┐                  |
| 1.3      | Compatibilidad                   | Para el giro y uso propuesto, "vivienda unifamiliar" <b>la compatibilidad con el uso Habitacional H35 es PERMITIDA.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ☑                  |
| 1.4      | Proyecto Urbano / Arquitectónico | No se presenta proyecto arquitectónico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ┐                  |
| <b>2</b> | <b>Topografía</b>                | <b>Descripción de la superficie y relieve del predio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
| 2.1      | Curvas de nivel                  | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ┐                  |
| 2.2      | Relieve                          | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ┐                  |
| 2.3      | Pendientes                       | Se observan pendientes del 5 al 12% con orientaciones norte y oeste. Se destaca la presencia de pendientes del 12 al 18% colindantes con el predio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ┐                  |

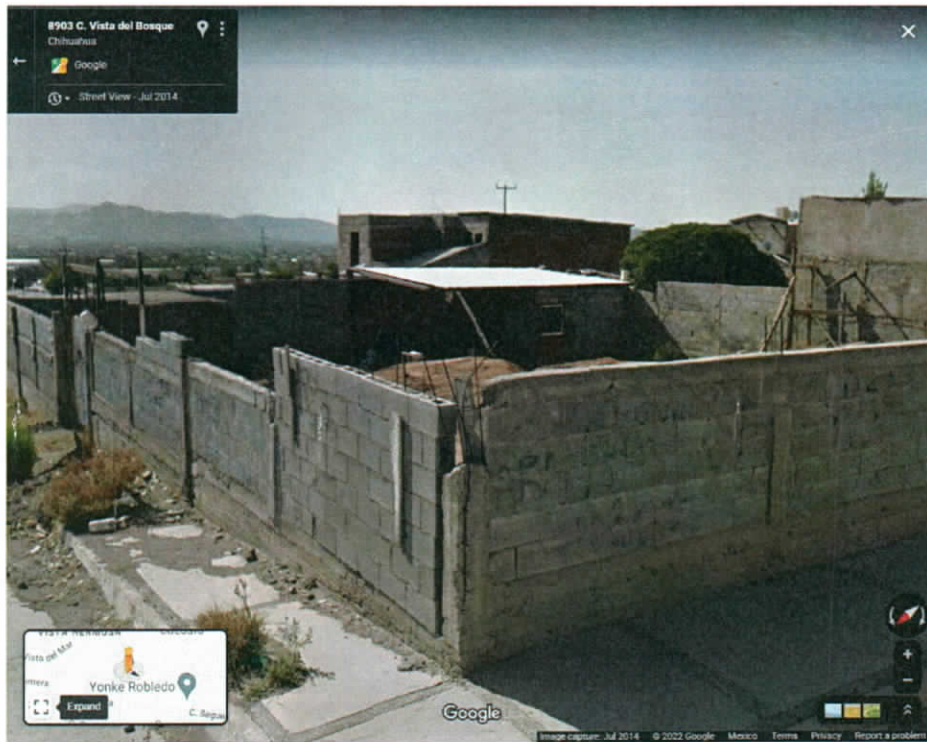
| ID       | Elemento por revisar             | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                      | Lista de Contenido |
|----------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <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 del arroyo El Mármol en el área a 1000m del predio.<br>Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.                                         | ┐                  |
| 3.2      | Escurreimientos                  | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| <b>4</b> | <b>Riesgos Geológicos</b>        |                                                                                                                                                                                    |                    |
| 4.1      | Deslizamientos                   | <b>Aproximadamente el 50% del predio se ve afectado por un riesgo por Deslizamiento</b> proveniente del Cerro Grande.<br>Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006. | ☑                  |
| 4.2      | Fallas                           | A una distancia aproximada de 200 mts del predio en estudio se observa la Falla Sacramento.                                                                                        | ┐                  |
| 4.3      | Erosión                          | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| 4.4      | Riesgo Alto                      | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| <b>5</b> | <b>Riesgo Hidrometeorológico</b> | <b>Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.</b>                                                                                                                         |                    |
| 5.1      | Estructura Hidráulica            | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| 5.2      | Escurreimientos                  | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| 5.3      | Riesgo Identificados             | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| <b>6</b> | <b>Riesgos Antropogénicos</b>    | <b>Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.</b>                                                                                                                       |                    |
| 6.1      | Zona Industrial                  | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| 6.2      | Servicios Urbanos                | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| 6.3      | Gasoducto                        | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| 6.4      | Disposición de Residuos          | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| 6.5      | Tratamientos de Aguas Residuales | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| 6.6      | Gaseras                          | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                   | ┐                  |
| 6.7      | Gasolineras                      | Se observa la presencia de una estación de servicio a una distancia menor a los 1000 mts del predio, correspondiente al Servicio Meraz S.A. de C.V., sobre el Perif. R. Almada.    | ┐                  |
| 6.8      | Manejo de Materiales Peligrosos  | Se observa sobre el Perif. R. Almada, el transporte de materiales peligrosos, en el entorno menor de los 1000 mts del predio.                                                      | ┐                  |

