

Arq. Guillermo Soto Leal
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 **“Mi Plaza Caliche”** con una superficie de **27,544.16 m²**, turnado ante este Instituto Municipal de Planeación y recibido con el Oficio No. 326/2017, 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 17/2017 del 14 de Diciembre 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
“2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS”

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. Presidente de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Chihuahua.
Ing. Gabriel Valdez Juárez. Subdirector de Programación Urbana DDUE.

18-dic-17

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA	
Mi Plaza Caliche	
Como resultado del análisis técnico se establece que la zona se encuentra servida por una importante cantidad de equipamientos, asimismo el predio se encuentra sobre una vialidad que conforma un Corredor Comercial y presenta propuesta de concentración de comercio y servicios benéfica para el sector, por lo que la propuesta de cambio de uso de suelo se determina como PROCEDENTE CONDICIONADO a solventar la totalidad de las observaciones expuestas en el presente dictamen. Se enfatiza la consideración normativa hacia Comercio y Servicios de Tipo 1 de acuerdo al marco legal y de planeación aplicable y al establecimiento de zona de amortiguamiento hacia la vivienda colindante con aprovechamiento para estacionamiento, circulaciones e infraestructura pluvial.	
INFORMACIÓN TÉCNICA GENERAL	
UBICACIÓN	En Av. José María Iglesias, Calle Plan de Ayutla y Calle Florencio Villarreal, del Fraccionamiento Lomas Vallarta.
SUPERFICIE	27,544.16 m2
TIPO DE MODIFICACIÓN	Esta modificación pretende el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a uso Comercio y Servicios, de acuerdo a la ubicación, el tipo de cambio solicitado se considera Tipo "B".

Análisis Urbano	Observaciones a la propuesta
Nivel de análisis I Caracterización del Sitio.	Densidad y Usos de suelo:
Nivel de análisis II Relación del Sitio con la Ciudad.	Infraestructura :
Nivel de análisis III Propuesta del Plan Parcial en relación con el sitio y la Ciudad	Espacio público y equipamiento:
	Integración Urbano Ambiental:
	Movilidad:

SIMBOLOGÍA

	Deseable
	Aspectos a mejorar
	No Deseable
	No analizable

Elaboró: Equipo Técnico IMPLAN

1.- Descripción de la Propuesta de Modificación:

Localización.- En Av. José María Iglesias, Calle Plan de Ayutla y Calle Florencio Villarreal, del Fraccionamiento Lomas Vallarta.

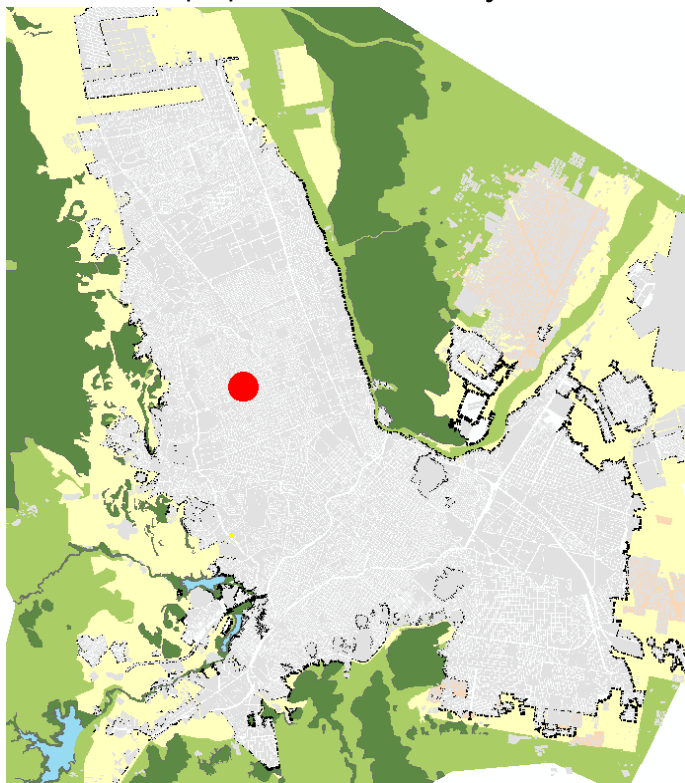
Superficie.- 27,544.16 m2

Promotor: Mi Plaza Caliche S.A. de C.V.

