

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:

“Bahía del Rosario” sobre un predio identificado como **Lote 14**, ubicado en **calle Bahía del Rosario, del Fraccionamiento Bahías**, clave catastral **430-011-067**, con una superficie total de **259.00 m²**, considerado como un **predio baldío urbano** 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 **Recreación y Deporte** al uso de suelo **Habitacional H35**.

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. El predio en cuestión fue designado por el municipio de Chihuahua como donación en compensación a Juan Francisco Orozco, acción inscrita bajo los siguientes datos registrales: Inscripción 108 Folio 117 Libro 3116. Posteriormente el predio llega a propiedad del promotor Verónica Itzamara Lozoya Trevizo (pág. 45,46 del Estudio “Bahía del Rosario”)

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual **Recreación y Deporte**, se define en el PDU2040 como “Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para

expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos..., mientras que el uso propuesto **Habitacional** se define como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha".

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "vivienda unifamiliar" **la compatibilidad con el uso habitacional H35 es PERMITIDO; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Riesgos

4. Se observan que el predio cuenta con pendientes mayores a 30%. **Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 147, fracción V y XIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Infraestructura

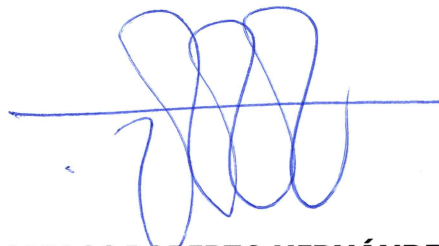
5. Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitido por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana. **Conforme a los Artículos 107, 119, 247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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


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
Comutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

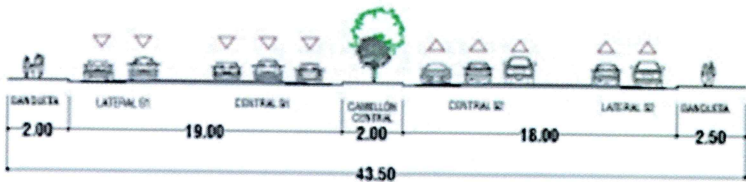
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/666/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Bahía del Rosario
Localización	Bahía del Rosario Lote 14 Manzana 11
Clave catastral	430-011-067
Superficie	259.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Recreación y Deporte
Usos de suelo propuesto	Habitacional H35
Giro por establecer	Vivienda unifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El predio en cuestión fue designado por el municipio de Chihuahua como donación en compensación a Juan Francisco Orozco, acción inscrita bajo los siguientes datos registrales: Inscripción 108 Folio 117 Libro 3116. Posteriormente el predio llega a propiedad del promotor Verónica Itzamara Lozoya Trevizo (pág. 45,46 del Estudio "Bahía del Rosario).

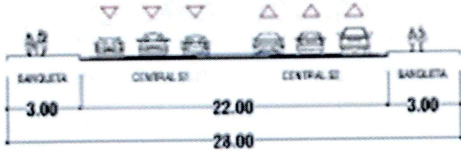
Análisis desglosado

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 Recreación y Deporte , se define en el PDU2040 como "Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos..., mientras que el uso propuesto Habitacional se define como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha".	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oeste de la ciudad, cercano a la Av. de la Juventud, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35, H45 y H25, área natural de valor ambiental, comercio y servicios, industria bajo impacto, en menor densificación, habitacional H60+ y H12, equipamiento en general, zona especial de desarrollo controlado, mixto moderado, recreación y deporte.	┐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "vivienda unifamiliar" la compatibilidad con el uso habitacional H35 es PERMITIDO; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	┐
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.	┐
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 que el predio cuenta con pendientes mayores a 30%. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 147, fracción V y XIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	┐
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 Saucito y La Palma en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	┐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se observa una zona de riesgos por deslizamiento en el área a 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	┐

