

I.C. Gabriel Martin Valdez Juárez
Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal
P R E S E N T E.-

En relación con el presente dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado Modificación al PDU "**Predio Madero**" con una superficie de **57,129.27 m²** turnado ante este Instituto Municipal de Planeación y recibido con el Oficio No. 244/2018, en el cual se solicita la revisión de dicho plan, 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 07/2018 del 13 de septiembre 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 De La Familia Y Los Valores"
"2018, Año del Centenario del Natalicio de José Fuentes Mares"

c.c.p. Lic. María Eugenia Campos Galván. Presidente Municipal de Chihuahua
Lic. Cesar Jáuregui Moreno. Secretario del H. Ayuntamiento de Chihuahua
Arq. Eloy Moreno Lugo. 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.

FICHA INFORMATIVA

Asunto: Modificación al PDU, “Cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)”

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

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

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

Localización. - Ubicado en el Kilómetro 8.5 de la carretera Chihuahua – Cuauhtémoc, de esta ciudad.

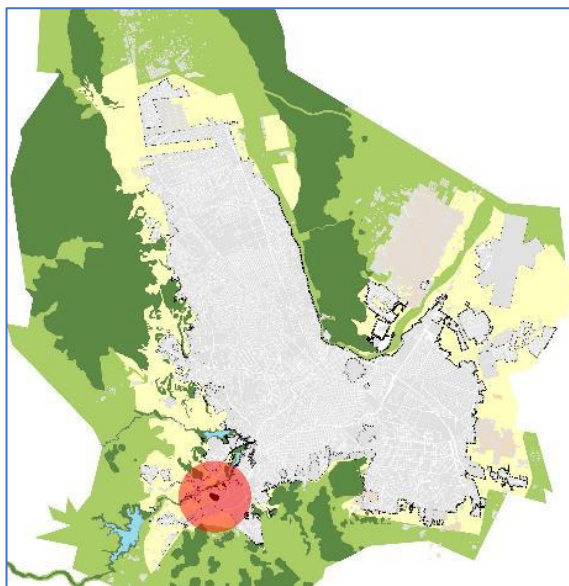
Superficie. - 57,129.27 m2

Promotor: Mauricio Augusto Madero Muñoz y/o Yamel Hepo González.

Tipo de modificación. - El estudio plantea un cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) por lo cual se trata de modificaciones menores al PDU 2040. De acuerdo con lo anterior se considera que el estudio es de Tipo B.

Uso de suelo actual. - **Recreación y Deporte.**

Uso de suelo propuesto. - **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC).**



Localización Urbana.

Fuente: Elaboración Propia

Disposiciones PDU 2040.-

Se localiza al Sur poniente de la ciudad de Chihuahua. Los valores asignados por el PDU2040 para el uso de suelo Recreación y Deporte son: COS ... CUS ..., y Para el uso propuesto ZEDEC los valores son: COS 0.5 CUS S.P.



Usos de suelo vigente
Fuente: PDU 2040

Comparativo Usos de Suelo. -

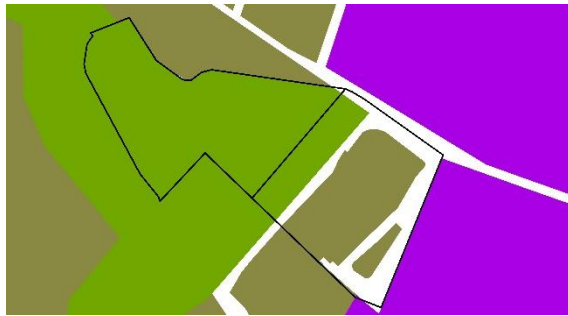
El entorno de los predios está conformado por usos de suelo de Industria Bajo impacto y Microindustria Alto Impacto, Equipamiento Especial, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Mixto Intenso, Comercio y Servicios, ZEDEC, Recreación y Deporte y Habitacional H25 y H35.

**Establecido en
PDU2040**

Cambio Propuesto

Recreación y Deporte.

ZEDEC.