Tipo de modificación.- Menor, se modifica el uso actual de Equipamiento a Comercio y Servicios. De acuerdo a lo anterior y por la superficie se considera que el estudio es de **Tipo "B"**.

Uso de suelo actual.- Equipamiento Urbano

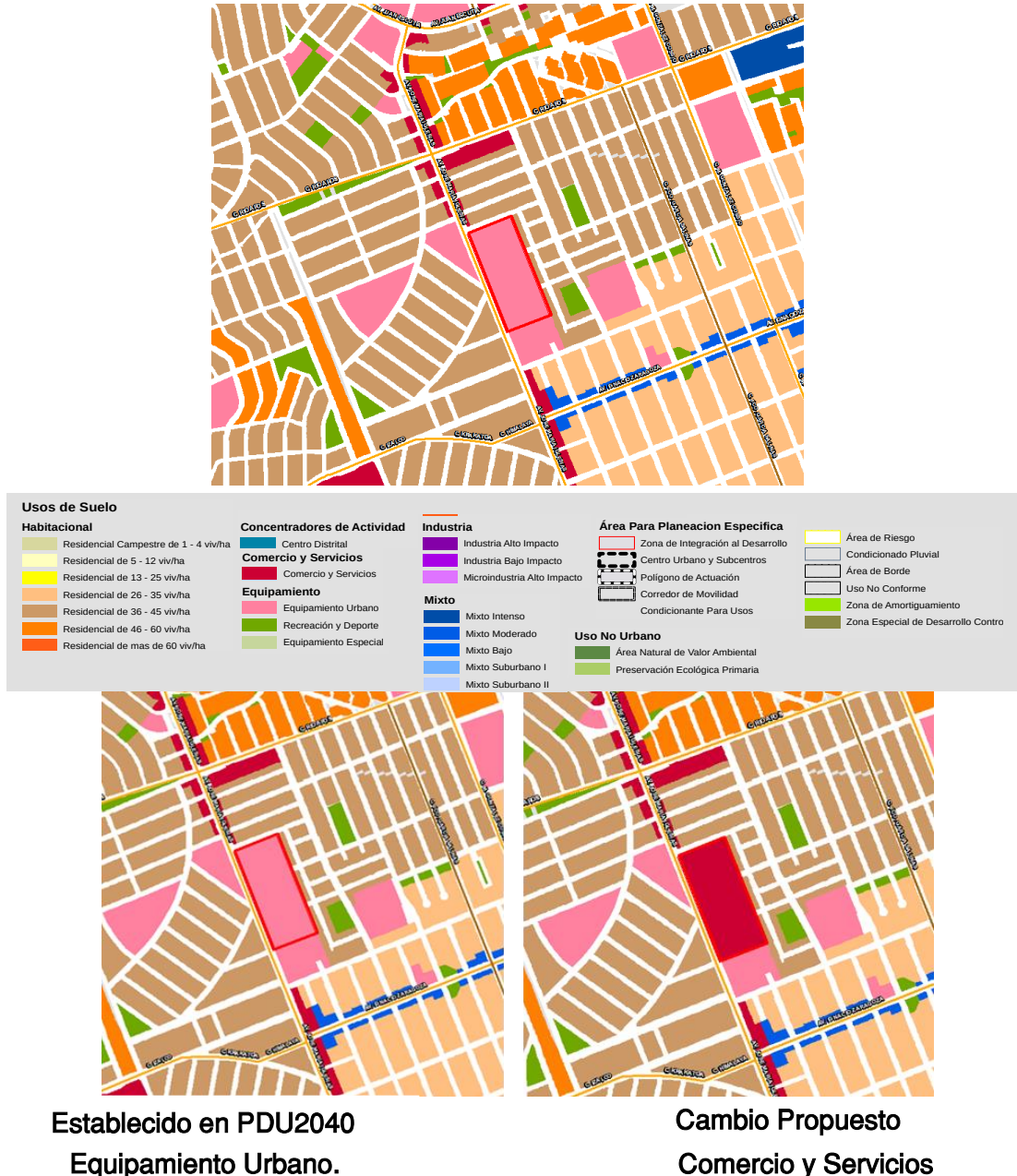
Uso de suelo propuesto.- Comercio y Servicios



