

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

En relación al instrumento de planeación denominado cambio de uso de suelo "**Ladrilleros**" para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Habitacional H45, en un predio localizado en la Colonia Ladrilleros de esta ciudad; con una superficie de **29,908.00 m2**, turnado ante este Instituto Municipal de Planeación y recibido con el Oficio No. 220/2018, en el cual se solicita la revisión de dicho estudio, adjunto a la presente sírvase encontrar criterios de opinión técnica consistentes en compendio de observaciones generales a la estructura del documento resultantes del diagnóstico efectuado por este órgano consultivo.

Me permito informarle que el análisis realizado sobre dicho instrumento ha sido presentado al Consejo de Planeación Urbana Municipal en Sesión Técnica 06/2018 del 30 de Agosto del presente considerando que el estudio es de **Tipo B**, 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.

Sin más por el momento, me despido reiterándole las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración.

A t e n t a m e n t e

Dr. Carlos R. Hernández Velasco
Director del Instituto Municipal de Planeación
"2018, Año del Centenario del Natalicio de José Fuentes Mares"
"2018, Año de la Familia y Valores"

c.c.p. Lic. María Eugenia Campos Galván. Presidenta Municipal de Chihuahua
Lic. Cesar Jáuregui Moreno. Secretario del H. Ayuntamiento de Chihuahua
Arq. Eloy Moreno Lugo. Presidente del Consejo de planeación Urbana Municipal
Dra. Cecilia Olivia Olague Caballero, Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado.
Arq. Adriana Díaz Negrete Presidenta de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Chihuahua.
Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela. Subdirector de Programación Urbana DDUE.

FICHA INFORMATIVA

Asunto: Modificación al PDU, "Ladrilleros"

Para: Ing. Gabriel Martin Valdez Juárez. Director de Desarrollo Urbano y Ecología,
Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela. Subdirector de Programación Urbana
DDUE

De: Arq. Carlos R. Hernández Velasco. Director del Instituto Municipal de Planeación.

Contacto para mayor información: Arq. Lorena Jaloma Bañuelos. Jefe del Departamento de Planes y Programas, Tel. 200-48-20 Ext. 5717

Localización.- El polígono de estudio esta ubicado al Sur Oriente del centro urbano de la ciudad, el cual se ubica en el lote 4, Manzana 42, Zona 5, del Ejido Robinson colindante a la calle Ladrilleros.

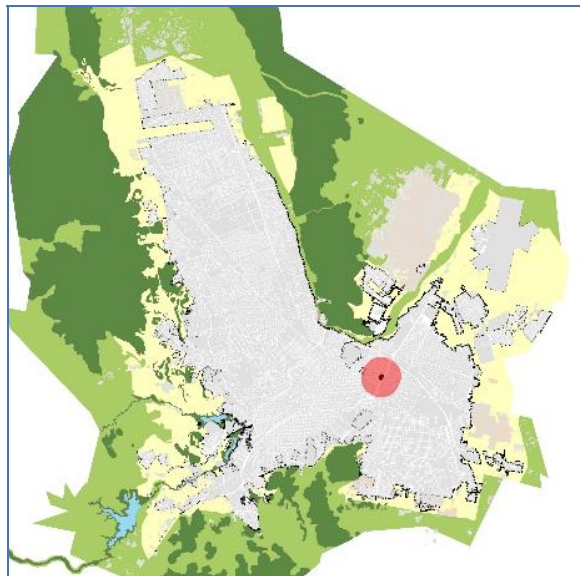
Superficie.- 29,908.00 m²

Tipo de modificación.- El estudios plantea la modificación de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Habitacional H45.

De acuerdo con lo anterior se considera que el estudio es de **Tipo B**.

Uso de suelo actual.- **Industria de Bajo Impacto.**

Uso de suelo propuesto.- **Habitacional H-45.**



Localización Urbana.
Fuente: Elaboración Propia

Disposiciones PDU 2040.- El polígono de estudio esta ubicado al Sur Oriente del centro urbano de la ciudad, el cual se ubica en el lote 4, Manzana 42, Zona 5, del Ejido Robinson colindante a la calle Ladrilleros

El uso de suelo determinado por el PDU2040 es: Industria de Bajo Impacto.
El uso propuesto es: Habitacional H45.

El entorno del polígono se encuentra conformado por: uso de suelo de Habitacional H-12, H-35 y H-45, Industria de Bajo Impacto, Equipamiento y Comercio y Servicios y Recreación y Deporte.