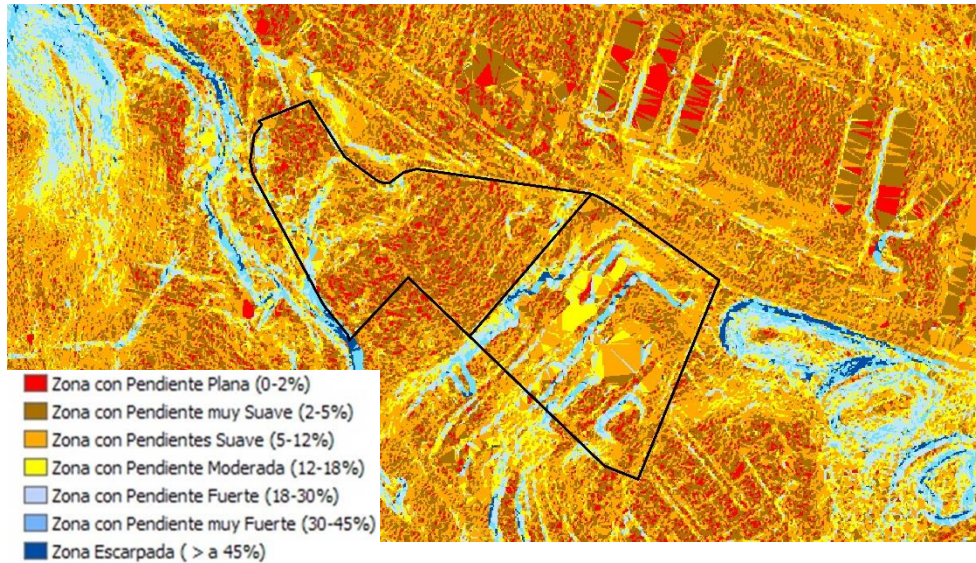


Usos de Suelo			
Habitacional	Concentradores de Actividad	Industria	Área Para Planeación Específica
Residencial Campestre de 1 - 4 viv/ha	Centro Distrital	Industria Alto Impacto	Zona de Integración al Desarrollo
Residencial de 5 - 12 viv/ha	Comercio y Servicios	Industria Bajo Impacto	Centro Urbano y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

Comparativo de usos de suelo
Fuente: PDU 2040

Topografía. -

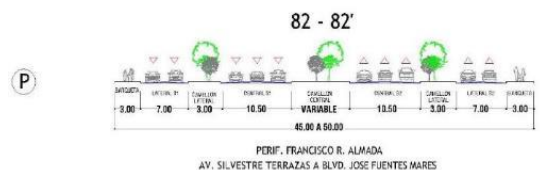
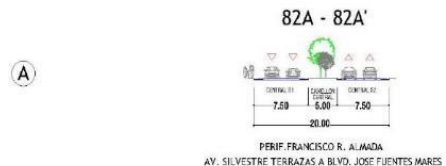
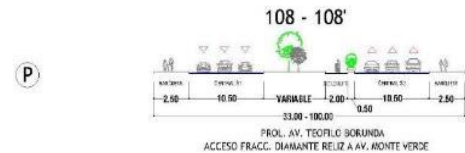
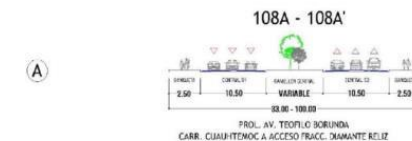
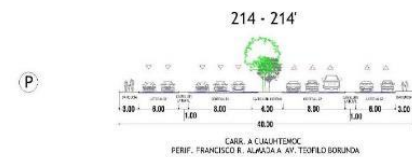
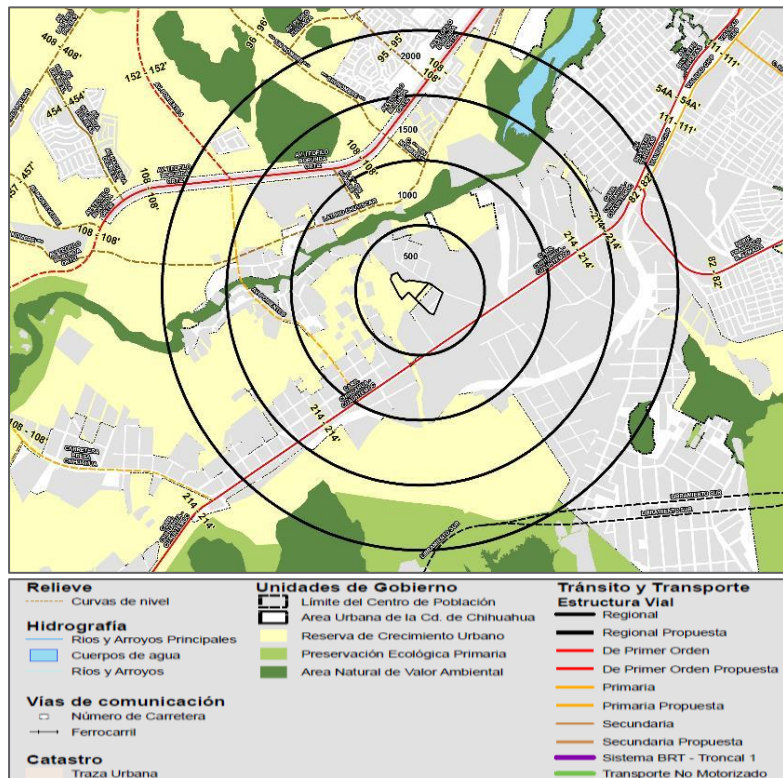
De acuerdo con la topografía, se presentan pendientes planas o muy suaves en la mayoría del predio, no obstante, la trayectoria de las curvas de nivel tiene dirección hacia el Arroyo Ojo del Buey (las escobas), a un costado del predio.



Topografía.
Fuente: Elaboración Propia

Movilidad. -

El predio tiene accesibilidad por vialidades locales como lo es la Calle Granjas Agropecuarias, la cual entronca con calle Las Américas, sin embargo, existen vialidades de Primer orden en un radio de dos kilómetros como lo es la Carretera Chihuahua - Cuauhtémoc y la Av. Teófilo Borunda la cual tiene trayectoria al Norte del polígono.



