

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



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

21 ABR. 2023
RECIBIDO
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Buenavista 10003" sobre un predio con clave catastral **400-045-009**, en una superficie total de **491.51 m²**, ubicado en **nombre de Avenida Buenavista N° 10003 en esquina con Calle 100 ½, Colonia Pavis Borunda**, considerado como un **predio construido con actividad** y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

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

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

*****PROCEDENTE*****

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

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. **El uso actual Habitacional**, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, **en este caso H35** permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Comercio y Servicios 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". **Según el PDU2040.**

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "tienda de autoservicio con venta de vinos y licores" (mencionado en la solicitud para modificación de planes y programas), considerado como "expendios de licor o cerveza" según la Tabla de compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. **La compatibilidad es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Riesgos

3. El predio se encuentra dentro de la afectación de una Zona de Riesgo por Deslizamiento. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.**
4. El total de la superficie del predio se encuentra afectado por la zona de salvaguarda de 50 metros de gasoducto. **Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Se recomienda a la Dirección considerar lo establecido en el Artículos 293, Fracción VII, de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

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.

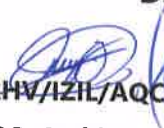
Nota: El presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



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



CRHV/IZIL/AQCH /hva

C.C.P. Archivo

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

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

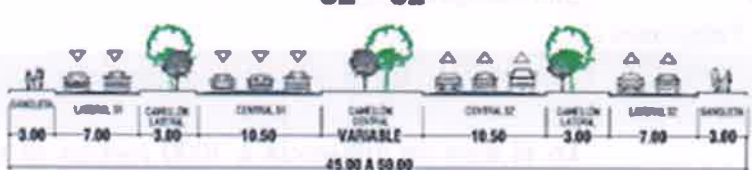
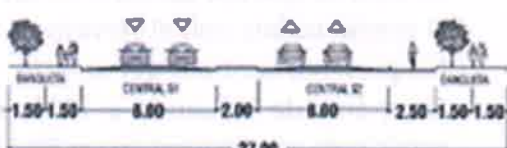
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/226/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Buenavista 10003
Localización	Avenida Buenavista N° 10003 en esquina con Calle 100 ½, Colonia Pavis Borunda.
Clave catastral	400-045-009
Superficie	491.51 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Tienda de autoservicio de con venta de vinos y licores
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

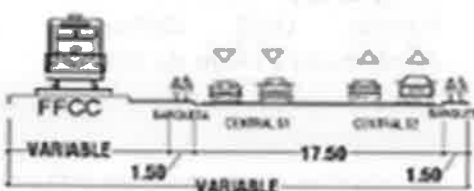
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Comercio y Servicios 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".	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sureste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y H60, equipamiento en general e industria de bajo impacto, en menor dosificación, recreación y deporte, área natural de valor ambiental, comercio y servicios y mixto moderado.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "tienda de autoservicio con venta de vinos y licores" (mencionado en la solicitud para modificación de planes y programas), considerado como "expendios de licor o cerveza" según la Tabla de compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. La compatibilidad es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado.	☒
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Se observan pendientes del 5 al 12%	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Se observa la trayectoria de los arroyos El Barro y Malvinas en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	El predio se encuentra dentro de la afectación de una Zona de Riesgo por Deslizamiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano en los arroyos El Barro y Malvinas en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

