

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

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Calle Sierra del Fresno No. 1209" sobre un predio con clave catastral **362-074-003**, en una superficie total de **1,259.49 m²**, ubicado en **Calle Sierra del Fresno N°1209, Lote 3, manzana 169, Zona 3, Colonia Nogales**, 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 H45** 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. En el estudio se menciona que *"el predio colindante al del estudio, en años anteriores se le realizó el cambio de uso de suelo de Habitación H45 a Comercios y Servicios aprobado mediante el estudio técnico denominado **Sierra del Fresno #1211** con **oficio No. 459/2016** emitido por la subdirección de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de*

Chihuahua, el cual corresponde al mismo dueño del presente y con la misma actividad desarrollada como Salón de eventos." (pág. 4 del documento).

Propuesta

2. El uso actual Habitacional se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 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**" conforme al PDU2040.

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto "Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas", la **compatibilidad con el uso Comercio y Servicios Tipo 1 es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad del PDU2040.**

Infraestructura

4. En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 20-40% y en ciertas zonas se perciben del 20 al 100%, mientras que de drenaje sanitario se perciben coberturas del 20-60%. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. Se menciona que (pág. 40) "*las actividades del predio actualmente **se resuelven por medio de compra de pipas de agua potable la es almacenada en una cisterna.***", para el drenaje "***este servicio se resuelve mediante fosa séptica***" y (pág. 55) "*la estrategia de este instrumento hace constar que **el desarrollador se hace responsable del suministro de dichos servicios,** como es el caso de la energía eléctrica, el abasto de agua potable y drenaje sanitario necesarios para su funcionamiento previa autorización de los proyectos ejecutivos por parte de los organismos operadores correspondientes*".

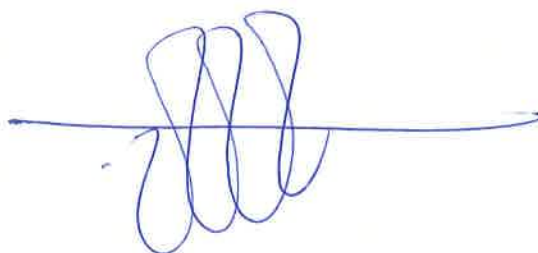
Las líneas de distribución de los servicios se encuentran a 180 metros del predio, aproximadamente, por tanto, se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el **Artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

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/JAPS/AQCH /jeug
C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/668/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Calle Sierra del Fresno No.1209
Localización	Lote 3, manzana 169, Zona 3 Nogales, en Calle Sierra del Fresno N° 1209, Colonia Nogales
Clave catastral	362-074-003
Superficie	1259.49 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho. Se menciona que "el predio colindante al del estudio, en años anteriores se le realizó el cambio de uso de suelo de Habitación H45 a Comercios y Servicios aprobado mediante el estudio técnico denominado Sierra del Fresno #1211 con oficio No. 459/2016 emitido por la subdirección de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua, el cual corresponde al mismo dueño del presente y con la misma actividad desarrollada como Salón de eventos." (pág. 4 del estudio).

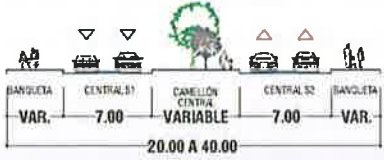
Análisis desglosado

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 para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 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" conforme al PDU2040.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sureste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno inmediato de 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo Mixto Suburbano, Mixto Moderado, Mixto Intenso, Microindustria, H60, H45 y	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Equipamiento. El uso Comercio y Servicios más cercano se encuentra a 728 metros aproximadamente.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto "Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas", la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios Tipo 1 es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con vocación real de Comercio y Servicios y el propietario aspira a una ocupación regular de su propiedad.	☒
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 0 al 2%	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	SIN OBSERVACIÓN	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
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	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐