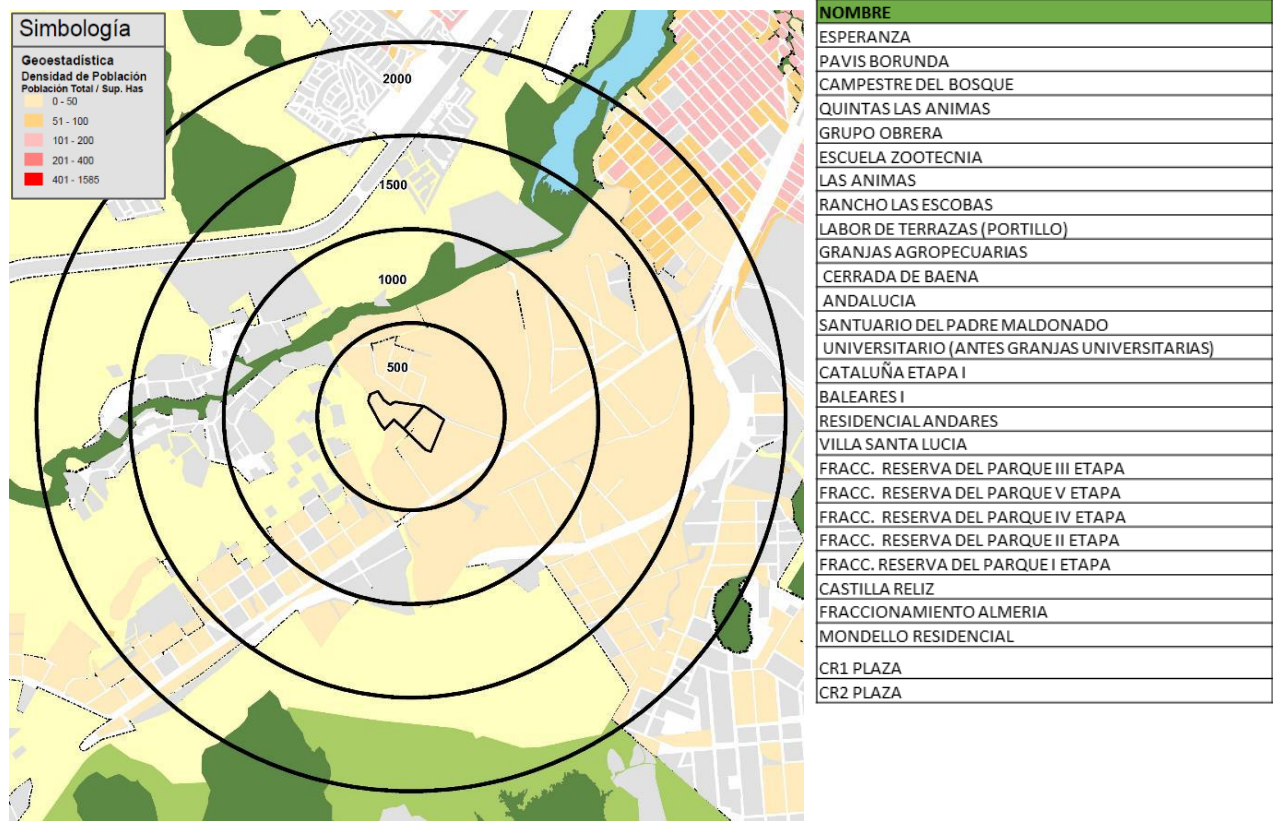
Movilidad.
Fuente: PDU2040.

Densidad de Población. -

Descripción:

La zona se encuentra en proceso de consolidación, el polígono se caracteriza por tener usos de suelo de Recreación y Deporte, Mixto Intenso, Habitacional H-25, Habitacional H-35 entre otros ya mencionados. dentro del radio de dos kilómetros se identifican 3257 personas viviendo en el área, de acuerdo con el censo 2010 INEGI.