Usos Establecidos en PDU2040 Industria Bajo Impacto



Usos Propuestos Habitacional H45



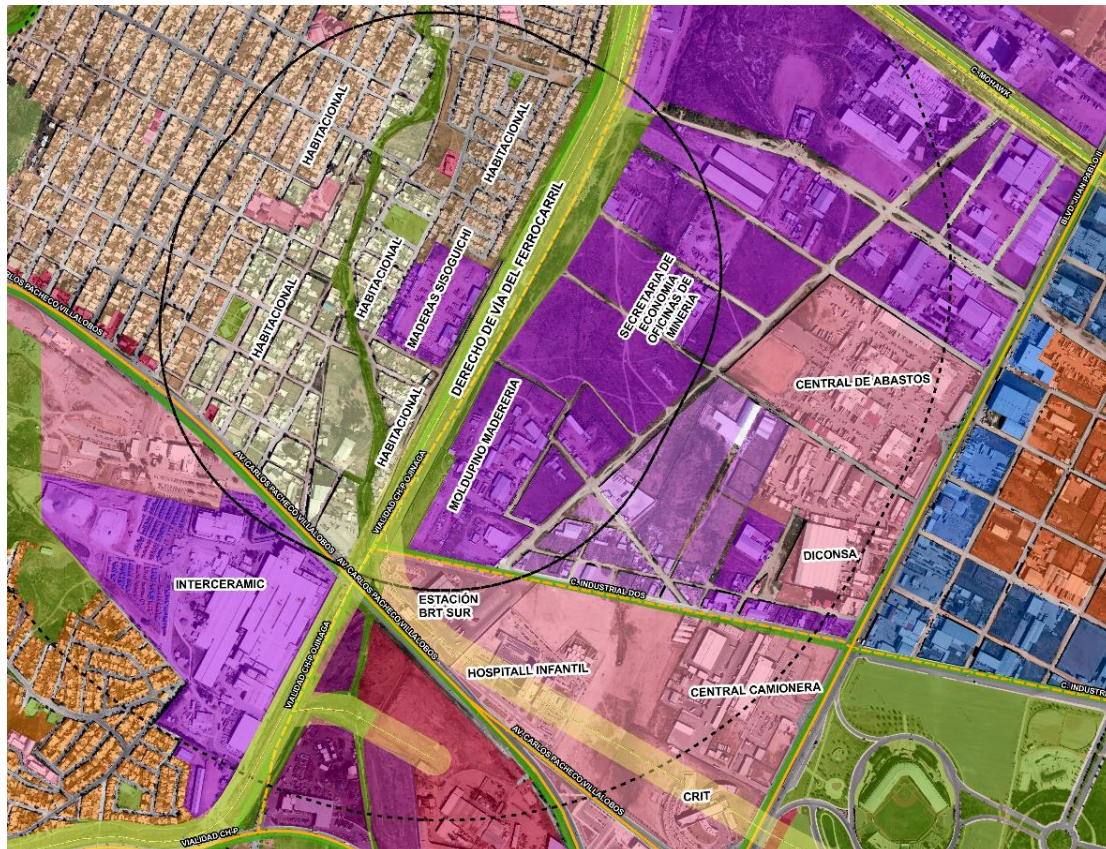
Usos de Suelo				
Habitacional Residencial Campestre de 1 - 4 viv/ha Residencial de 5 - 12 viv/ha Residencial de 13 - 25 viv/ha Residencial de 26 - 35 viv/ha Residencial de 36 - 45 viv/ha Residencial de 46 - 60 viv/ha Residencial de mas de 60 viv/ha	Concentradores de Actividad Centro Distrital Comercio y Servicios Comercio y Servicios Equipamiento Equipamiento Urbano Recreación y Deporte Equipamiento Especial	Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Alto Impacto Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano I Mixto Suburbano II	Área Para Planeación Específica Zona de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígono de Actuación Corredor de Movilidad Condicionante Para Usos Uso No Urbano Área Natural de Valor Ambiental Preservación Ecológica Primaria	Área de Riesgo Condicionado Pluvial Área de Borde Uso No Conforme Zona de Amortiguamiento Zona Especial de Desarrollo Control

Entorno.-

El entorno del predio está conformado en su alrededor por un uso de suelo de Habitacional H-12, H-35 y H-45, Industria de Bajo Impacto, Equipamiento y Comercio y Servicios y Recreación y Deporte.

El uso solicitado de Habitacional H45 y el uso establecido en el PDU 2040 es Industria Bajo Impacto; sin embargo al realizar un análisis físico del entorno, se encontró que el predio en cuestión colinda con desarrollos habitacionales, quedando como el único predio con uso y/o actividad industrial.

El Predio se encuentra segregado de los otros predios con uso industrial por las vías del ferrocarril cuyo derecho de vía se encuentra bardeado impidiendo la conexión de este predio con el entorno industrial.



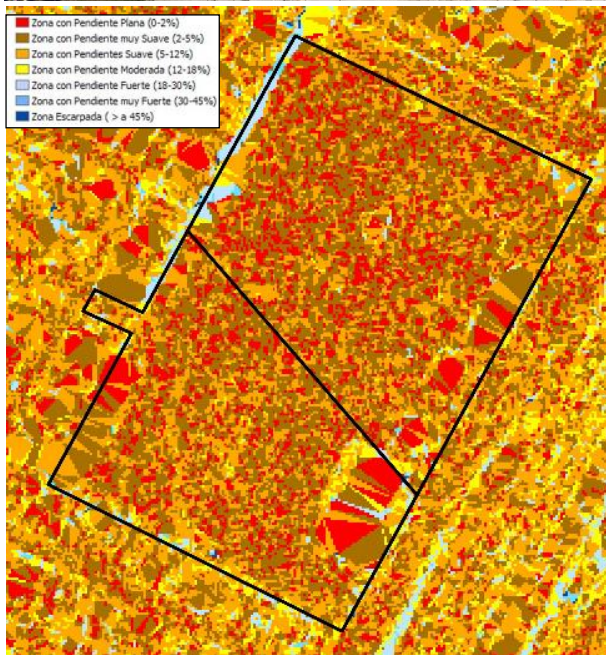
Entorno
Fuente: PDU 2040

Topografía.-

De acuerdo con la topografía dentro del área de estudio presenta pendientes de 0 -5 % siendo estas pendientes planas o muy suaves; con estas características se considera deseable para su desarrollo.