Localización Urbana.
Fuente: Elaboración Propia

2.- Análisis de la Propuesta de Modificación:

El predio se localiza en una zona con alta presencia de giros comerciales, equipamientos y usos habitacionales; en una zona donde el uso de suelo establecido es de Equipamiento Urbano. Se pretende el cambio de uso a Comercio y Servicios.



Usos PDU2040.
Fuente: PDU2040

TOPOGRAFÍA.-

Se observa que las condiciones topográficas prevalecientes dentro de la zona corresponden a pendientes suaves, con dirección descendente sur oeste – noreste principalmente hacia la C. Florencio Villarreal.

En el extremo oriente del predio se aprecia un desnivel que no es significativo, el cual colinda con la vivienda instalada en ese sector y representaría acumulamiento de agua en caso de no tomar las consideraciones debidas en cuanto a desalojo pluvial.

Existen desalojo natural de escurrimientos hacia las calles Plan de Ayutla, América Latina y Tásbate las cuales corresponden a la dirección de escurrimientos en la zona y el predio en análisis cuenta con frente a dichas vialidades.

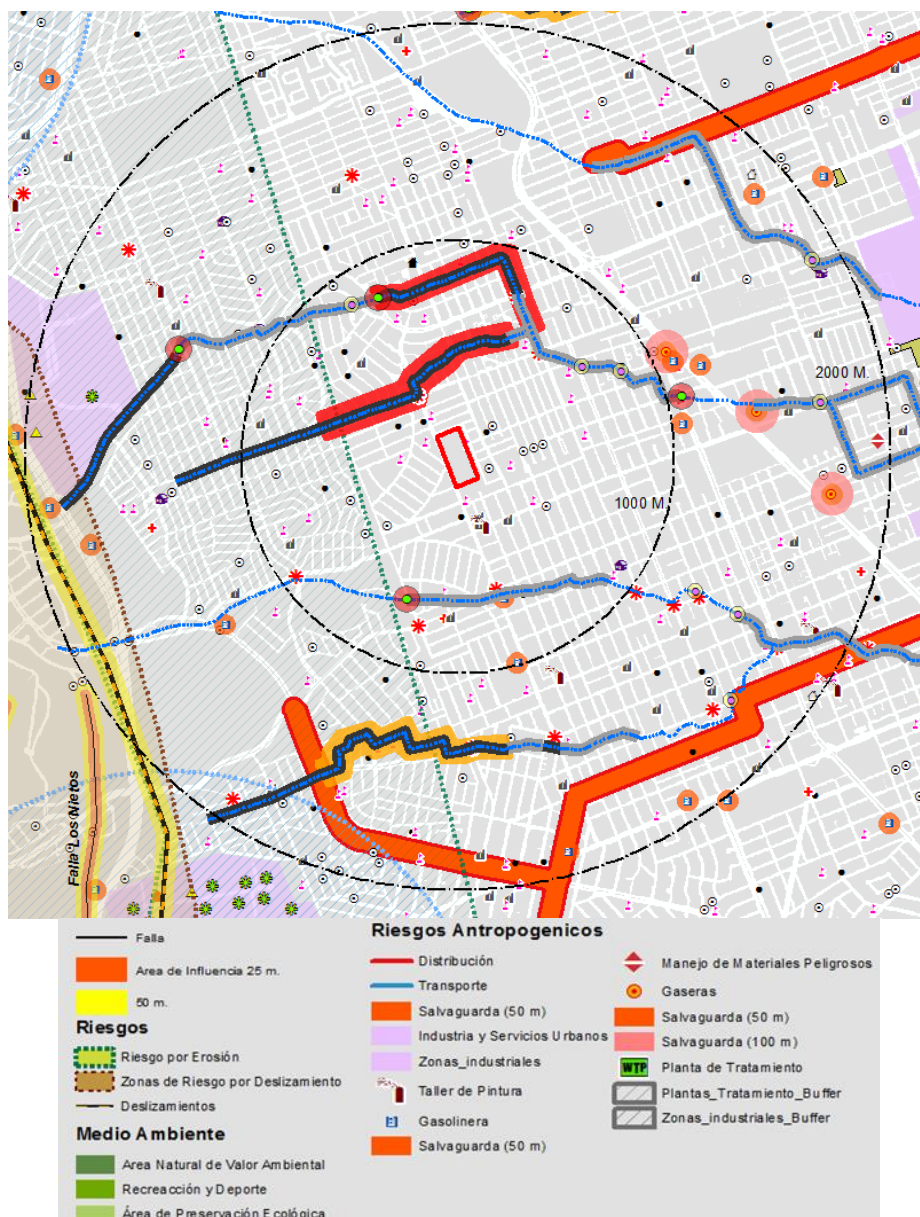


Topografía.
Fuente: Elaboración Propia.

RIESGOS.-

El predio no se encuentra cercano a alguna falla geológica, asimismo en cuanto a los riesgos hidrológicos se observa que el Arroyo Saucito no representa riesgo potencial a pesar de que se encuentra cercano, a una distancia menor a 200 metros.

En riesgos Antropogénicos se localizan diversos puntos de concentración de personas, establecimientos de gasolineras y algunas fábricas cercanas en un radio menor a los 500 metros.



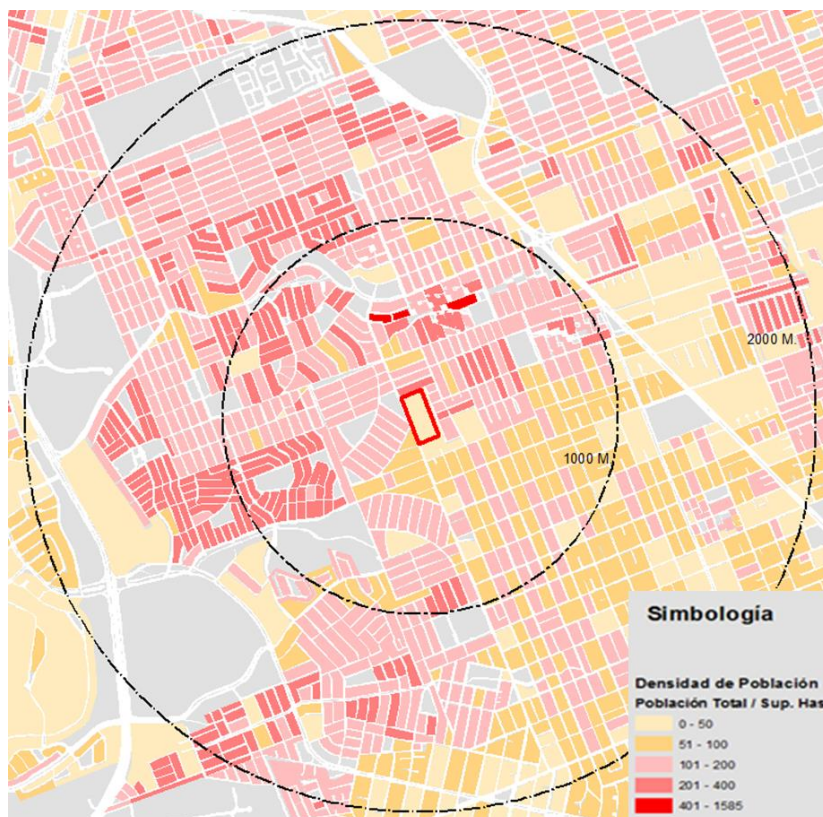
Riesgos
Fuente: Elaboración Propia.