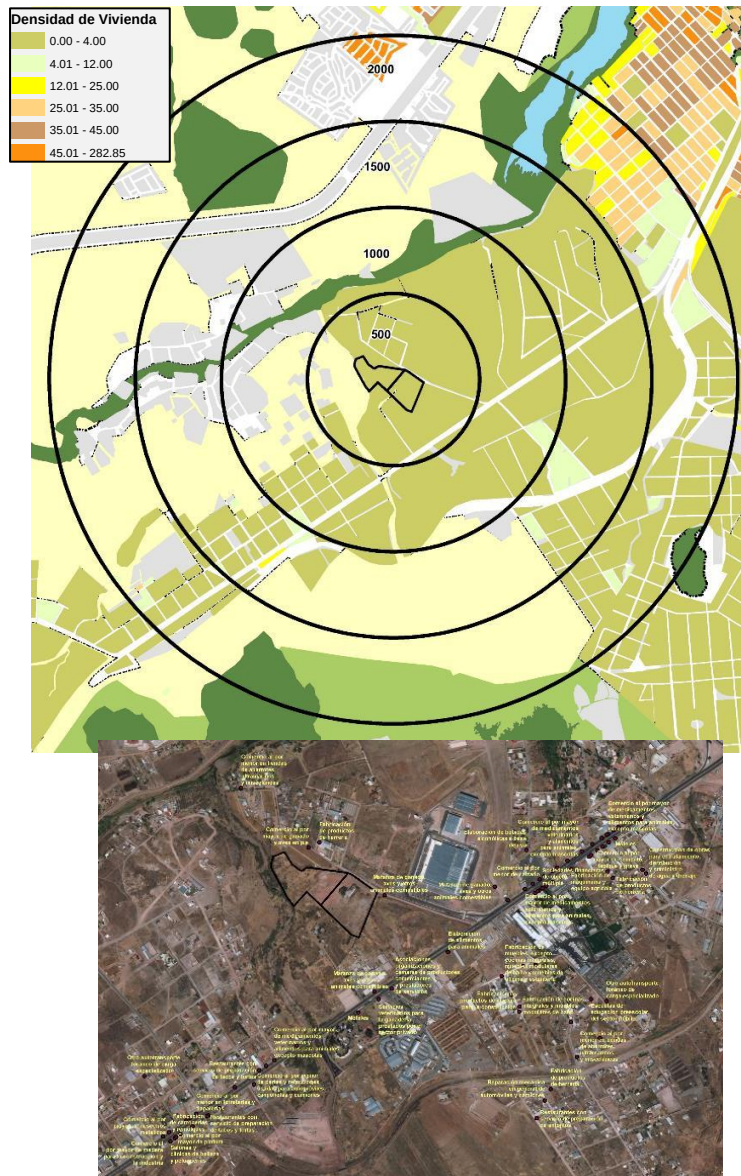
Se identifica un total de 24 colonias o fraccionamientos dentro del radio de dos kilómetros de las cuales destacan:



Densidad de Población.
Fuente: INEGI, 2010.

Densidad de Vivienda. –

La densidad de vivienda en el radio de 2 km muestra que la mayor parte del perímetro está constituido por una densidad de 4 Viv/ha, por lo que se puede concluir que existe una baja densidad de vivienda en la zona, y se caracteriza por tener comercio dentro del área.



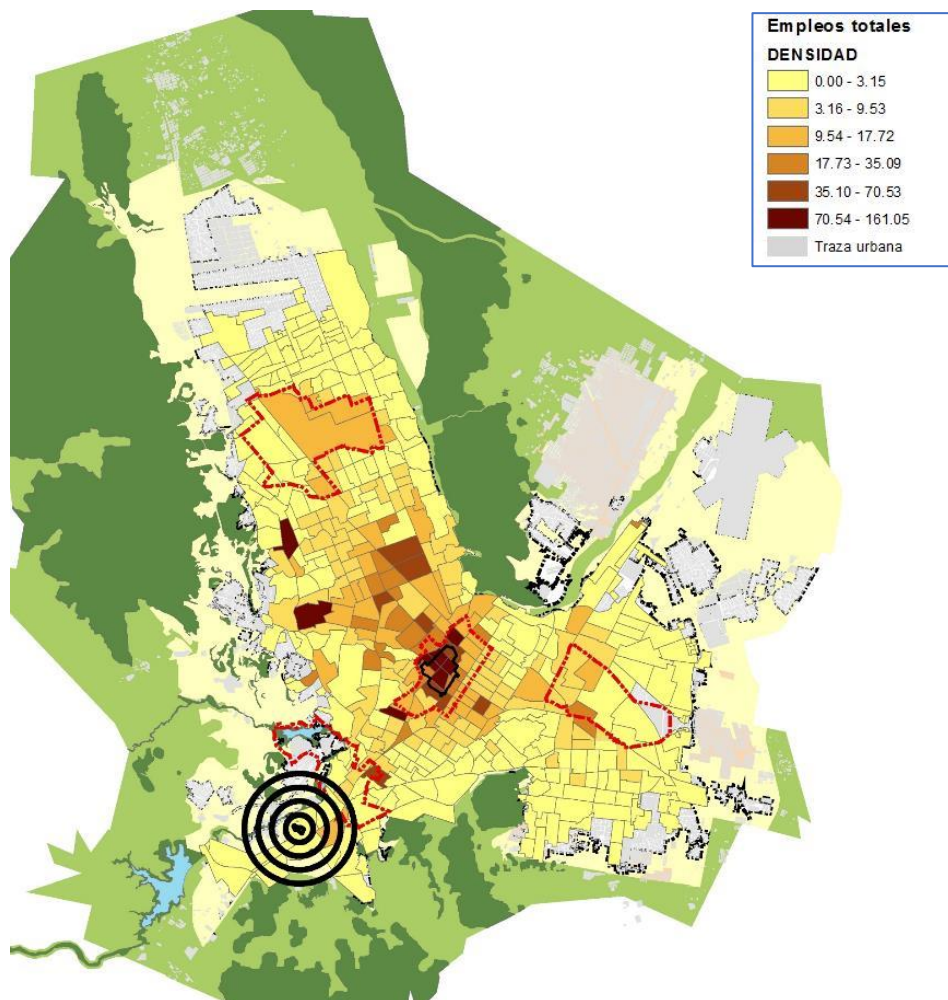
Densidad de Vivienda.
Fuente: INEGI 2010.