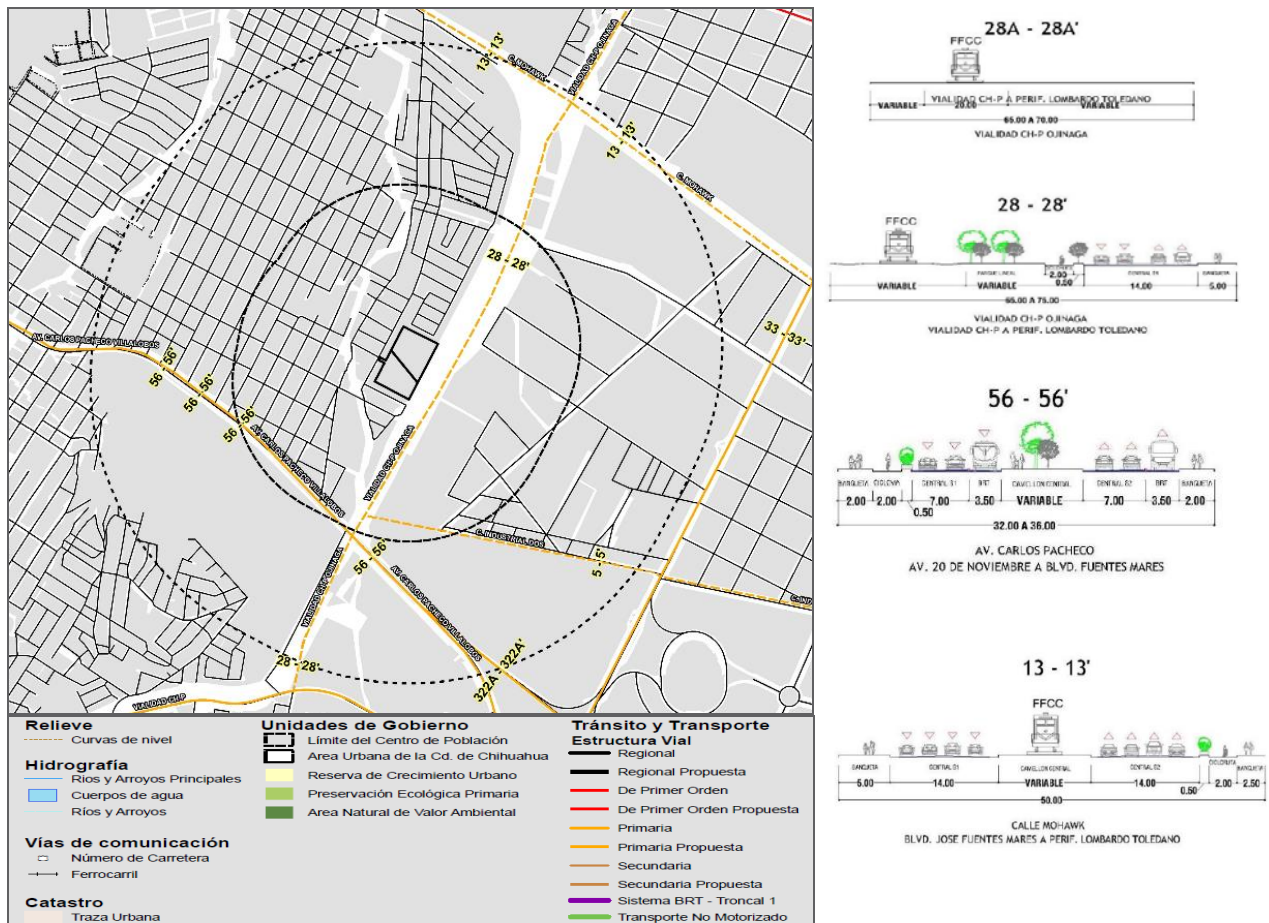
Fotografías del sitio
Fuente: Elaboración Propia



Topografía
Fuente: Elaboración Propia

Movilidad.-

El predio cuenta con cercanía a vialidades primarias, como la Avenida Carlos Pacheco, la Vialidad Propuesta Vialidad CH-P- Ojinaga, lo que facilita la conectividad del predio con la estructura urbana.

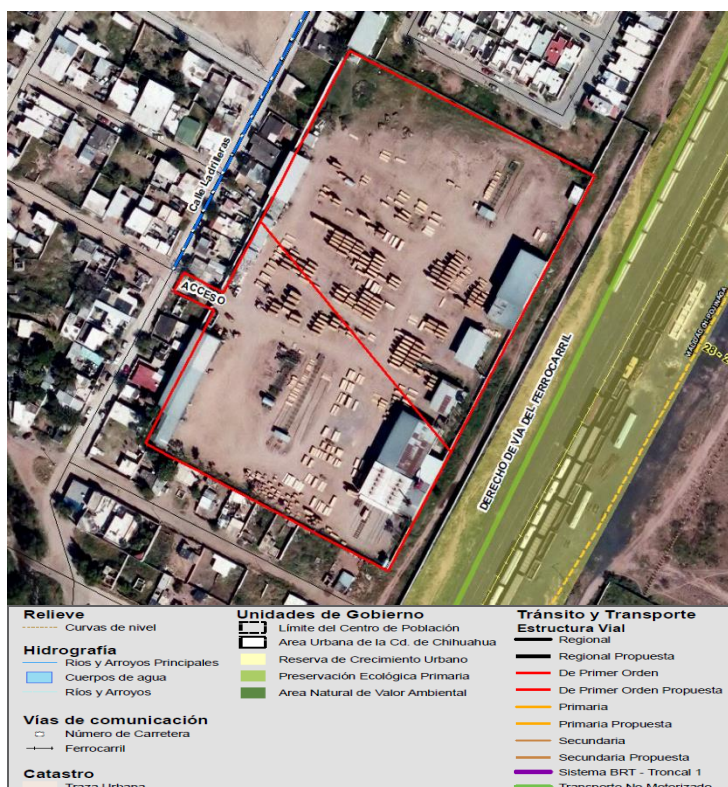


Estructura Vial.
Fuente: PDU2040

Accesibilidad.-

El predio cuenta con acceso por la vialidad local LADRILLEROS, que funciona como vialidad colectora dentro del área de estudio; al sureste el predio colinda con el derecho de vía del ferrocarril, donde se propone la Vialidad CH-P- Ojinaga, al costado Sur de las vías del férreas.