| ID       | Elemento por revisar               | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Lista de Contenido |
|----------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>7</b> | <b>Infraestructura</b>             | <b>Descripción de la infraestructura existente.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
| 7.1      | Hidráulica                         | <p>En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable, desde el 0 hasta el 100%, de manera predominante una cobertura del 80 al 100% así como fracciones del 20 al 40%, algunas más del 0 al 20%.</p> <p>El predio cuenta con el servicio, dentro de una cobertura del 20 al 40%.</p> <p>No presenta contrato del servicio.</p> <p><b>El contrato debe ser correspondiente a uso solicitado.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ☐                  |
| 7.2      | Sanitaria                          | <p>En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario desde un 40 al 100%.</p> <p>El predio cuenta con el servicio, dentro de una cobertura del 60 al 80%.</p> <p>No presenta contrato del servicio.</p> <p><b>El contrato debe ser correspondiente a uso solicitado.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ☐                  |
| 7.3      | Eléctrica                          | <p>En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%.</p> <p>El predio cuenta con el servicio.</p> <p>No presenta contrato del servicio.</p> <p><b>El contrato debe ser correspondiente a uso solicitado.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ☐                  |
| 7.4      | Gas Natural                        | <p>El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 1000 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 470 metros del predio.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ☐                  |
| <b>8</b> | <b>Estructura urbana</b>           | <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 | <p>El predio se ubica dentro de la Zona de Integración al Desarrollo Sur, así como dentro del Radio de influencia de 5km del subcentro sur y dentro del Centro Distrital Ranchería.</p> <p>Si bien la modificación propuesta se apega a la normatividad del plan vigente y es congruente con la compatibilidad del uso y giro propuesto, <b>se considera de impacto significativo a la estructura urbana</b>, dado que el uso mixto que actual responde a las validades primaria propuestas C. Alfredo Becerra y C. Vista del Bosque, así como a la delimitación del elemento estructurante Centro Distrital Ranchería.</p> <p>Se considera que <b>no se justifica el cambio al uso de suelo, dado que el uso actual Mixto Moderado, ya es compatible con la vivienda</b> y en todo caso este uso actual permite una</p> | ☐                  |

| ID  | Elemento por revisar                  | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Lista de Contenido |
|-----|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|     |                                       | mayor densidad que la propuesta con el uso H35, lo cual al implementar el cambio se ineficiencia las posibilidades de densificación de esta zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |
| 8.2 | Concentradores de Actividad Económica | En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 8 centros educativos (5 preescolar, 2 primaria, 1 secundaria), 4 centro de culto, 4 espacios recreativos y 4 guarderías, considerados importantes concentradores de actividad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ┐                  |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ┐                  |
| 9.3 | Accesibilidad                         | El acceso al predio se da por las vialidades primarias C. Vista del Bosque y C. Alfredo Breceda, integrándose a un poco más de 500 metros con el Perif. Francisco R. Almada, vialidad de Primer Orden y una de las de mayor afluencia en la ciudad.<br>Se observa que las calles que colindan con el predio no cuentan con pavimento, son de terracería, únicamente la C. Vista del Bosque y C. Alfredo Breceda están pavimentadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ┐                  |
| 9.2 | Secciones Viales                      | El promotor no propone cambios a las secciones viales.<br>El promotor no presenta secciones de las calles locales mencionadas, aproximadamente sus sesiones son entre 12 y 15 metros.<br><br>Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:<br><br><div style="text-align: center;"> <p><b>321A - 321A'</b></p>  <p>C. VISTA DEL BOSQUE<br/>C. VISTA DORADA A C. 80 1/2</p> <p><b>320A - 320A'</b></p>  <p>C. VISTA DEL BOSQUE<br/>PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A C. MARCIAL ESPINOSA ESTRADA</p> </div> | ┐                  |