Estructura Urbana. -

El predio se localiza al Sur Poniente del Centro urbano de la ciudad, está localizado dentro del Ejido Nombre de Dios:

- 1.5 Km del Subcentro Sur Poniente.
- 10.1 Km Centro Urbano.

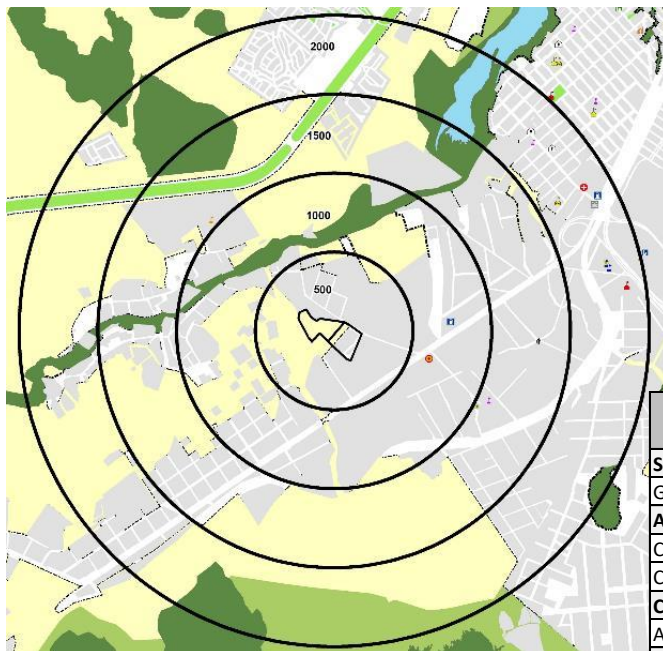
Con un tiempo de traslado de 10 minutos aproximadamente al centro urbano.



Estructura Urbana
Fuente: Elaboración propia.

Equipamiento Urbano. –

De acuerdo con la cobertura de equipamiento dentro del radio de 2 Km. Se observa escaso equipamiento dentro de los subsistemas de salud, Recreación y Deporte y Comercio y Abasto. Esto debido a la Baja consolidación y baja densidad Poblacional que hay en la zona.



EQUIPAMIENTO	METROS			
	500	1000	1500	2000
SERVICIOS URBANOS				
GASOLINERA		1		1
ASISTENCIA SOCIAL				
CENTRO DE REHABILITACION				1
CASA DE CUIDADO DIARIO				2
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES				
AUTOBUSES				1
EDUCACION				
PREESCOLAR			1	1
PRIMARIA				1
SECUNDARIA				1
PROFESIONAL TECNICO				2
PROFESIONAL				1
CULTURA				
BIBLIOTECA				2
SALUD				
CRUZ ROJA				1
RECREACION Y DEPORTE				
DEPORTIVO, GLORIETA, JARDIN, PARQUE				3

Simbología

Relieve --- Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal Gobierno Federal Asistencia Social Asilo Atención de enfermedades Casa hogar Centro comunitario Centro de rehabilitación Gestión política Grupos vulnerables	Comercio y Abasto Abasto Comercio Cultura Biblioteca Pública Biblioteca Universitaria Centro de Cómputo o Informáticos Museo Teatro Comunicaciones y Transporte Oficina de Correos Autobuses Ferrocarril Aeropuerto	Educación Preescolar Primaria Secundaria Media Profesional técnico Profesional Guarderías Guardería IMSS Guardería SEDESOL Guardería (otra) Salud Centro de salud Hospital Unidad médico familiar
--	--	---	--