En el estudio muestran la existencia 3 fraccionamientos cuya accesibilidad es a través de la calle Ladrilleros, actualmente cumpliendo la función de vialidad colectora, se mencionan los casos a continuación:



Ruta de seguridad
Fuente: Elaboración Propia

Ejemplos.-

CASO 1.- MELCHOR OCAMPO

- 465 Viviendas
- 17,700814 Hectáreas
- Uso De Suelo Habitacional H45
- Acceso, Calle Partido Liberal



CASO 2.- CHARRERÍA

- 101 Viviendas
- 2,2827 Hectáreas
- Uso De Suelo Habitacional H45
- Acceso, Calle Charrerías, vialidad colectora Calle Ladrilleras



CASO 3.- NUEVO LIENZO CHARRO

- 180 Viviendas
- 5.919891 Hectáreas
- Uso De Suelo Habitacional H45
- Acceso, Calle Ladrilleras.



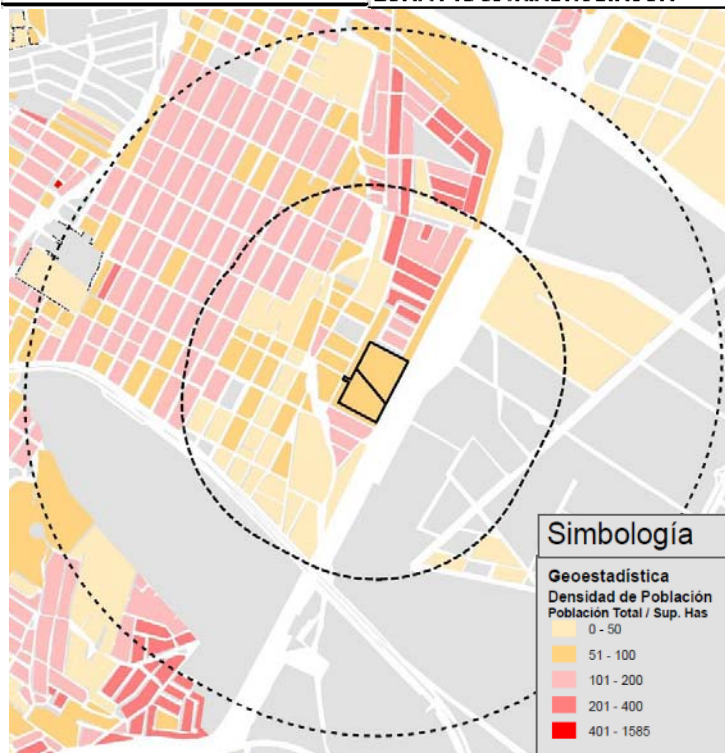
Densidad de Población.-

La zona se encuentra en proceso de consolidación, el polígono se caracteriza por tener usos de suelo Habitacionales H12, H35 y H45, Equipamiento, Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte.

Es una zona con una densidad de población media, esto se debe al proceso de consolidación de vivienda en la zona.

Las colonias que se encuentran en el radio de análisis son:

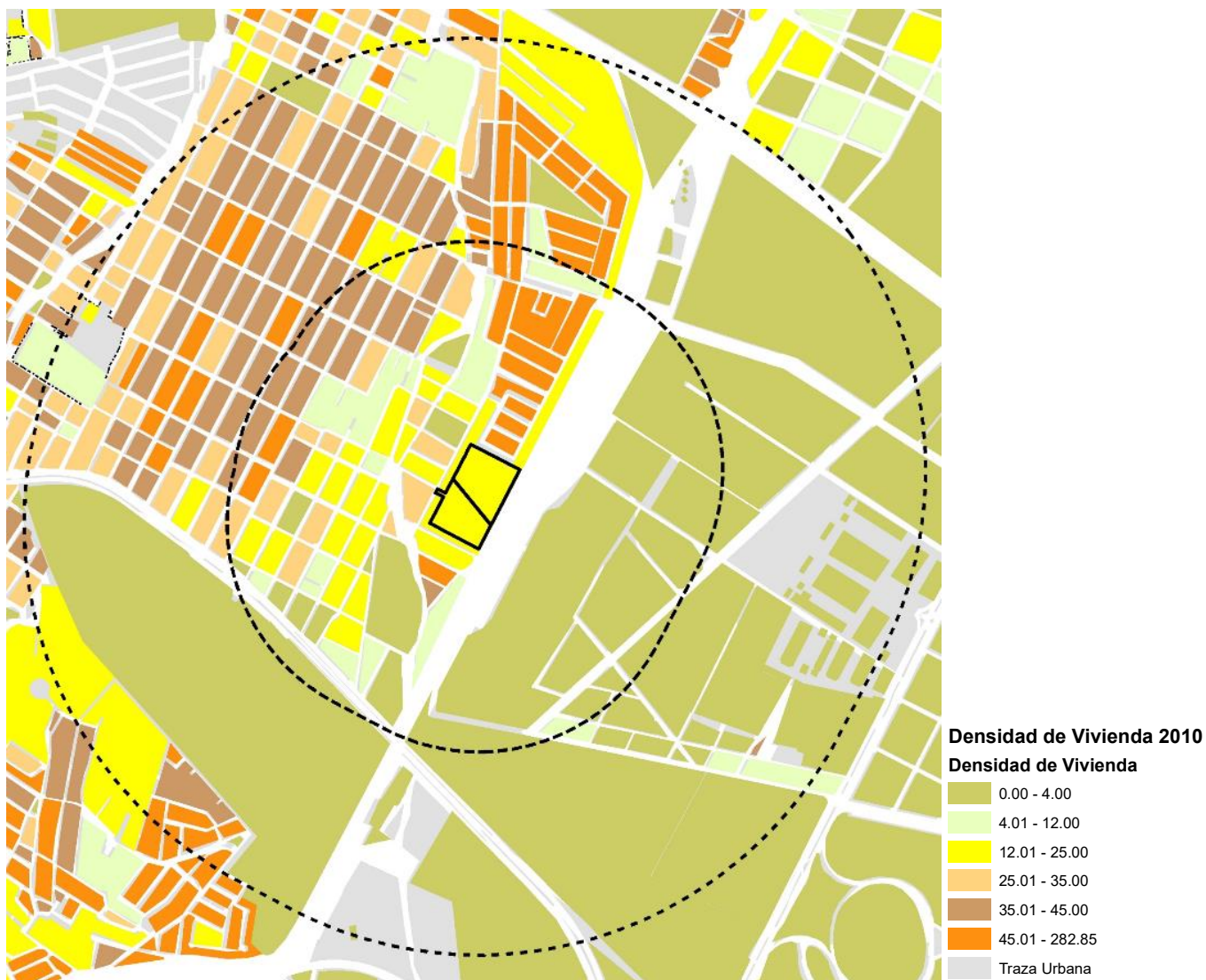
2 DE OCTUBRE	
2 DE OCTUBRE (AMPL.)	MADERA 65
AEROPUERTO	MANUEL BLENDIA
ANTIGUO LIENZO CHARRO	MANUEL BLENDIA (LADRILLEROS)
ARTURO GAMIZ (AMPL.)	MELCHOR OCAMPO
CHARRERIA	NUEVA ESPAÑA I
CONCORDIA	OBRA VISTA AVALOS
DIRECCION DE SEGURIDAD PUBLICA	PUERTA DEL SOL
LA MINITA	ROBINSON SECTOR III
LADRILLEROS	VILLAS DE NUEVA ESPAÑA III
LEALIDAD II	ZONA INDUSTRIAL ROBINSON



Densidad de Población.
Fuente: INEGI 2015

Densidad de Vivienda.-

La densidad de vivienda en el radio de 1000 m muestra la alta densidad que colinda con el predio, y en sus alrededores al norte de este, ya que la superficie con densidad de 0-4, es ocupada por equipamientos de seguridad y transporte.



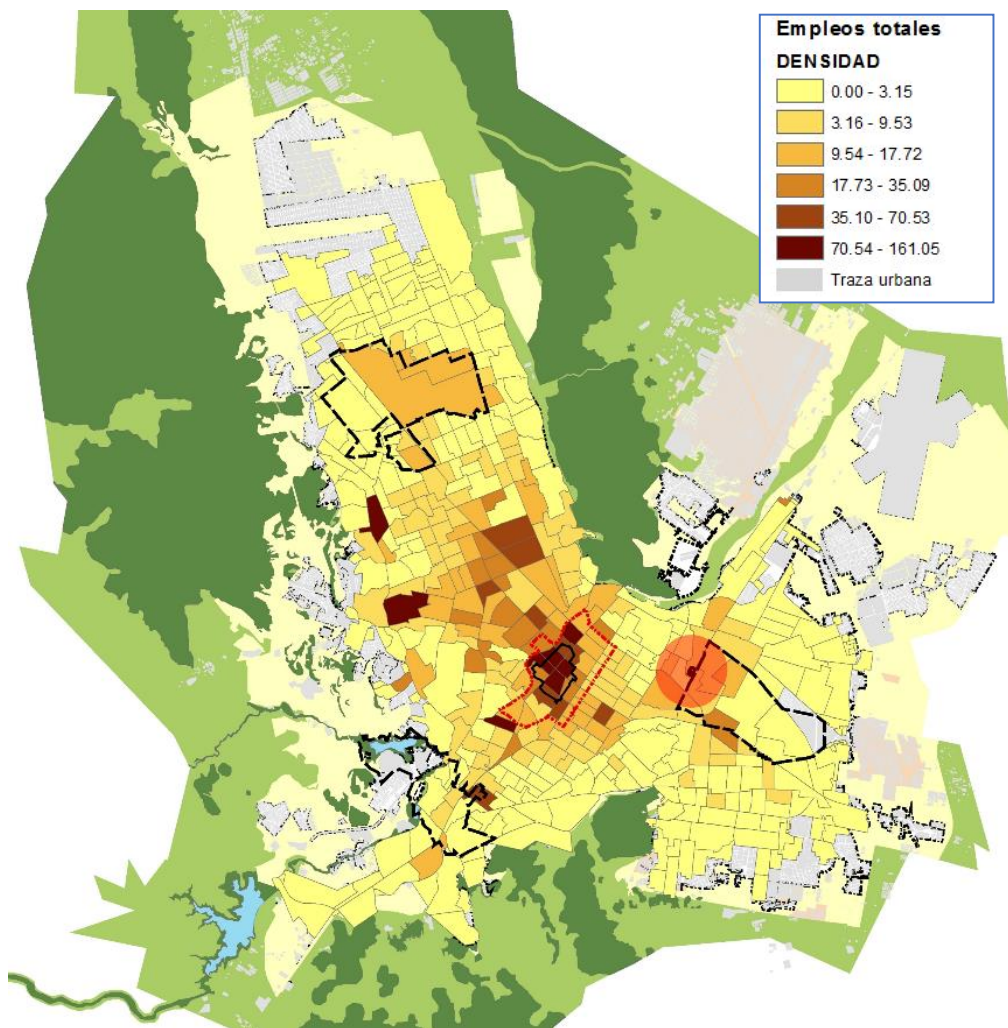
Densidad de Vivienda
Fuente: INEGI 2010

Estructura Urbana.-

El predio se localiza al Sur Oriente del centro urbano de la ciudad, colinda con el subcentro Sur Oriente.

