

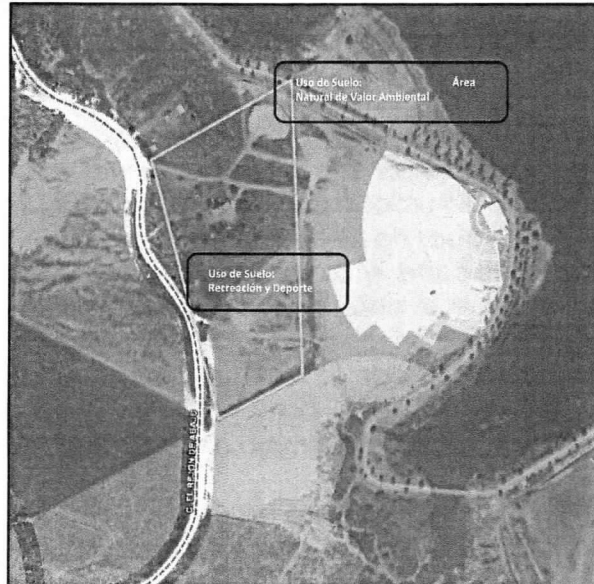
Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal
P R E S E N T E.-

En relación con oficio No. DASDDU/261/2019, turnado a este Instituto, mediante el cual nos solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente del estudio denominado "Reserva BV (Bella Vista)", en un predio urbano con superficie de 21,651.64 m², ubicado al poniente de la ciudad, en Ejido Labor de Dolores; donde promueve la modificación del uso de suelo Recreación y Deporte a Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC). Me permito informarle que el análisis realizado sobre dicho instrumento ha sido presentado al Consejo de Planeación Urbana Municipal en Sesión Técnica 06/2019 del 26 de Septiembre del presente, por lo que se turna el presente para su consideración por parte de la Dirección a su cargo. Se notificará del resultado del dictamen correspondiente ante el pleno del Consejo en su próxima Sesión Ordinaria.

Con Base al análisis presentado el cambio de uso de suelo solicitado de Recreación y Deporte a Zona Especial de Desarrollo Controlado se determina como **PROCEDENTE CONDICIONADO**, a solventar las observaciones que se presentan en el dictamen.

- Se presenta la estructura vial en el área de estudio, sin embargo, el acceso para llegar al predio no se encuentra consolidado. Este acceso es una vialidad secundaria propuesta por PDU 2040 denominada "Calle El Rejón de Abajo"; por lo cual se requiere establecer los compromisos programáticos entre la autoridad correspondiente y los propietarios para la consolidación de la estructura vial en la zona. El PDU 2040 en su anexo de Secciones Viales maneja una propuesta de dos sentidos viales con una sección vial de 26.30 metros para esta vialidad.
- Queda sujeto a desarrollar los giros permitidos por la Tabla de Compatibilidad del PDU 2040, asimismo a que la dosificación del uso ZEDEC se defina como tipo 3 en el caso de usos no habitacionales, y en caso de usos habitacionales se realice el proyecto de fraccionamiento considerando una densidad máxima de H12

Se anexa el formato de dictamen que consta de 5 páginas.



Uso de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental.

Sin más por el momento y esperando que la presente información le sea de utilidad, reciba un cordial saludo.