| ID          | Elemento por revisar | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Lista de Contenido |
|-------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|             |                      | <p style="text-align: center;"><b>384A - 384A'</b></p>  <p style="text-align: center;">C. ALFREDO BRECEDA<br/>C. VISTA DEL BOSQUE A C. ARTURO GAMIZ</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>                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |
| <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 (12 escuelas), 7 de asistencia social (3 casa de cuidado diario, 4 guardería), centro religioso (4), 1 biblioteca, 5 estaciones de servicios urbanos (gaseras) y varios espacios de recreación y deporte (11, entre ellos el Polideportivo Vistas Cerro Grande).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ┐                  |
| <b>10.2</b> | Ruta de Seguridad    | <p>La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 5 de Bomberos y Comandancia Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 13 minutos, a 5.4 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco Villa, Av. Nueva España, Av. Nueva Vizcaya, C. Misión de Sta. Bárbara y C. Vista del Bosque.</p> <p>La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana ubicada en la Av. Prol. Teófilo Borunda, como tiempo de respuesta máximo de 16 minutos, en 7.6 km, con una ruta desde la Av. Prol. Teófilo Borunda, C. Ernesto Talavera, C. 46ª, C. 38, Perif. Francisco R. Almada y C. Vista del Bosque.</p> <p>Fuente: Google Maps, enero 2022</p> <p><b>Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.</b></p> | ┐                  |

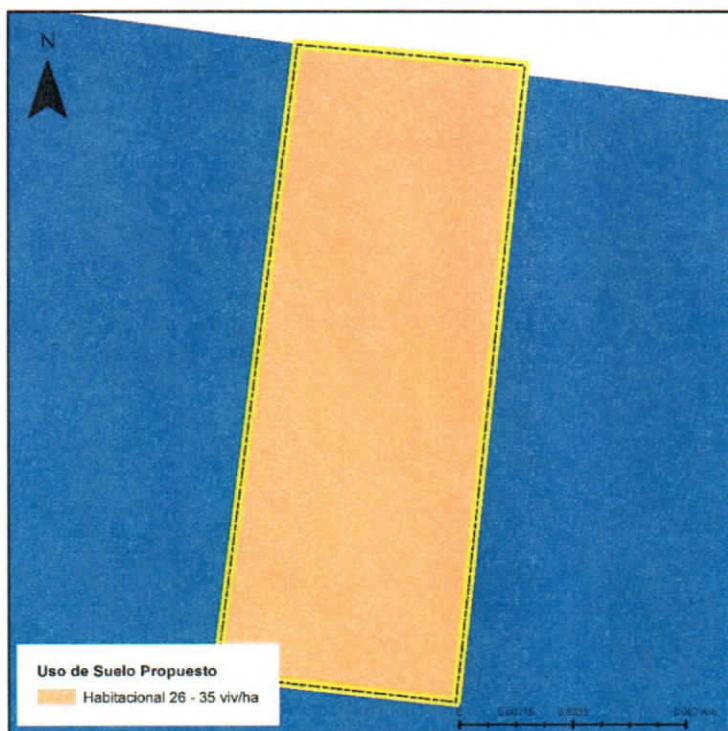
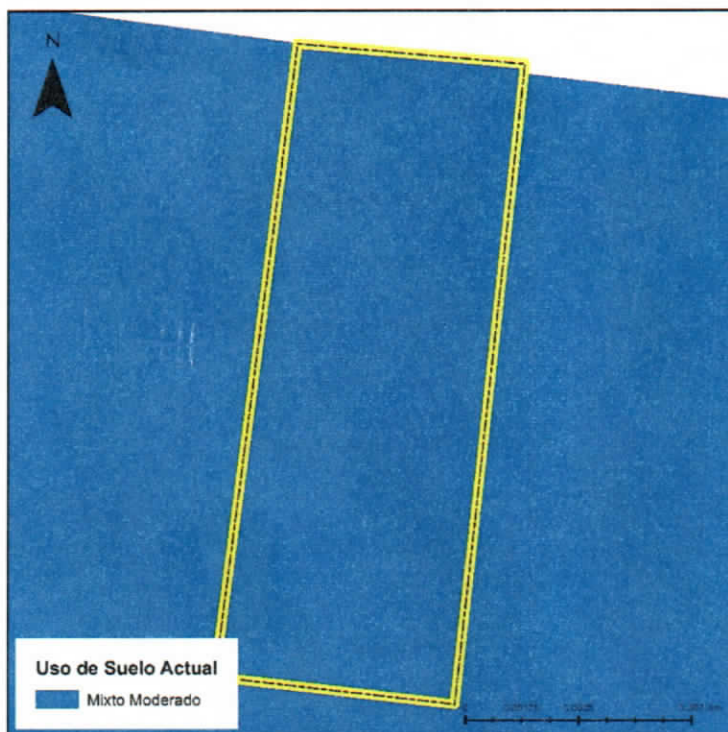
| ID        | Elemento por revisar                        | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Lista de Contenido |
|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <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 237 unidades económicas, con un total de 588 personas ocupadas. Las actividades predominantes son la tienda de abarrotes, minisúper y depósito de cerveza. El sector predominante es el de servicios 47%, seguido por comercio 43% e industria 11%. <b>El índice de desarrollo económico es de 0.37, considerado un rango bajo.</b></p> <p>Fuente: OVIE Chihuahua 2022. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a></p> | ┐                  |
| <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 12,239</p> <p>Distribución por sexo; 49.6% hombres y 50.4% mujeres.</p> <p>Densidad promedio 14.47 hab/ha</p> <p>Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 hab/ha.</p>                                                                                                                                                                    | ┐                  |
| 12.2      | Densidad de Vivienda                        | <p>Se observa en el radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 4,165.</p> <p>Densidad promedio, 9.65 viv/ha.</p> <p>Rango de densidad, de 0 hasta 282 viv/ha, presentándose de manera predominantes de 4 a 12 viv/ha.</p> <p>En todo caso las densidades de estudio se consideran bajas, considerando la densidad bruta de la ciudad.</p>                                                                                                                                                     | ┐                  |
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ┐                  |
| 13.2      | Estudio de Impacto Vial                     | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ┐                  |
| 13.3      | Estudio Urbano Ambiental                    | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ┐                  |