DENSIDAD DE POBLACIÓN.-

Por la localización del predio se recurrió a realizar un análisis de población en base a proyecciones de crecimiento poblacional dividido en AGEBS. De acuerdo a este análisis se determinó que existen **125,167** personas viviendo en esta área de estudio.

La vivienda existente se encuentra en las colonias:

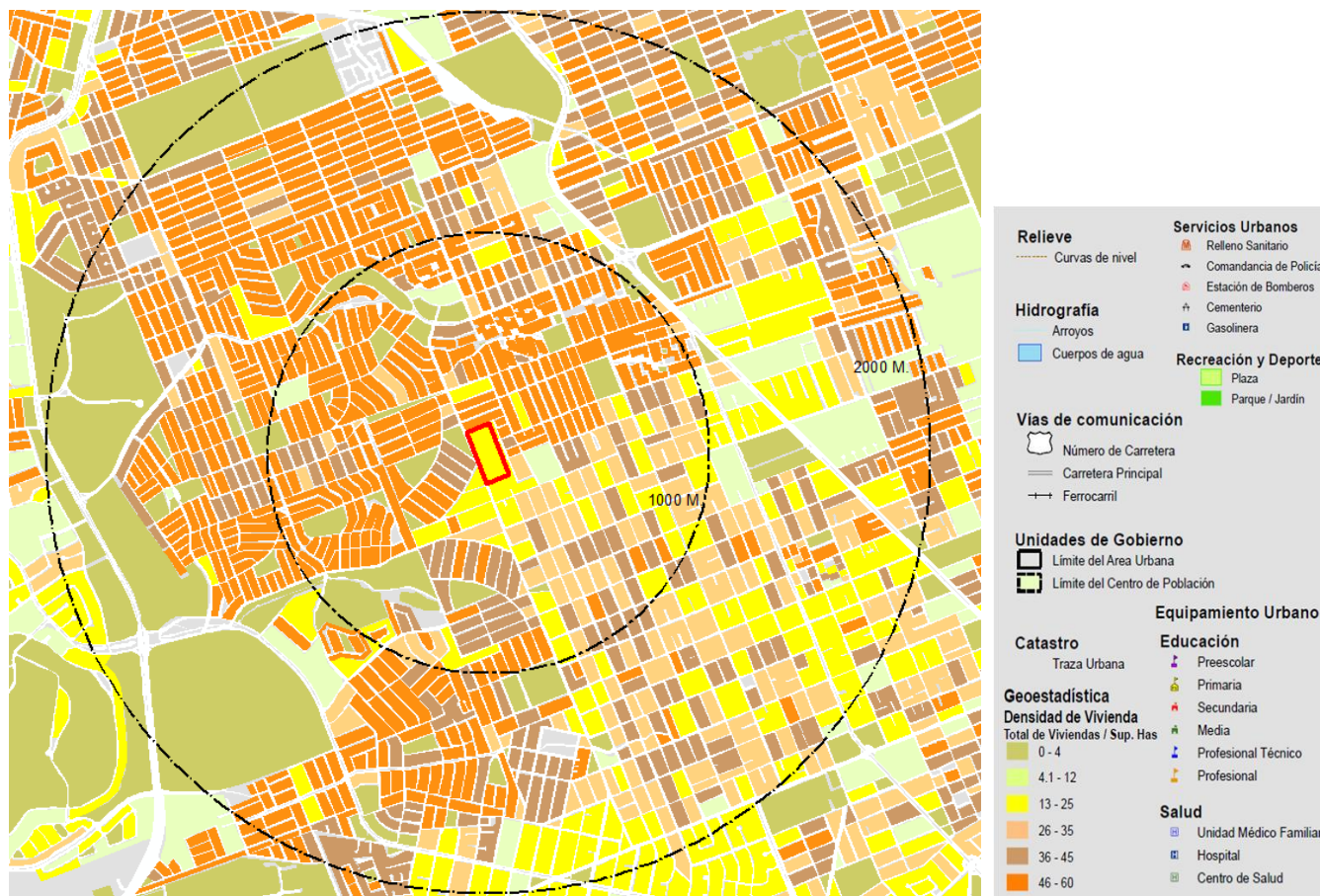
- Arboledas
- Brisas del Real
- Colinas del Sol
- Diego Lucero
- Molino de Viento
- Panamericana
- Panorámico
- Francisco Villa
- Infonavit
- Lomas Karike
- Los Frailes
- Lourdes
- Paseo de las Moras
- Roma
- San Agustín
- San Andrés
- Saucito
- Tierra y Libertad



Densidad de Población.
Fuente: Elaboración Propia.

