

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****RECIBIDO**
22 MAR. 2023
FPM
DIRECCIÓN CHIHUAHUA**CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:**

"La Haciendita" sobre un predio con clave catastral **460-031-008**, en una superficie total de **1,000 m²**, ubicado en **Lote1, manzana 06, fracción IV, en la calle Catedral de Guanajuato #9515, Poblado la Haciendita**, 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 **Habitacional H45** al uso de suelo **Habitacional H60+**.

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.

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, habitacional H60+ permite más de 60 viviendas por hectárea. **Conforme al PDU2040.**

Compatibilidad

2. Para el giro "vivienda plurifamiliar" la **compatibilidad con el uso propuesto H60+ es PERMITIDA**; Según la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040**.

Riesgos

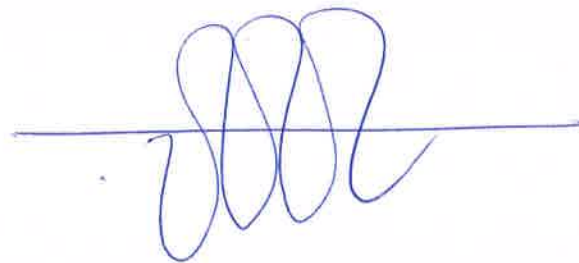
3. Se observa una afectación en la totalidad del predio por la intersección de dos fallas, Falla La Haciendita y Falla La Palma, además de encontrarse dentro de una zona de riesgo alto y cercano a dos zonas de deslizamiento. **Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua**. Se recomienda a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, **revisar la normatividad en materia de riesgos, conforme a los Artículos 3 fracción XI, 5 fracción XI, 13, XIII, 82, 93, 97, 99 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 /micp

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

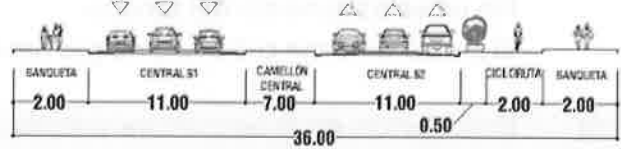
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/172/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	La Haciendita
Localización	Lote 1, manzana 06, fracción IV, en la calle Catedral de Guanajuato #9515, Poblado la Haciendita.
Clave catastral	460-031-008
Superficie	1,000 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+ Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Vivienda Plurifamiliar
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	Modificación del uso Habitacional H45 a Habitacional H60+. 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, habitacional H60+ permite más de 60 viviendas por hectárea.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la Av. De la Cantera, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45, también el uso de equipamiento general, en menor dosificación habitacional H25, recreación y deporte, comercio y servicios, mixto moderado. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y H25, equipamiento en general, ZEDEC, preservación ecológica, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte, mixto moderado.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar" la compatibilidad con el uso H60+ es PERMITIDA ; Según la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 .	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN	☐
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	Se observa la trayectoria del arroyo La Cantera, El Cañoncito, La Palma en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se observa dos zonas de deslizamiento en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.2	Fallas	Se observa una afectación al predio por dos fallas, la Falla La Haciendita y Falla La Palma, interceptándose dentro del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua. Se recomienda a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, revisar la normatividad en materia de riesgos, conforme a los Artículos 3 fracción XI, 5 fracción XI, 13, XIII, 82, 93, 97, 99 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	Se observa una zona con riesgo alto en el área a 500 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐

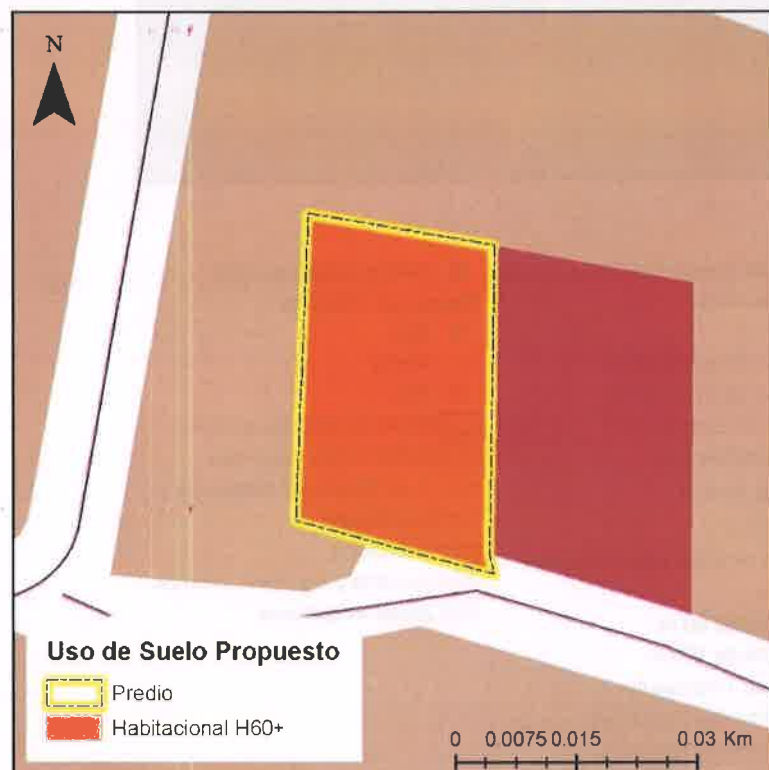
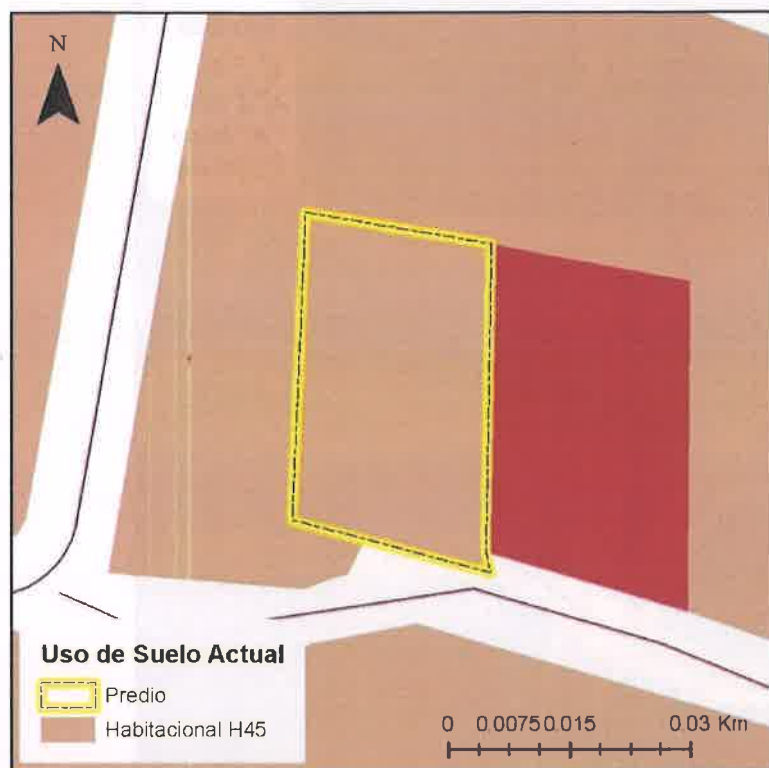
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 existencia de una gasolinera en el área a 500 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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 60.01-80%.	☐
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	El predio no tiene cobertura de gas natural.	☐
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del polígono de actuación de La Haciendita.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 5 escuelas, 1 centro de culto, 14 espacios recreativos, considerados importantes concentradores de actividad.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 la vialidad primaria Av. De la Cantera, integrándose calle secundaria Av. Tomas Valles Vivar para interceptarse con la calle Catedral de Chihuahua, Circuito Puente Zubizuri, Catedral de Querétaro y acceder al predio. Se observa que las calles Catedral de Chihuahua, Circuito Puente Zubizuri, Catedral de Querétaro no cuentan con pavimento, son de terracería.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de la calle local mencionada, aproximadamente sus sesiones son: C. Catedral de Querétaro: Ancho de sección de 10.00m Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 241B - 241B'  AV. DE LA CANTERA AV. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" 103 - 103'  AV. PASEO MISION DEL BOSQUE AV. LA CANTERA A BLVD. LUIS H. ALVAREZ Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 (5 escuelas), centro religioso (1) y varios espacios de recreación y deporte (14), biblioteca (1). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 7 minutos, a 3.7 km de distancia, desde la Av. Washington, Av. De la Cantera, Av. Tomas Valles Vivar, Catedral de Chihuahua, Circuito Puente Zubizuri, Catedral de Querétaro. La ruta del servicio de emergencias de la Delegación No. 5 de Policías, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 6.2 km de distancia, desde la calle Ramirez Calderon, Av. De la Cantera, Av. Tomas Valles Vivar, Catedral de Chihuahua, Circuito Puente Zubizuri, Catedral de Querétaro. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 13 minutos, en 8.1 km, con una ruta desde la Avenida Teófilo Borunda, Av. Mirador, calle Ramirez Calderon, Av. De la Cantera, Av. Tomas Valles Vivar, Catedral de Chihuahua, Circuito Puente Zubizuri, Catedral de Querétaro. Fuente: Google Maps, julio 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.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 207 unidades económicas, con un total de 1,238 personas ocupadas. Las actividades predominantes son restaurantes, salones de belleza y banca múltiple. El sector predominante es el de servicios 62%, seguido por comercio 31% e industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.39, 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 6,942. Distribución por sexo; 47.0% hombres y 53.0% 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 2,373. 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