- 3 Km del Subcentro Sur.
- 5 Km Centro Urbano.

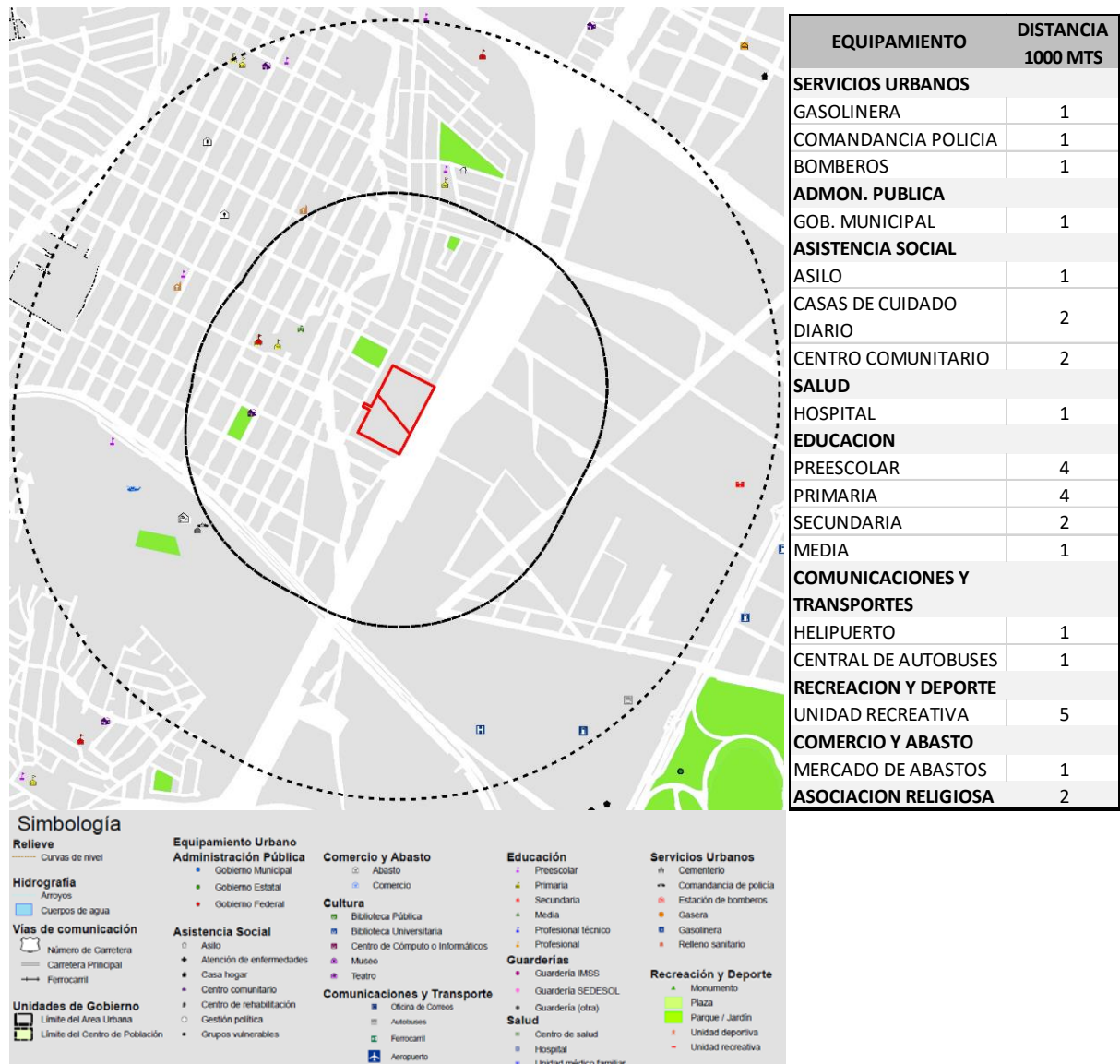
Con un tiempo de traslado de 10 minutos aproximadamente al centro urbano.



Estructura Urbana
Fuente: PDU2040

Equipamiento Urbano.-

De acuerdo a la cobertura de equipamiento dentro del radio de 1 Km se encuentra con cobertura de los diversos subsistemas de equipamiento, sin embargo se observa que existe carencia en equipamientos de salud.



Equipamiento Urbano
Fuente: PDU2040

Ruta de seguridad.-

Las estaciones de servicios de emergencia más próxima al predio es la Estación de Bomberos No.5 y la Comandancia de Policía Municipal Sur con un tiempo estimado de llegada de 5 min en un rango de 1,6 km.

La ruta que se muestra en el gráfico es por vialidades locales, que se encuentran pavimentadas en su totalidad.