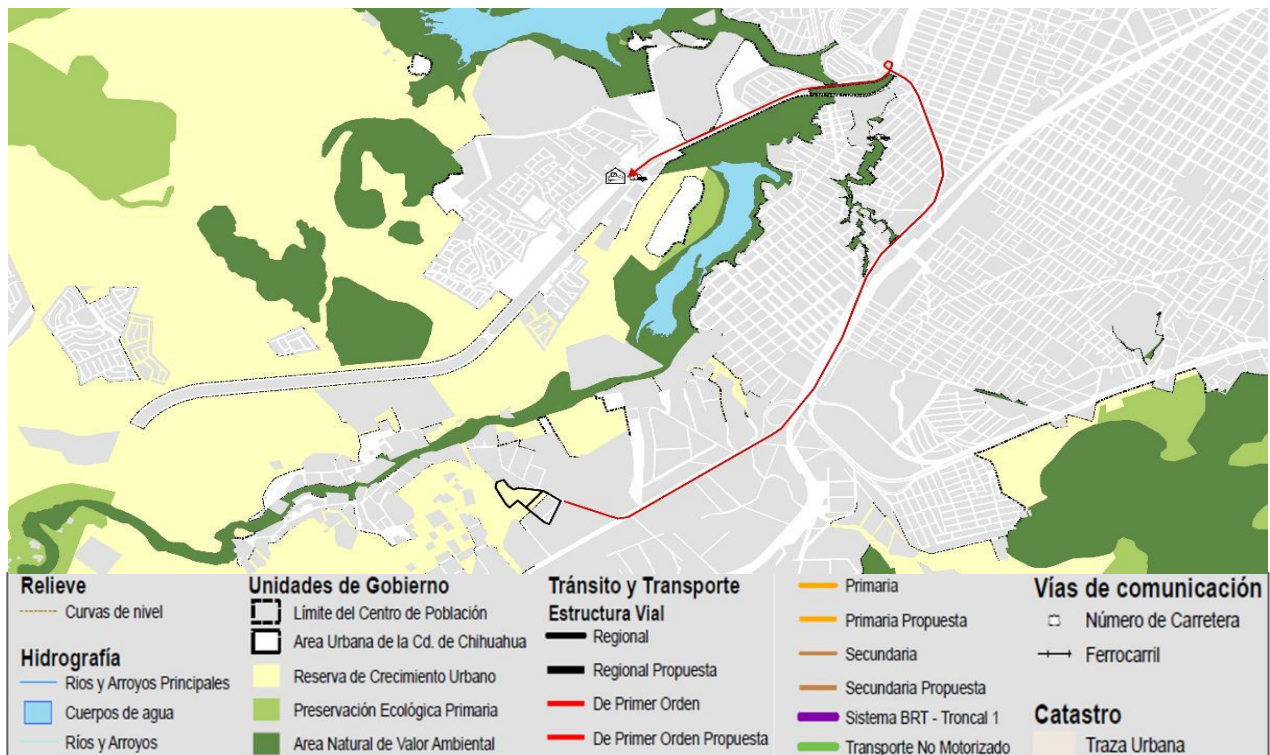
Equipamiento Urbano

Fuente: Elaboración propia.

Ruta de Seguridad. –

Las estaciones de servicios de emergencia más próxima al predio es la Estación de Bomberos No.7 y la Comandancia de Policía Municipal el Reliz ubicadas sobre la Av. Teófilo Borunda con un tiempo estimado de llegada de 10 min en un rango de 6.6 km.

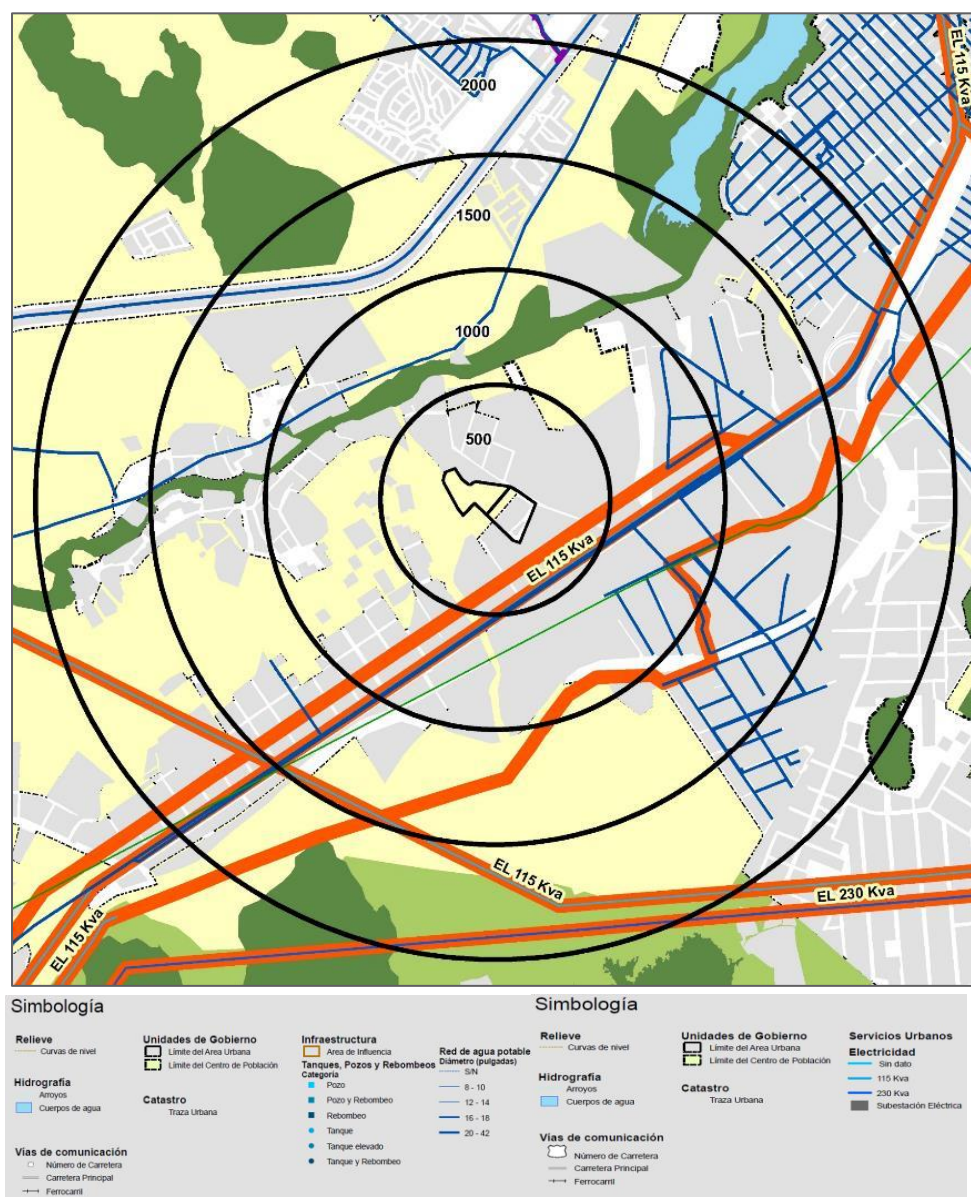
De acuerdo a la normatividad en materia de respuesta de atención de emergencias, establecida en el Reglamento de Protección Civil del H. Cuerpo de Bomberos del Municipio de Chihuahua, en el Capítulo Décimo, Artículo 138 define que las Estaciones deberán estar localizadas estratégicamente para reducir 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: Google Maps.