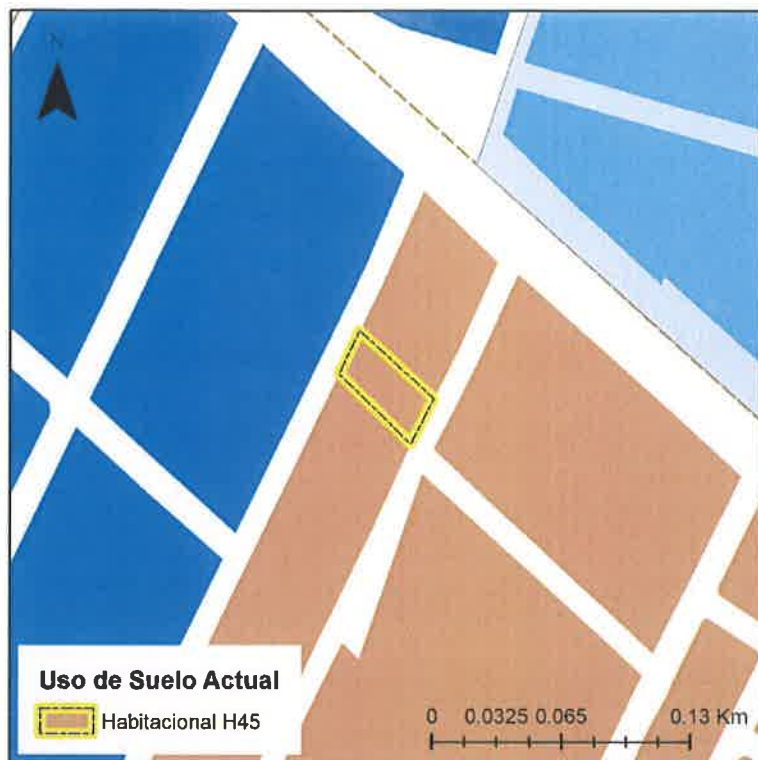
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	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 20-100%. Se menciona que (pág. 40) <i>"las actividades del predio actualmente se resuelven por medio de compra de pipas de agua potable la es almacenada en una cisterna."</i> y (pág. 55 del estudio) <i>"la estrategia de este instrumento hace constar que el desarrollador se hace responsable del suministro de dichos servicios, como es el caso de la energía eléctrica, el abasto de agua potable y drenaje sanitario necesarios para su funcionamiento previa autorización de los proyectos ejecutivos por parte de los organismos operadores correspondientes"</i>. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 20-60%. Se menciona que (pág. 40) <i>"este servicio se resuelve mediante fosa séptica"</i>. (pág. 41) <i>"las actividades del predio actualmente se resuelven por medio de compra de pipas de agua potable la es almacenada en una cisterna."</i> y (pág. 55 del estudio) <i>"la estrategia de este instrumento hace constar que el desarrollador se hace responsable del suministro de dichos servicios, como es el caso de la energía eléctrica, el abasto de agua potable y drenaje sanitario necesarios para su funcionamiento previa autorización de los proyectos ejecutivos por parte de los organismos operadores correspondientes"</i>. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 40-100%. El predio no cuenta con el servicio. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	┐
7.4	Gas Natural	El predio no cuenta con gas natural. A 50 metros del predio, aproximadamente, pasa una línea de transporte 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	El predio se ubica a 500m del subcentro sur.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 3 escuelas, salones de eventos y bodegas.	┐
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 secundaria propuesta Calle Sierra del Puma (de terracería) y Periférico Lombardo Toledano (pavimentada).	┐
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: Sección 417-417', correspondiente a la Calle Sierra El Cuervo, de jerarquía secundaria propuesta: 417 - 417'  C. SIERRA EL CUERVO C. MOHAWK A C. SIERRA EL PUMA / RIVERSIDE	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Sección 199-199', correspondiente a la Calle Sierra El Puma, de jerarquía secundaria propuesta: 199 - 199'  C. SIERRA EL PUMA / RIVERSIDE BLVD. JUAN PABLO II A C. SIERRA MADRE ORIENTAL Sección 70-70', correspondiente al Periférico Lombardo Toledano, de jerarquía de primer orden: 70 - 70'  PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO AV. BENITO JUAREZ A CARR. CHIHUAHUA - AQUILES SERDAN 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, solamente se encontró equipamiento de educación (3 escuelas). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta al predio del servicio de emergencias de la Estación No. 5 de Bomberos y comandancia zona sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos, a 6.6 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco, pasando por Juan Pablo II y Perif. L.Toledano. La ruta al predio del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 22 minutos, en 12.2 km, con una ruta desde Pról. Teófilo Borunda y Perif. L. Toledano. Fuente: Google Maps, noviembre 2022 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 62 unidades económicas. Fuente: INEGI (2022). DENU. 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 2,525 Distribución por sexo; 1224 hombres y 1187 mujeres. Rango de densidad, es de 37.5 hab/ha, siendo la zona dentro del rango de 0 a 50 hab/ha. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 1335. Rango de densidad de 19.36 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 45 a más viv/ha. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.	☐
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

- 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