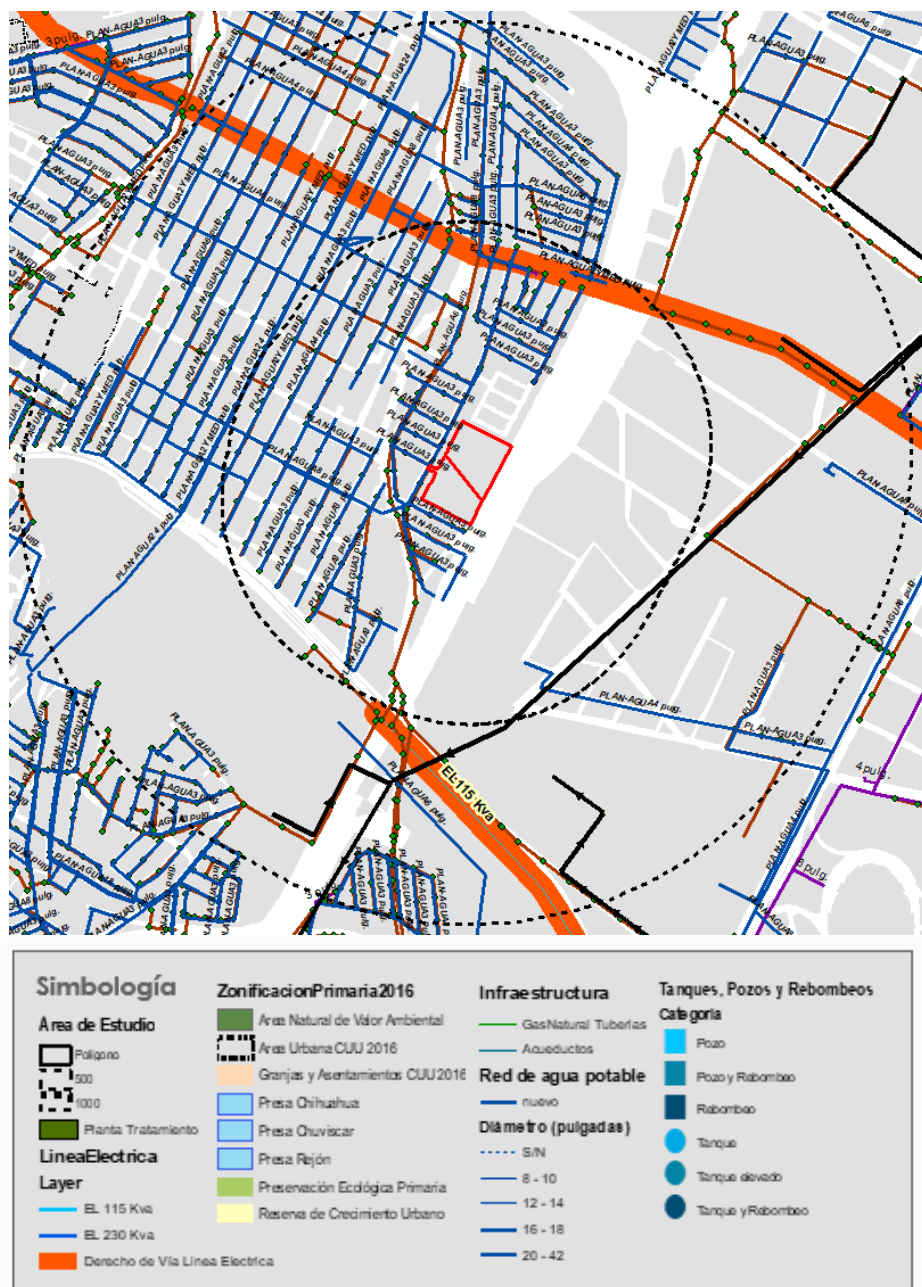
De acuerdo a la normatividad en materia de respuesta de atención de emergencias, establecida en el Reglamento de Protección Civil del H. Cuerpo de Bomberos del Municipio de Chihuahua, en el Capítulo Décimo, Artículo 138 define que las Estaciones deberán estar localizadas estratégicamente para reducir el tiempo de respuesta y brindar una adecuada cobertura en la atención de emergencias de acuerdo a estándares nacionales e internacionales aceptados, por lo cual, se estima que el predio cuenta con adecuada conectividad para alcanzar un tiempo menor a los 10 minutos de respuesta requeridos en dichos estándares.



Ruta de Seguridad
Fuente: Elaboración Propia

Infraestructura.-

La zona se encuentra provista de servicios básicos ya que a su alrededor se encuentran fraccionamientos o colonias ya consolidadas.