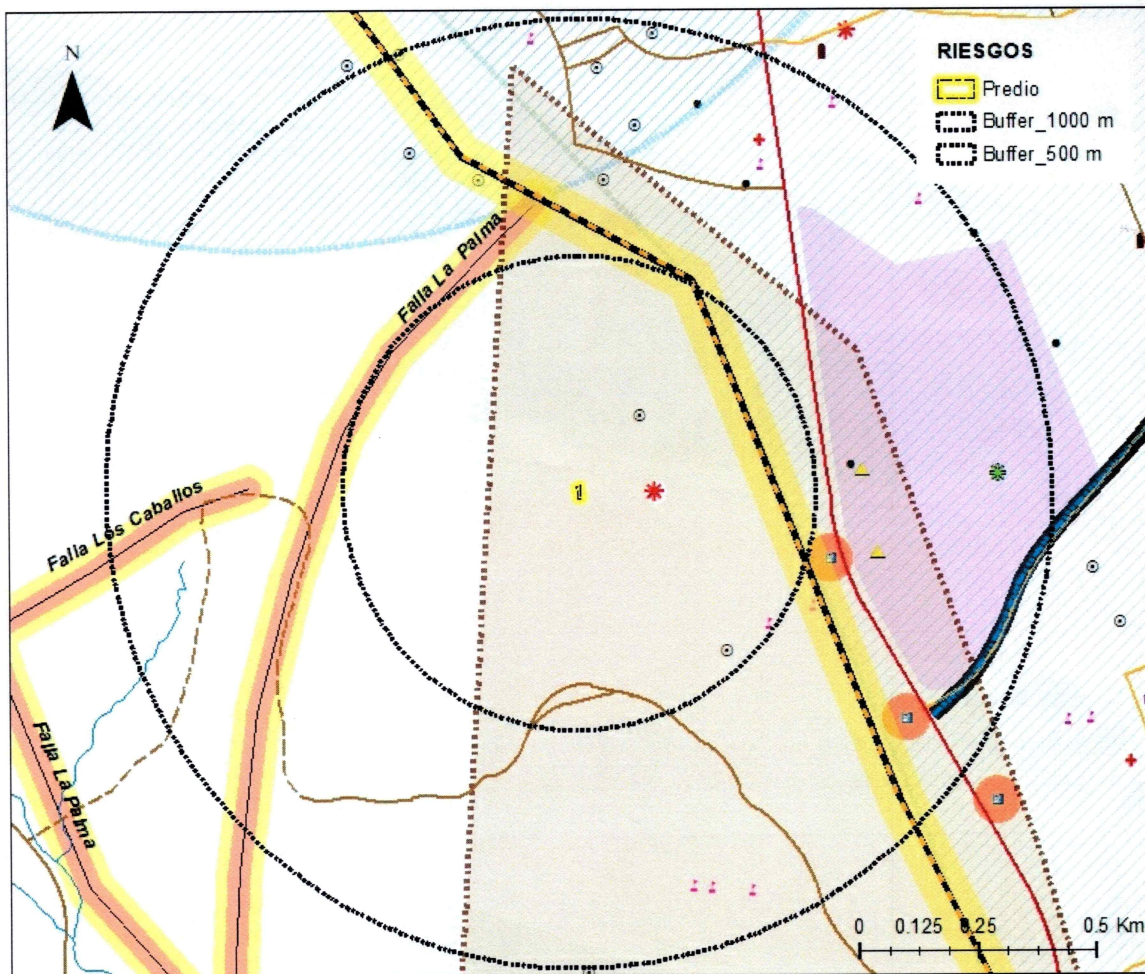
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de las Fallas La Palma y Los Caballos en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria de los arroyos El Saucito y La Palma en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, al menos tres Industrias y Servicios Urbanos. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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 dos gasolineras en el área de influencia de 1000 metros al predio. Fuente: Atlas 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 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 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 80-100%. 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%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 80 metros del predio.	☐
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 1000m se ubican al menos de educación 3 primarias, 1 secundaria, 1 de educación media, 1 servicios de salud, 3 guarderías y 9 espacios recreativos 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 la vialidad de primer orden Av. de la Juventud o bien por las calles primarias Av. Juan Escutia y Av. Francisco Villa, integrándose por la calle secundarias C. Universidad de la Sorbona para interceptarse con la C. Bahía del Rosario y 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: 231A - 231A'  AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" C. UNIVERSIDAD DE LA SOBORNA A C. SIERRA NEVADA	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		112A - 112A'  AV. JUAN ESCUTIA AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" A C. ERNESTO BETANCES 78A - 78A'  AV. FRANCISCO VILLA C. CUMBRE DE ENCINAR A AV. IZALCO 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 (11), de asistencia social (2), servicios urbanos (2), asociaciones (2), guarderías (4), salud (2) y varios espacios de recreación y deporte (54). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 3 de Bomberos y Comandancia Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos, a 5.2 km de distancia, desde la Av. Homero, Av. de la Juventud para acceder por la C. Bahía del Rosario. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 11 minutos, en 5.5 km, con una ruta desde la Av. Juan Escutia, Av. de la Juventud para acceder por la C. Bahía del Rosario. Fuente: Google Maps, septiembre 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 129 unidades económicas, con un total de 10,638 personas ocupadas. Las actividades predominantes son consultorios de medicina general del sector privado, salones y clínicas de belleza y peluquerías y restaurantes con servicios para llevar. El sector predominante es el de servicios 59%, seguido por comercio 29% e industria 12%. El índice de desarrollo económico es de 0.41, 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 6,636 Distribución por sexo; 48.3% hombres y 51.7% 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 2,407. 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	☒

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

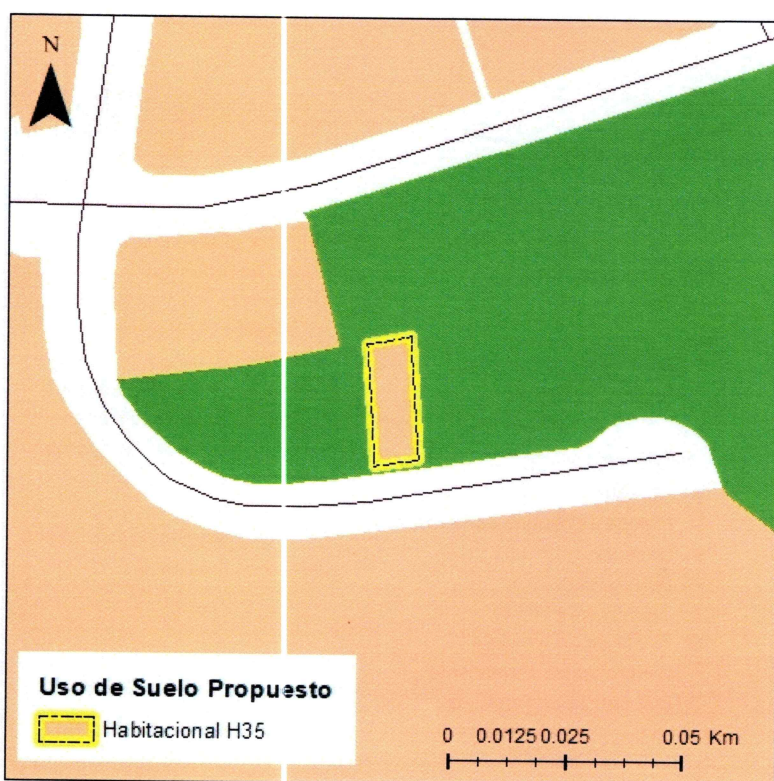
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

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

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