DENSIDAD DE VIVIENDA.-

La densidad de vivienda en un radio de 2000 m indica que existen un rangos de 25, 35, 45 y 60 viviendas por hectárea. Dentro de la zona de estudio se encontraron **33,559** viviendas la cuales se encuentran ubicadas en las colonias y fraccionamientos circundantes al predio.



Densidad de Vivienda
Fuente: Elaboración Propia.

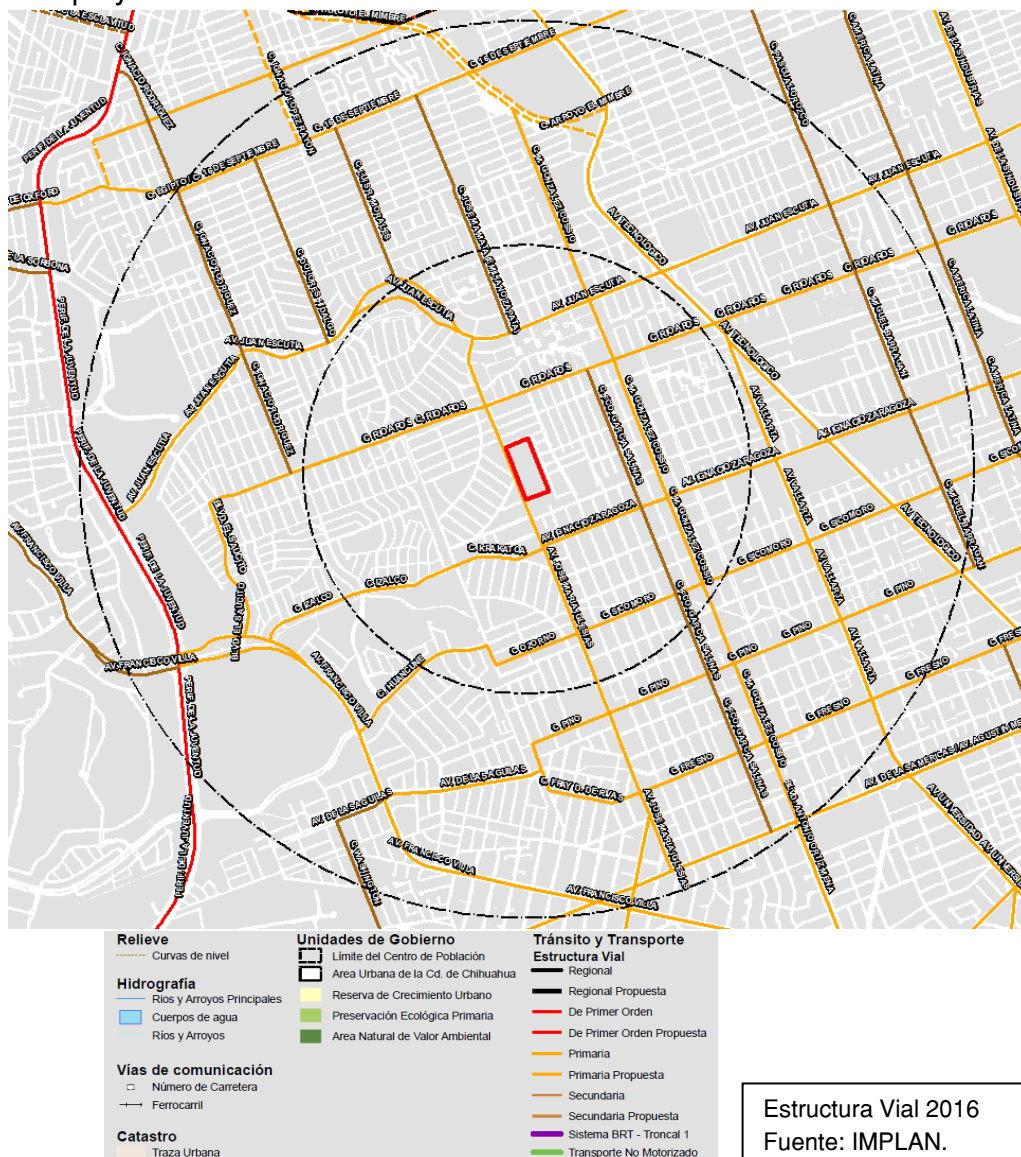
MOVILIDAD.-

El predio se encuentra en la Av. José María Iglesias, esquina con la calle Plan de Ayutla, la cual es una vialidad local con sección de 12 m.

Se pretende que el proyecto tenga como frente la Av. José María Iglesias, con sección de 19 metros. Sin embargo debido a la accesibilidad que requiere el proyecto, se plantea necesario considerar un carril de incorporación y desincorporación que brinde el servicio.