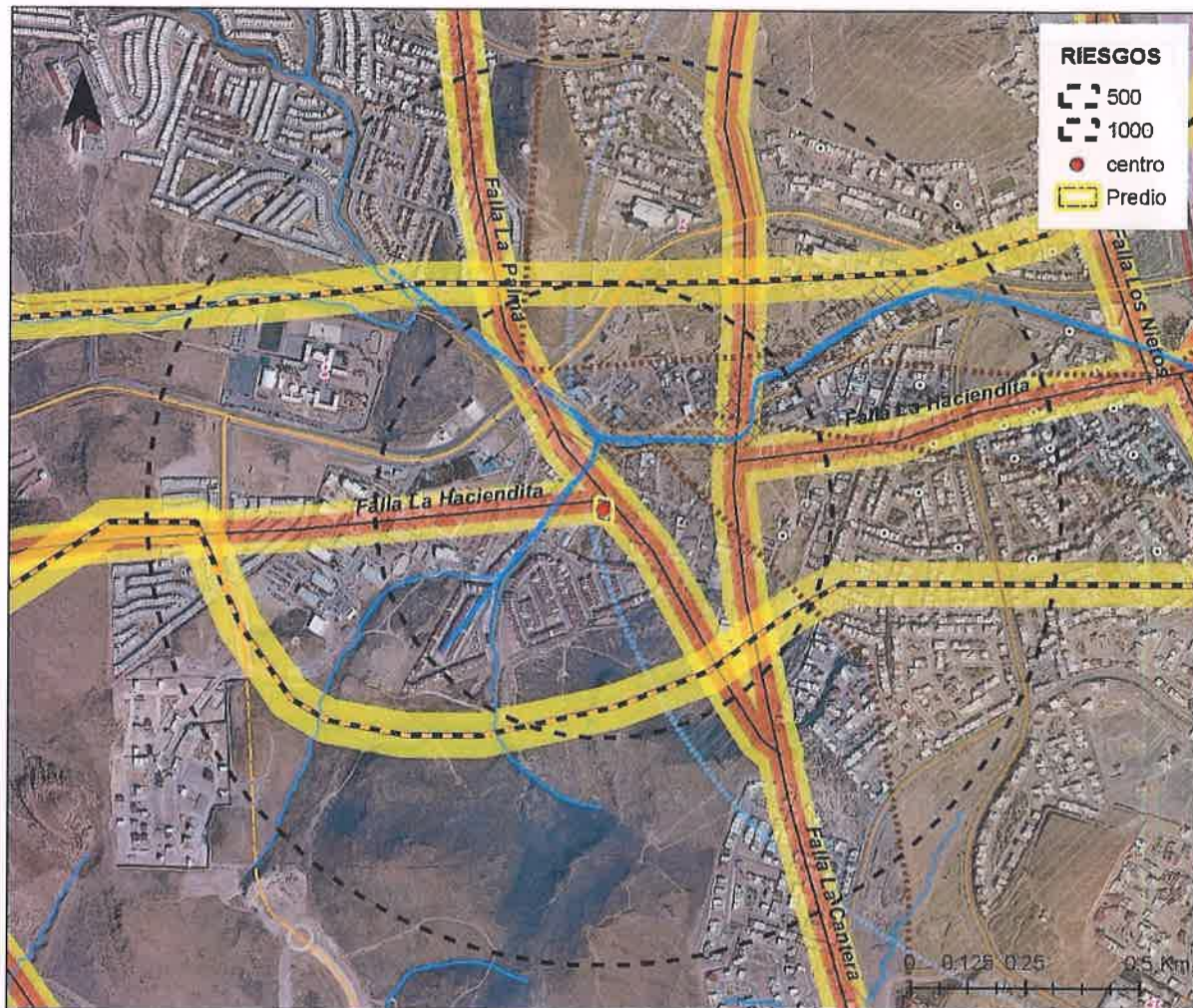
Primaria

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



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/173/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 10 de marzo de 2023

ACUSE

MTRA. MÓNICA IVONNE HERRERA VILLANUEVA
DIRECTORA DE DESARROLLO HUMANO Y EDUCACIÓN
P R E S E N T E.-

Por medio del presente me permito enviarle un cordial saludo y solicitar nos informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos conforme a la normatividad aplicable, que se ubiquen en el perímetro delimitado en el plano anexo, con respecto al estudio de planeación urbana denominado **"La Haciendita"** propuesto en un predio identificado como fracción IV del lote 1 de la manzana 6 de la zona 1, del Poblado La Haciendita, de esta ciudad; con una **superficie total de 1,000.00m².**, con uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta Actualización, con la **propuesta uso de suelo Habitacional H60+.** Los datos requeridos son nombre del presidente y domicilio a notificar, en caso de la existencia de algún **comité de vecinos del Poblado La Haciendita**

Debido a que la Ley establece plazos definidos para el proceso de aprobación de los instrumentos de planeación, solicitamos su apoyo a fin de contar con esta información a la mayor brevedad.

Se anexa al presente el plano donde se indica el predio del estudio.

Agradeciendo de antemano las atenciones brindadas al presente, quedo de usted para cualquier duda o comentario al respecto.

ATENTAMENTE

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

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

C.C.P. Archivo.
ADN/JCHV/MBCH



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTOS DE LAS
DIRECTRICES DEL DESARROLLO URBANO

UBICACION

**SOLICITUD DE COMITE DE VECINOS
DEL POBLADO LA HACIENDITA**

POBLADO LA HACIENDITA



PREDIO SUJETOS A CAMBIO DE
USO DE SUELO



FECHA: 09 DE MARZO DE 2023
INDICE-ANALISISADMON2021-2024COMITE DE VECINOS
La Hacienda