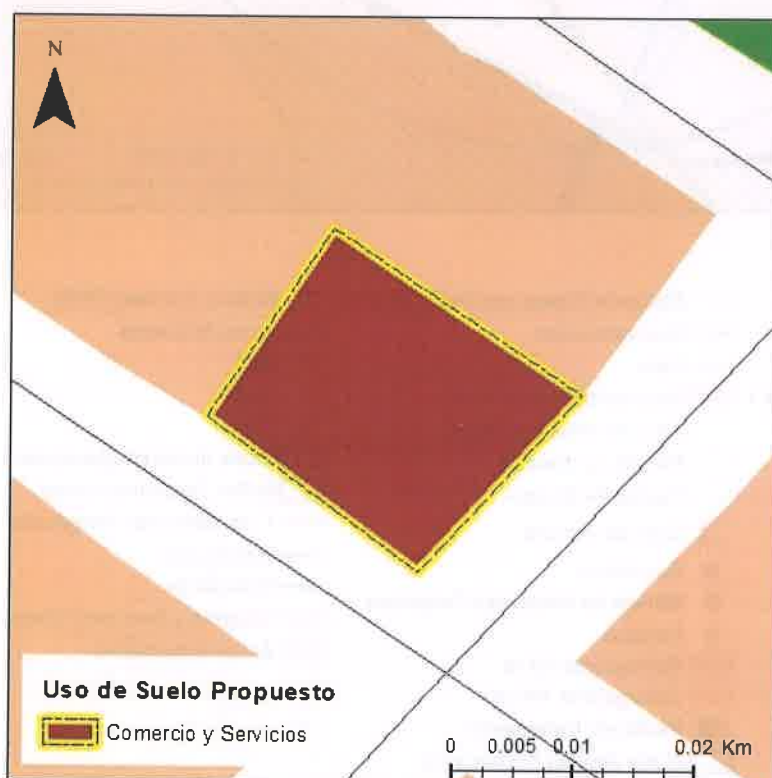
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	El total de la superficie del predio se encuentra afectado por la zona de salvaguarda de 50 metros de gasoducto. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Se recomienda a la Dirección considerar lo establecido en el Artículos 293, Fracción VII, de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	Se observa 1 gasera en su entorno inmediato de 1000 metros. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.7	Gasolineras	Se observa 2 gasolineras en su entorno inmediato de 1000 metros. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	En el área de influencia de 500 metros el predio tiene cobertura de gas natural. El predio cuenta con el servicio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		No presenta contrato del servicio.	
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	SIN OBSERVACIÓN	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 metros se ubican al menos (4) preescolar, (6) primarias, secundarias (1), centro de culto (8), servicio de salud (1), espacios recreativos (9), centro comunitario (1), considerados importantes concentradores de actividad.	☐
9	Estructura Vial	Descripción de la estructura vial, las secciones viales del entorno y el esquema de accesibilidad de la propuesta.	
9.1	Estructura Vial	El promotor no propone cambios en la estructura vial.	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por las vialidades de Primer Orden, Av. Silvestre Terrazas Enríquez, o bien el Perif. Francisco R. Almada, integrándose con las calles primarias, Vialidad Ch-P o bien Calle 92 para interceptarse con las calles Buenavista y la Calle 100 ½ para acceder al predio.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 82 - 82'  PERIF. FRANCISCO R. ALMADA AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ A BLVD. JOSE FUENTES MARES 54A - 54A'  AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A AV. DE LA JUVENTUD "LOS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		111A - 111A'  VIALIDAD CH-P C. 120A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	
10	Equipamiento	Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.	
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (17 escuelas), de servicios urbanos (4), centro religioso (5), transporte (1), asistencia social (7), salud (1) y guardería (1). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 4 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos, a 4.3 km de distancia, desde la Av. Francisco Zarco, Av. Silvestre Terrazas, Vialidad Ch-P para acceder por la Calle 100 1/2. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 10 minutos, en 5.4 km, con una ruta desde la Av. Prol. Teófilo Borunda, Perif. de la Juventud, Vialidad Ch-P para acceder por la Calle 100 1/2. La ruta del servicio de emergencias de la Comandancia Zona Sur toma un tiempo máximo de respuesta de 21 minutos, a 21 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco Villalobos, Av. 20 de Noviembre, Vialidad Ch-P para acceder por la Calle 100 1/2. Fuente: Google Maps, Abril de 2023 Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 303 unidades económicas, con un total de 1,875 personas ocupadas. Las actividades predominantes es comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas, salones y clínicas de belleza y peluquerías y comercio al por menor de cerveza. El sector predominante es el de comercio 45%, seguido por servicios 44% e industria 11%.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El índice de desarrollo económico es de 0.4, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 13,000 Distribución por sexo; 48.2% hombres y 51.8 % mujeres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 4,871. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	
13.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN	☒