La calle Plan de Ayutla deberá mantener un solo sentido de circulación, y en caso de plantear accesos y salidas del predio en estudio hacia esa calle, deberá plantear carril de incorporación al interior del predio.

En el caso de considerar un paradero de camión ubicado sobre el paramento del predio, deberá plantearse en proyecto.

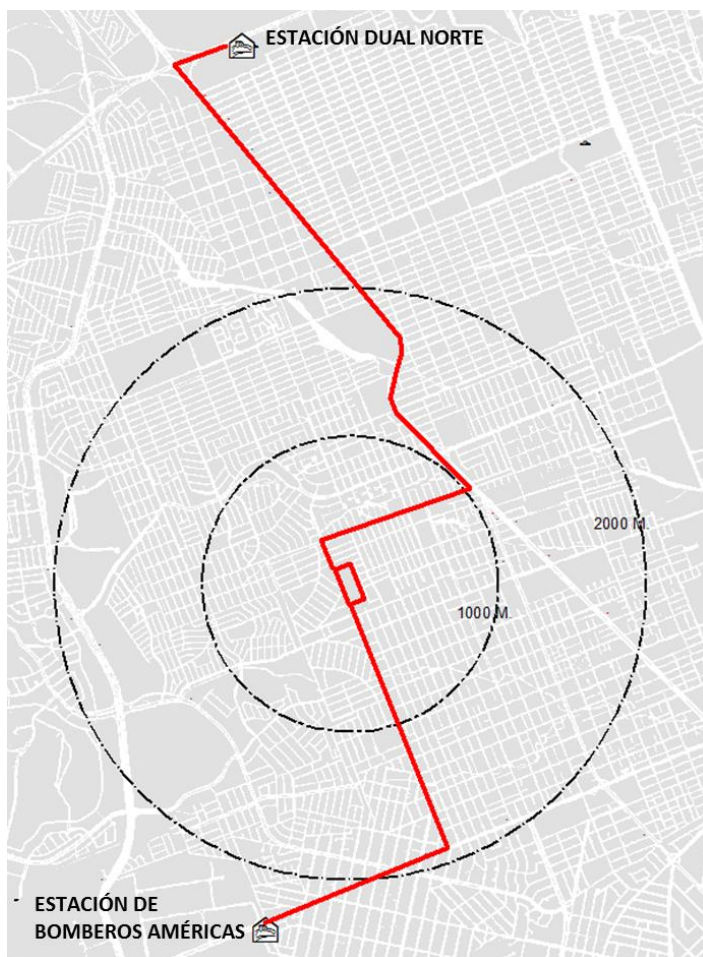


ruta de seguridad.-

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la **Estación de Bomberos del Parque Industrial Américas**, que se encuentra a menos de 3.5 km. de distancia y con tiempo estimado de llegada de 7 min.