Infraestructura. -

La zona se encuentra provista de servicios básicos, sin embargo, en el área de estudio se observa carencia en infraestructura de drenaje. Además, dentro del radio de 500 m. cruza una línea de alta tensión la cual no tiene afectación sobre el predio.

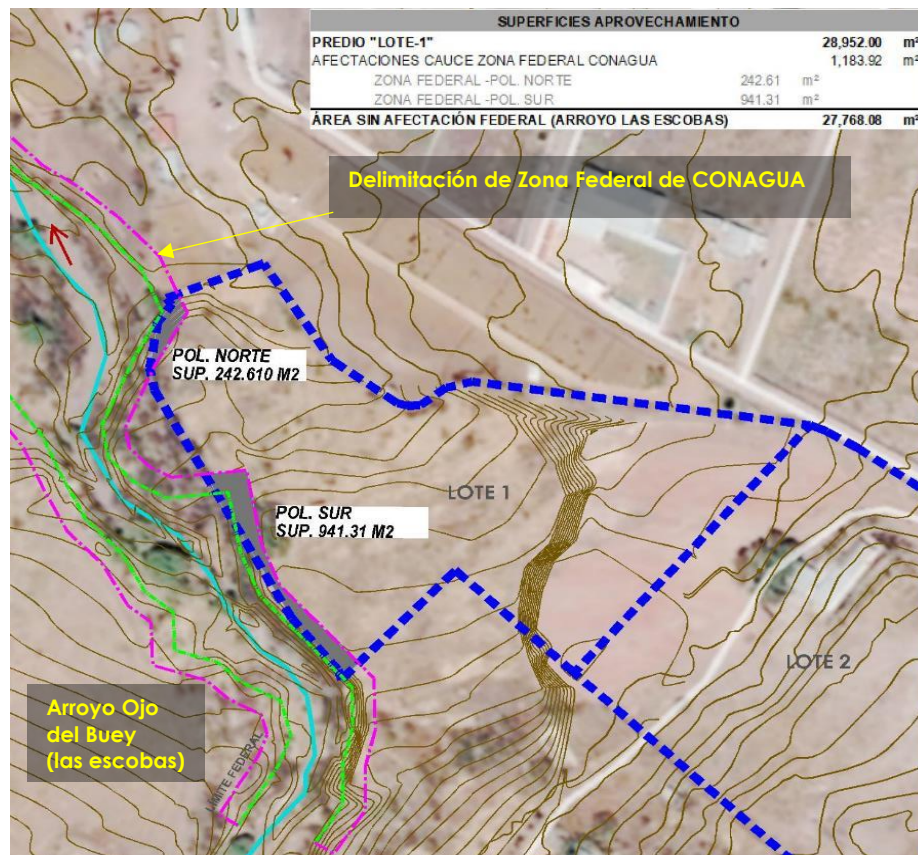


Infraestructura

Fuente: Elaboración propia.

Hidrografía. –

Se observa la presencia del Arroyo Ojo del Buey (Las Escobas), con un cauce definido y adecuado para la conducción de escurrimientos pluviales, el cual tiene impacto en el polígono de estudio, por lo cual se anexa en el estudio la delimitación de cauce y zona federal, por medio de plano OCRB-CHI-003-ALE001, en donde 1,183.92 m² de la superficie del polígono 1 es afectado y por tanto, se respeta el uso de Recreación y Deporte vigente del PDU 2040.