Fuente: GoogleMaps 2014.

**Se recomienda a la Dirección que, antes de proceder con la autorización de la modificación de uso de suelo, se verifique la situación de hecho en concordancia con el uso propuesto.**

## 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

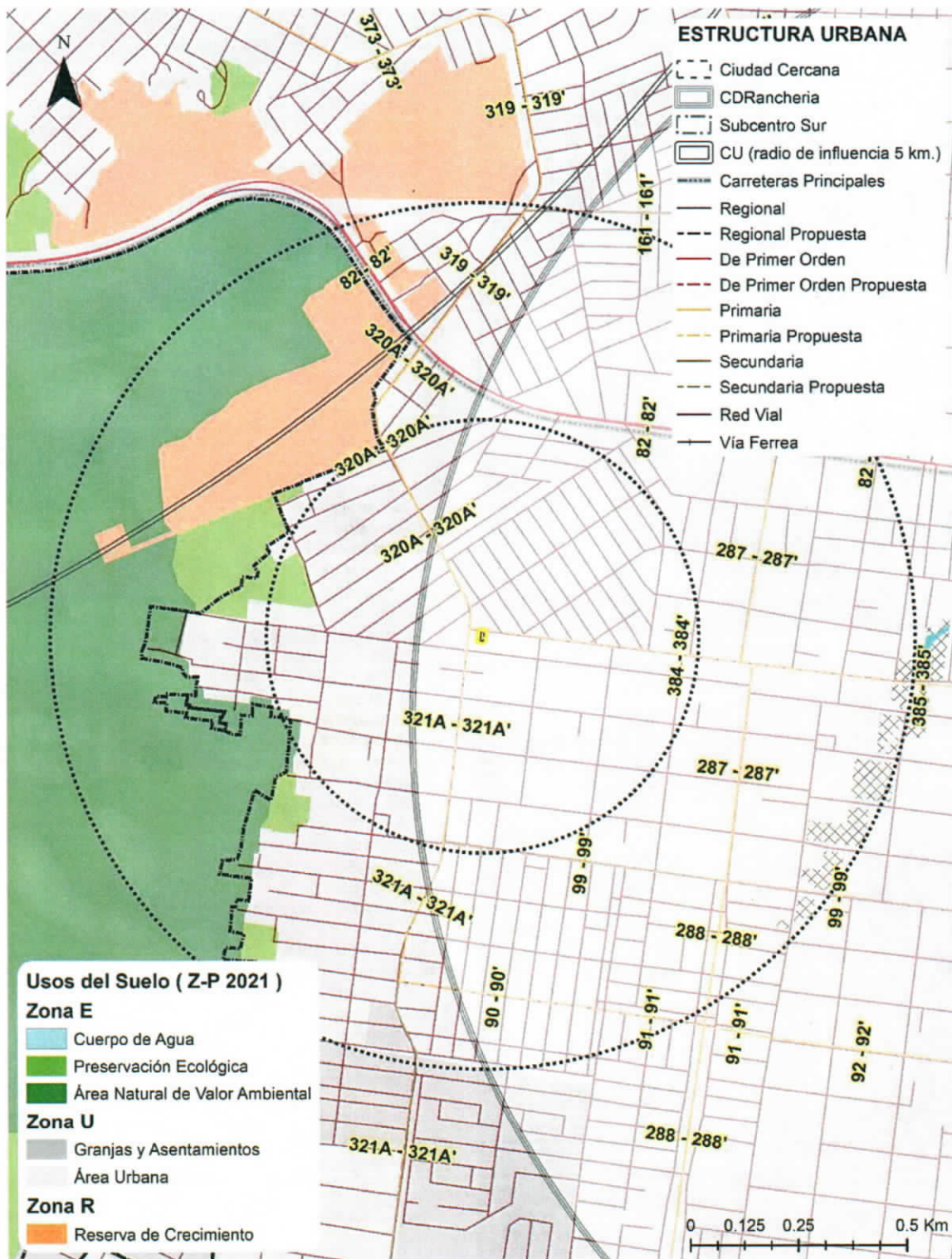
#### PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