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

- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

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

PPC - Corredores y Comercio

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

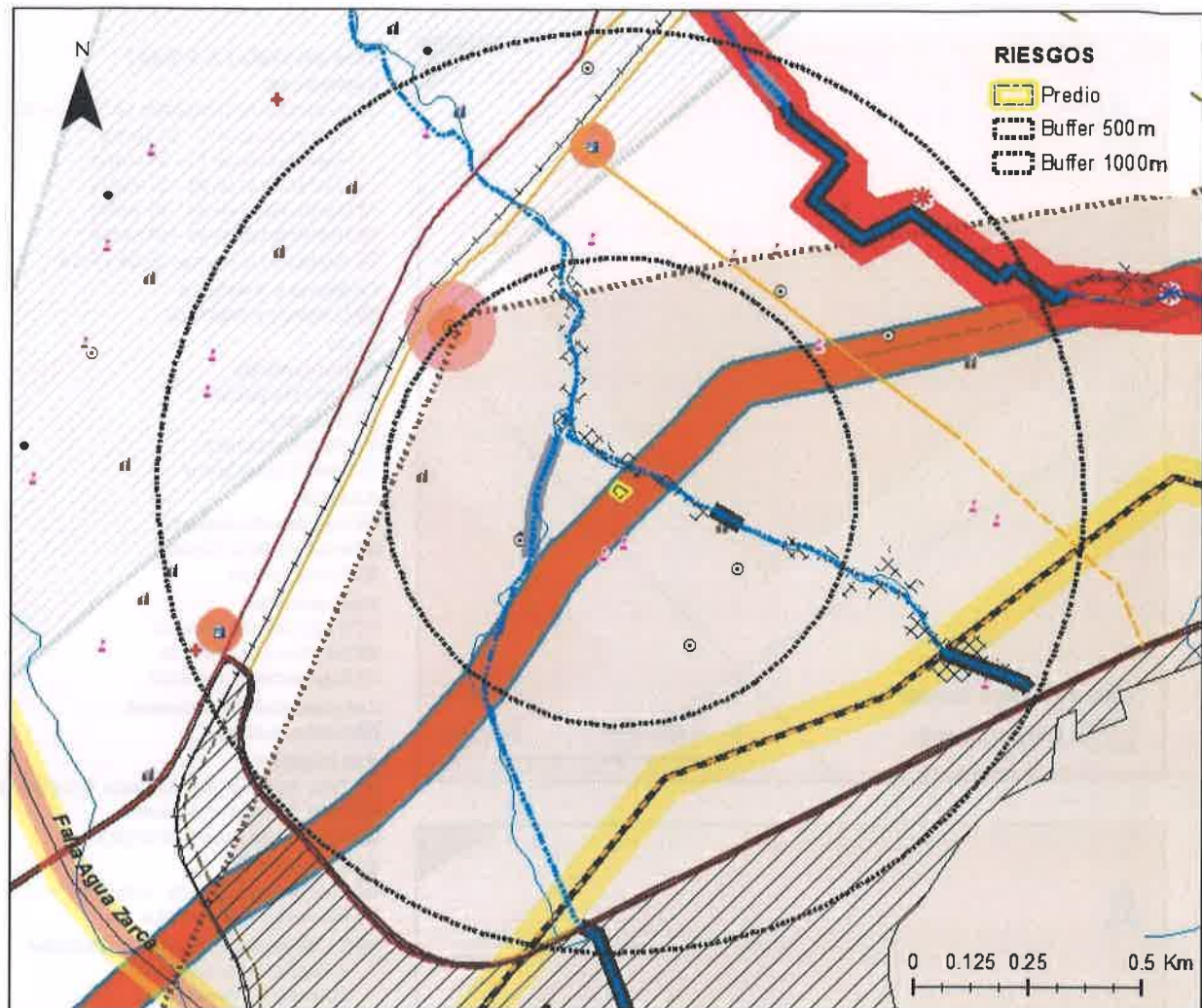
PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

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

Riesgos



RIESGOS

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

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

Salvaguarda Estructura Hidráulica

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

Arroyos

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

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo

Taller de Pintura

- Gasolinera
- ◆ Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

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