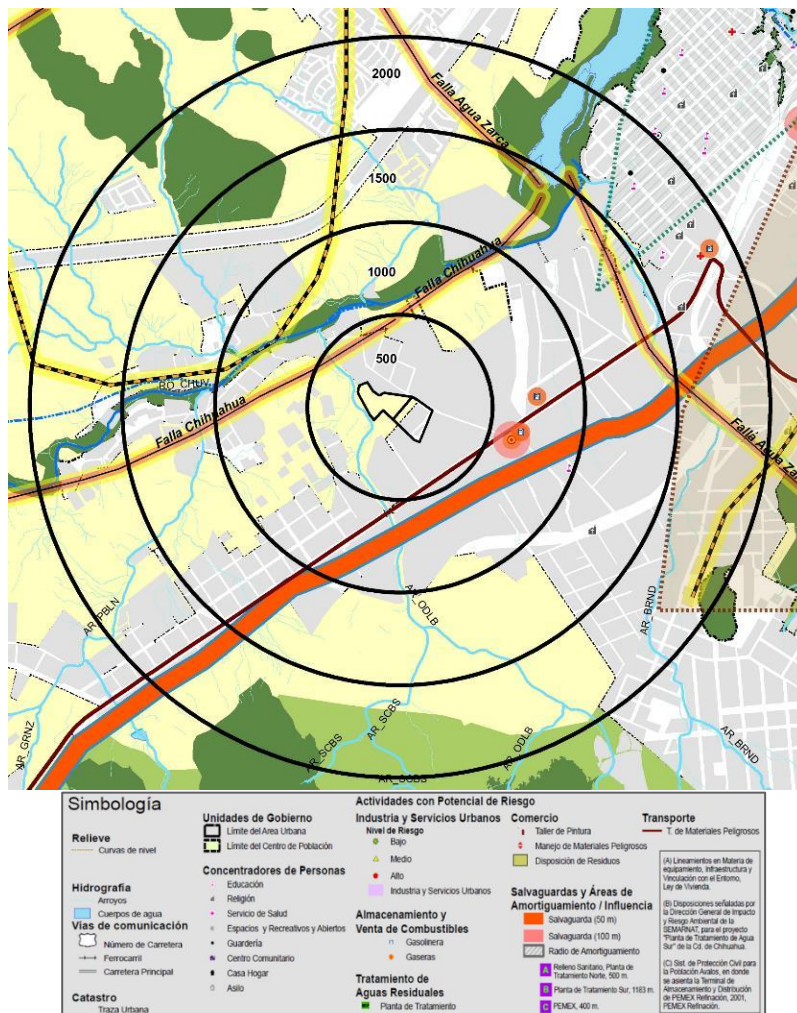
Hidrografía.

Fuente: Elaboración propia.

Riesgos. -

Dentro del área de estudio se encontraron distintos tipos de riesgos:

- **Riesgo Geológico:** se observa en los 500m la falla Chihuahua la cual no tiene impacto directo al área de estudio.
- **Riesgo Hidrometeorológicos:** se observa el Arroyo Ojo del Buey (Las Escobas) el cual cruza al poniente del polígono 1, en el cual se deben identificar niveles de vulnerabilidad en áreas afectadas por riesgo de inundación.



Riesgos

Fuente: Atlas de Riesgos de la ciudad de Chihuahua.

Observaciones:

- La zona de estudio cuenta ya con usos de suelo definidos dentro del PDU2040 ya que la propuesta se refiere a cambios de usos de suelo ZEDEC, en cuanto a su aprovechamiento son aptos para la zona.
- La conectividad al predio es por la Carretera Chihuahua – Cuauhtémoc, sobre la Calle Granjas Agropecuarias o Calle de las Américas actualmente de terracería, siendo este su principal acceso y salida por lo que para desarrollos futuros se tendrá que adecuar dicha vialidad para favorecer la conexión hacia el resto de la ciudad.
- El estudio carece de análisis Hidrológico respecto al arroyo que cruza por el predio y ya que en la propuesta se pretende hacer un cambio de uso de suelo a ZEDEC, el Plan Maestro de Urbanización que corresponde para la etapa siguiente, deberá desarrollar un proyecto de manejo del agua pluvial, incluyendo obras para su regulación, captación e infiltración, asegurando la mitigación de riesgos de inundación en la zona, así como la definición del área de inundación y el tratamiento del cauce del río, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de terreno para su futura urbanización.
- De acuerdo con las condiciones topográficas prevalecientes en la zona, indican pendientes planas o suaves, no obstante, al encontrarse el arroyo Ojo del Buey (las escobas), dentro del polígono se aprecia positivo mantener el uso de Recreación y Deporte en la zona federal designada mediante oficio emitido por CONAGUA.
- De acuerdo con el rango establecido de 2 km se observa que, dentro del área de estudio, el predio se encuentra con carencia de infraestructura de drenaje, por ello se requiere sustentar en documento la dotación de infraestructura, así como garantizar el abasto de agua por medio de la factibilidad emitida por la JMAS, de acuerdo con el uso pretendido.

Conclusiones. -

Como resultado del análisis técnico se establece que los usos de suelo determinados por el PDU2040 obedecen a las diferentes características funcionales y de relieve existentes, por lo que la propuesta uso de suelo se aprecia factibles de acuerdo al análisis presentado, por lo que se determina como **PROCEDENTE CONDICIONADO**, a respetar la franja del arroyo Ojo de Buey determinada como zona de inundación con el uso vigente de Recreación y Deporte, a la presentación en documento de los compromisos programáticos para garantizar la dotación de infraestructura y del Estudio Hidrológico, así como a la consolidación de la vialidad de acceso Granjas Agropecuarias y la totalidad de las observaciones anteriormente expuestas.



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.