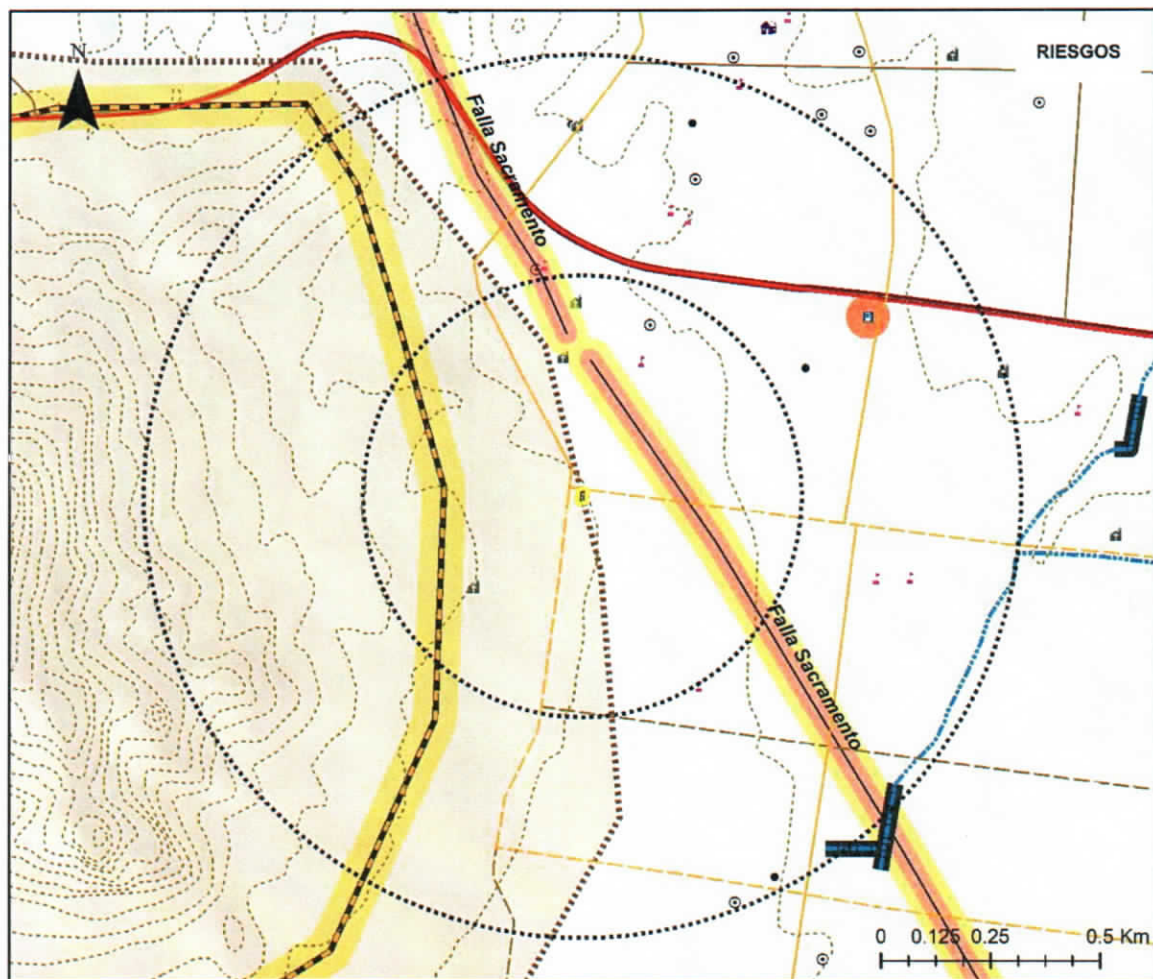
#### Vía Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Estructura urbana y vial



## 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 Insutiales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales
- Predio
- Buffer 500m
- Buffer 1000m