Atentamente

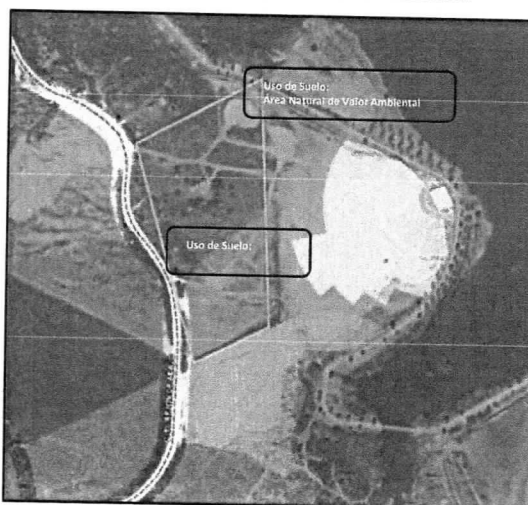
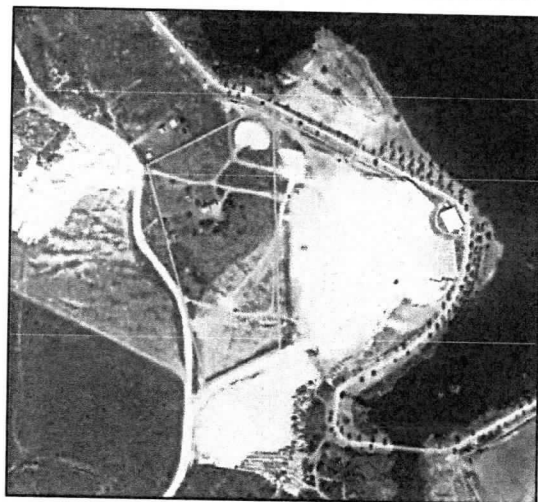
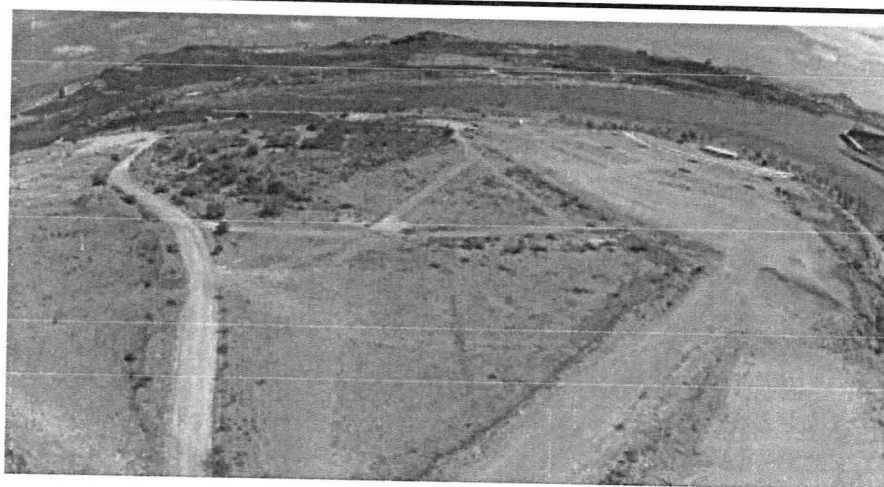
DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas"

c.c.p. Lic. María Eugenia Campos Galván. Presidente Municipal de Chihuahua
Lic. Cesar Jáuregui Moreno. Secretario del H. Ayuntamiento de Chihuahua
Ing. Eugenio Villarreal Vallina. Presidente del Consejo de planeación Urbana Municipal
Arq. Luis Felipe Siqueiros Falomir, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado.
Arq. Adriana Díaz Negrete. Presidente de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Chihuahua.
Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela. Subdirector de Programación Urbana DDUE.

Conclusión

Con base al análisis presentado, el cambio de uso de suelo solicitado de "Recreación y Deporte" (RyD) a "Zona Especial de Desarrollo Controlado" (ZEDEC) se determina como **PROCEDENTE CONDICIONADO**, ya que el predio no presenta incompatibilidades con el uso propuesto, quedando sujeto a desarrollar los giros permitidos por la Tabla de Compatibilidad del PDU 2040, asimismo a que la dosificación del uso ZEDEC se defina como tipo 3 en el caso de usos no habitacionales, y en caso de usos habitacionales se realice el proyecto de fraccionamiento considerando una densidad máxima de H12.