Infraestructura
Fuente: PDU2040

Hidrografía.-

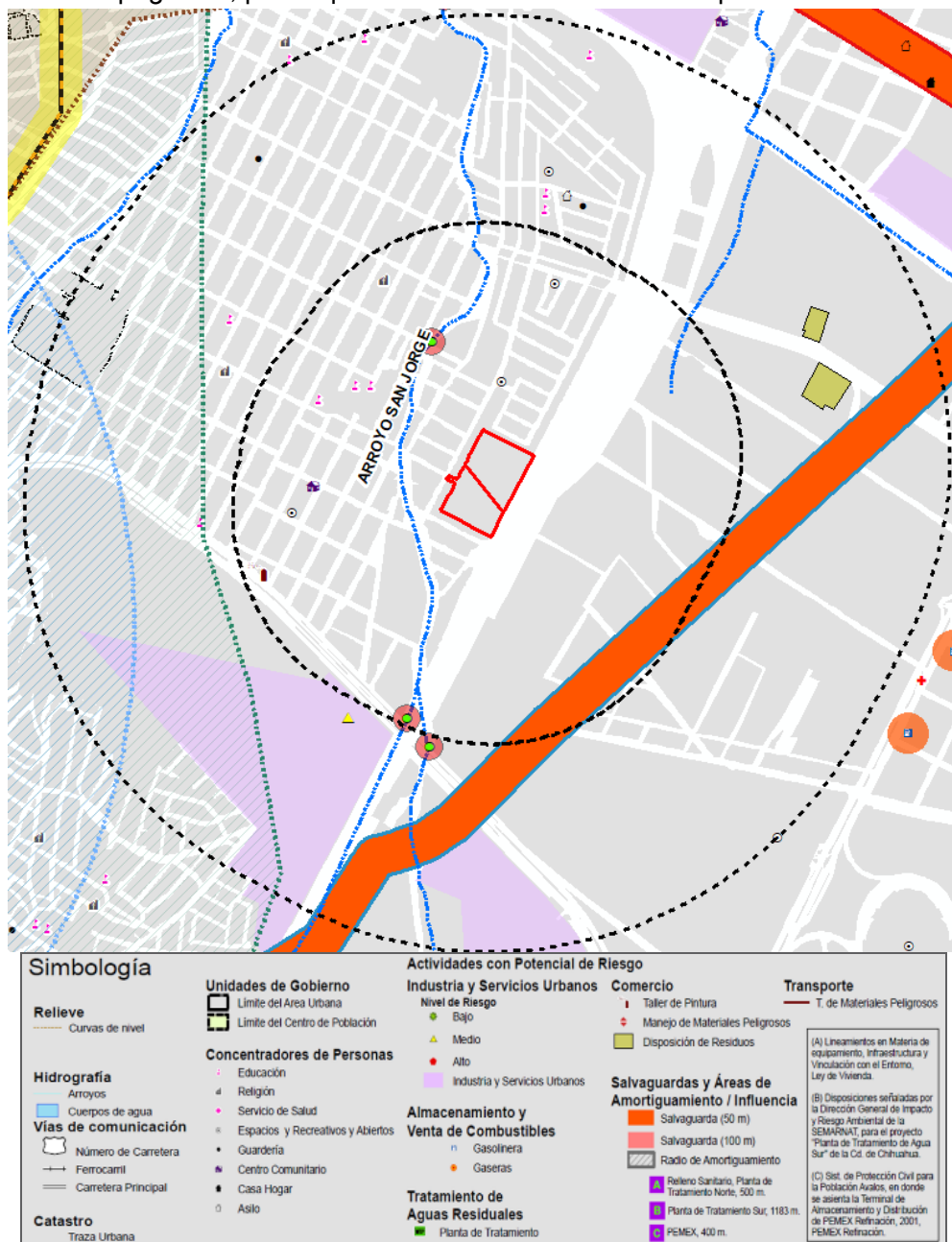
Se observa la presencia del cauce del arroyo San Jorge sin tratamiento alguno, no tiene impacto directo en el polígono de estudio, sin embargo se deben tomar medidas de impacto ambiental para evitar accidentes en las temporadas de lluvia cuando los arroyos puedan superar su caudal.



Hidrografía
Fuente: PDU2040

Riesgos.-

El análisis de riesgos nos muestra que el predio no es afectado por ningún riesgo geológico, hidrológico o antropogénico, por lo que su desarrollo se considera apto.



Riesgos
Fuente: PDU2040

Observaciones.-

- La zona de estudio presenta potencial considerando que cuenta ya con usos de suelo definidos dentro del PDU2040 y a que la propuesta se refiere a cambios de usos de suelo de Industrial Bajo Impacto a Habitacional H45, esta modificación se considera deseable, ya que en el entorno inmediato no existe la presencia de industria, y si de ocupación habitacional.
- El uso actual del predio es Industria de Bajo Impacto, sin embargo al realizar el análisis se aprecia que en la zona no existen desarrollos industriales y este predio se encuentra rodeado de vivienda; además la estructura vial local y existente no es adecuada para el desarrollo de actividades industriales, debido a que dicha vialidad no cumple con el mínimo de sección de 23 metros, ni las condiciones de conectividad requeridas para el uso de Industria Bajo Impacto.
- La accesibilidad al predio se propone por la vialidad local Ladrilleros, ya que al limite sur del predio se encuentra el derecho de vía del F.F.C.C. lo que restringe la accesibilidad en ese limite.
- La propuesta requiere del correspondiente Estudio de Impacto vial debido al desarrollo propuesto para el predio, en el cual se definirán condiciones de accesibilidad con respecto a la necesidad de otro acceso al conjunto y a la ruta de integración con el resto de las vialidades.
- De acuerdo a las condiciones topográficas prevalecientes en la zona indican que las pendientes dentro del polígono corresponden a 0 -5 % lo que indica que son pendientes muy leves y es apta para el desarrollo.
- Dentro del polígono se no encontraron riesgos Geológicos, Hidrológicos y Antropogénicos, por lo que no existe conflicto con el predio.
- Se enfatiza que en el caso del suministro del agua potable, el desarrollo habitacional supone un incremento de gasto del líquido, que requiere factibilidad de abasto por parte de la JMAS.

Conclusiones.-

Como resultado del análisis técnico se establece que la modificación del uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Habitacional H45 es factible, debido a la propuesta de ocupación de un predio al interior de la mancha urbana y de acuerdo al entorno inmediato, por lo que se determina como **PROCEDENTE CONDICIONADO**, a cumplir la totalidad de las observaciones anteriormente descritas en el presente dictamen.



Conclusión
Fuente: Elaboración Propia

Bibliografía.

- Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.
- Atlas de Riesgo (cartografía).
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040.