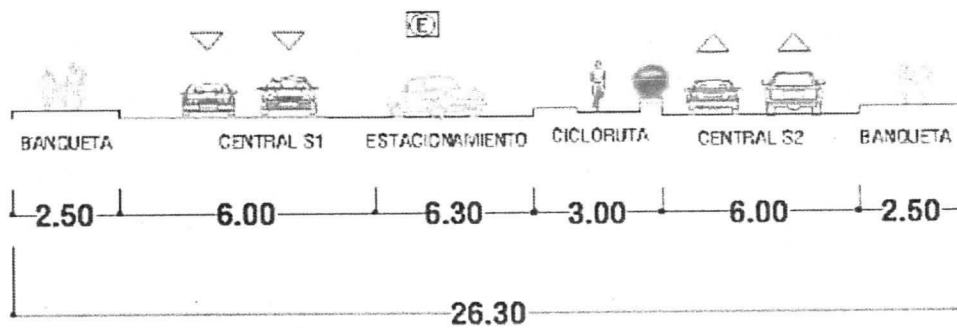
Fecha 27-sep-19
No, Oficio 250
V.T. 250

Resultado de Dictamen			
No. Oficio de DDUE:		DASDDU/261/2019	
Nombre del Estudio		Reserva Bella Vista	
Clave Catastral	966 - 097 - 069	Superficie	21,651.64m ²
Usos de Suelo Actual	Recreación y Deporte (RyD)	Usos de Suelo Propuesto	Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)
Giro a Establecer	NO SE DECLARA	Localización	Lote No. 2 Manzana, No. 8, Zona Número 1, en el Poblado Labor de Dolores.
Observaciones			
Uso de Suelo: El predio cuenta con uso de suelo de "Área Natural de Valor Ambiental" (ANVA) y "Recreación y Deporte" (RyD), el estudio solicita modificar únicamente la fracción de (RyD) a uso de suelo de "Zona Especial de Desarrollo Controlado" (ZEDEC), respetando el área con uso (ANVA), el área restante del predio cuenta con un uso de suelo de (ANVA) con una superficie de 332.12 m², la cual se ha definido con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no tendrá alguna modificación en proyectos futuros. En el estudio no se declara el giro a establecer, sin embargo se recomienda que la dosificación del uso ZEDEC se defina como tipo 3 en el caso de usos no habitacionales, y en caso de usos habitacionales se realice el proyecto de fraccionamiento considerando una densidad máxima de H12.			
Hidrografía: Es necesario la elaboración de un estudio hidrológico, para manejar los escurrimientos internos emergentes para determinar obras hidráulicas necesarias en su caso.			
Riesgos Geológicos: El polígono entra en el área de salvaguarda de 50 metros establecida de la falla geológica llamada "Agua Zarca" lo cual no es mencionado en el estudio, ni en el estudio de mecánica de suelos que realizaron. Deberán presentar los estudios correspondientes que determinen el tratamiento estructural de acuerdo a lo que la mecánica de suelos determina considerando la falla, se debe evitar la urbanización sobre falla, el acondicionamiento de parques lineales y la trayectoria preferente de vialidades longitudinales, no perpendiculares, con respecto a la trayectoria detectada, esto de acuerdo a la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Art.4 Fracción VIII "...evitar la ocupación de zonas de alto riesgo."			
Infraestructura: El polígono no se encuentra dentro del área servida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, por lo que se deberá presentar la factibilidad de cobertura de agua potable, además se está realizando la construcción de un colector el cual dará servicio a los nuevos desarrollos ubicados en la zona sur poniente de la ciudad, por lo que al igual es necesario presentar una factibilidad de cobertura de red sanitaria por parte de JMAS.			
Estructura Vial: Se presenta la estructura vial en el área de estudio, sin embargo, el acceso para llegar al predio no se encuentra consolidado. Este acceso es una vialidad secundaria propuesta por PDU 2040 denominada "Calle El Rejón de Abajo"; por lo cual se requiere establecer los compromisos programáticos entre la autoridad correspondiente y los propietarios para la consolidación de la estructura vial en la zona. El PDU 2040 en su anexo de Secciones Viales maneja una propuesta de dos sentidos viales con una sección vial de 26.30 metros para esta vialidad.			

FOTOGRAFÍAS



476 - 476'



C. EL REJÓN DE ABAJO
AV. POLITECNICO NACIONAL A C. BICENTENARIO

6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6,1	Zona Industrial		
6,2	Servicios Urbanos		
6,3	Gasoducto		
6,4	Disposición de Residuos		
6,5	Tratamientos de Aguas Residuales		
6,6	Gaseras		
6,7	Gasolinerías		
6,8	Manejo de Materiales Peligrosos		
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7,1	Hidráulica	El polígono no se encuentra dentro del área servida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, por lo que se deberá presentar la factibilidad de cobertura de agua potable por parte de la JMAS.	
7,2	Sanitaria	Se está realizando la construcción de un colector el cual dará servicio a los nuevos desarrollos ubicados en la zona sur poniente de la ciudad, por lo que es necesario presentar la factibilidad de cobertura de red sanitaria por parte de JMAS.	
7,3	Eléctrica	Se cuenta con factibilidad de servicio por parte de la "Comisión Federal de Electricidad" presentan oficio.	
7,4	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		
8,2	Concentradores de Actividad Económica		
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	Se presenta la estructura vial en el área de estudio, más el acceso para llegar al predio no se encuentra desarrollada. Este acceso es una vialidad secundaria propuesta por PDU 2040 denominada "Calle El Rejón de Abajo"; por lo cual se requiere establecer los compromisos programáticos entre la autoridad correspondiente y los propietarios particulares para la consolidación de la estructura vial en la zona.	
9,2	Secciones Viales	El PDU 2040 en su anexo de Secciones Viales maneja una propuesta de dos sentidos viales con una sección vial de 26.30 metros para esta vialidad.	
9,3	Accesibilidad	Actualmente no existe una conexión establecida para el predio, por lo que el propietario deberá gestionar su accesibilidad y consolidación ante las autoridades correspondientes.	
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		
10,2	Ruta de Seguridad	No presenta alguna ruta de seguridad al no existir una conexión al predio.	
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11,1	Unidades económicas		
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12,1	Densidad de Población		
12,2	Densidad de Vivienda		
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	
13,1	Estudio Hidrológico		
13,2	Estudio de Impacto Vial		
13,3	Estudio Urbano Ambiental		
13,4	Estudio de Mecánica de Suelos		

DICTAMEN IMPLAN

No. Oficio de DDUE:		DASDDU/261/2019	
Nombre del Estudio		Reserva Bella Vista	
Clave Catastral Rústica	966 - 097 - 069	Superficie	21,651.64m²
Usos de Suelo Actual	Recreación y Deporte (RyD)	Usos de Suelo Propuesto	Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)
Giro a Establecer	NO SE DECLARA	Localización	Lote No. 2 Manzana, No. 8, Zona Número 1, en el Poblado Labor de Dolores.
NUEVO INGRESO ☒	REINGRESO		
Antecedente:			

Check List

#	Elemento a comprobar	Descripciones / Observaciones	CONTENIDO
1	Uso de Suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El predio cuenta con uso de suelo de "Área Natural de Valor Ambiental" (ANVA) y "Recreación y Deporte" (RyD), el estudio solicita modificar únicamente la fracción de (RyD) a uso de suelo de "Zona Especial de Desarrollo Controlado" (ZEDEC), respetando el área con uso (ANVA).	
1.2	Entorno (Área de estudio)		
1.3	Compatibilidad	El predio cuenta con el uso de "Recreación y Deporte" es compatible con el uso Propuesto "Zona Especial de Desarrollo Controlado", el área restante del predio cuenta con un uso de suelo de "Área de Valor Ambiental" con una superficie de 332.12 m2, la cual se ha definido con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no tendrá alguna modificación en proyectos futuros.	
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico		
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel		
2.2	Relieve		
2.3	Pendientes	El área de aplicación se encuentra dentro de un rango de pendiente promedio entre 5 a 12 por ciento, marcando que el perfil de elevación tiene una pendiente máxima del 6.5% con una inclinación promedio de 4.8%, lo que es apto para el desarrollo.	
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos		
3.2	Escurrecimientos	Es necesario la elaboración de un estudio hidrológico, para manejar los escurrimientos internos emergentes para determinar obras hidráulicas necesarias en su caso.	
4	Riesgos Geológicos	Descripción de los riesgos geológicos existentes.	
4.1	Deslizamientos		
4.2	Fallas	El polígono entra en el área de salvaguarda de 50 metros establecida de la falla geológica llamada "Agua Zarca" lo cual no es mencionado en el estudio, ni en el estudio de mecánica de suelos que realizaron. Deberán presentar los estudios correspondientes que determinen el tratamiento estructural de acuerdo a lo que la mecánica de suelos determina considerando la falla, se debe evitar la urbanización sobre falla, el acondicionamiento de parques lineales y la trayectoria preferente de vialidades longitudinales, no perpendiculares, con respecto a la trayectoria detectada, esto de acuerdo a la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Art.4 Fracción VIII "...evitar la ocupación de zonas de alto riesgo."	
4.3	Erosión		
4.4	Riesgo Alto		
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica		
5.2	Escurrecimientos		
5.3	Riesgo Identificados		