La **Comandancia más cercana es la Estación Dual Norte**, a 4.5 km de distancia y 10 min de respuesta.

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.



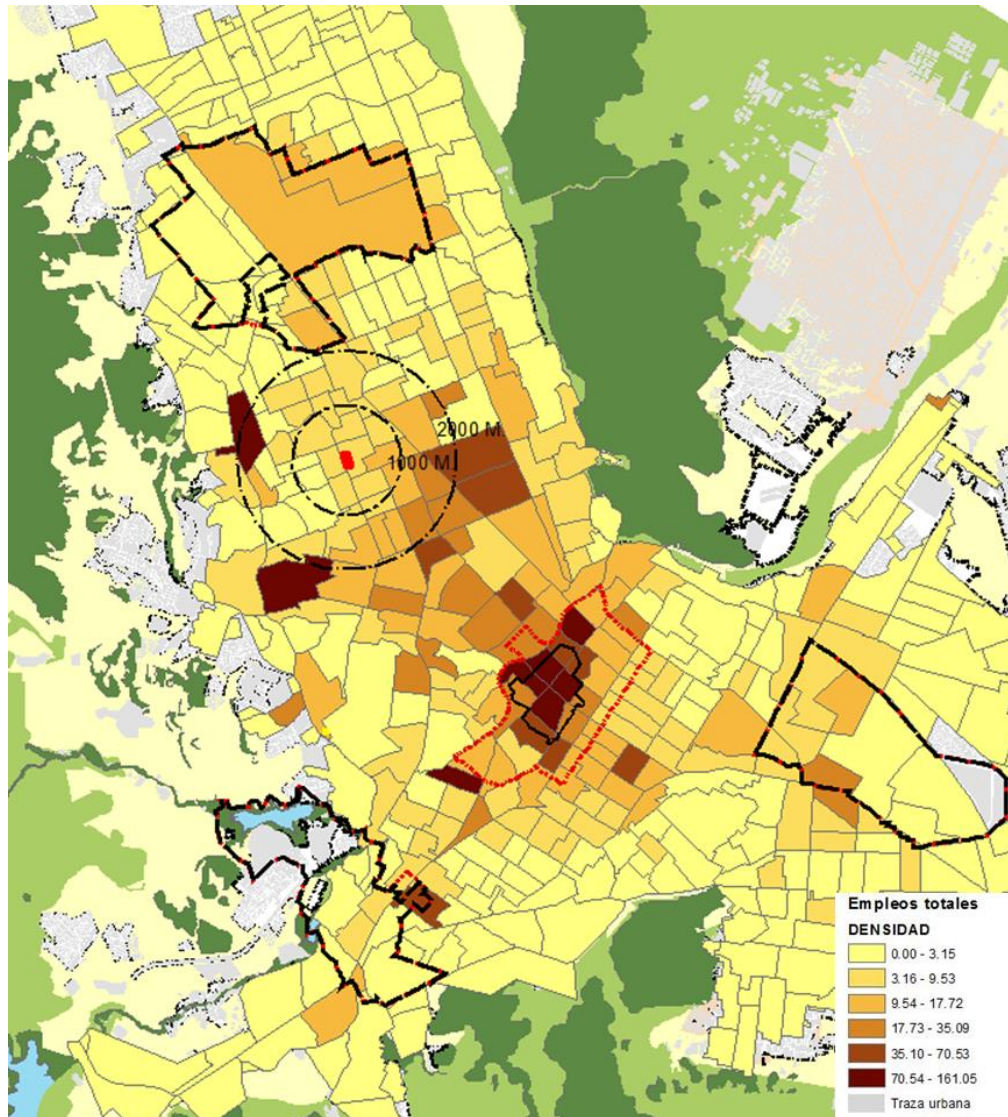
Ruta de Seguridad.
Fuente: Elaboración Propia.

ESTRUCTURA URBANA.-

El predio se localiza al Noroeste de la ciudad en el Fraccionamiento Lomas Vallarta:

- 2 Km del Subcentro Norte.
- 5.5 Km Centro Urbano.

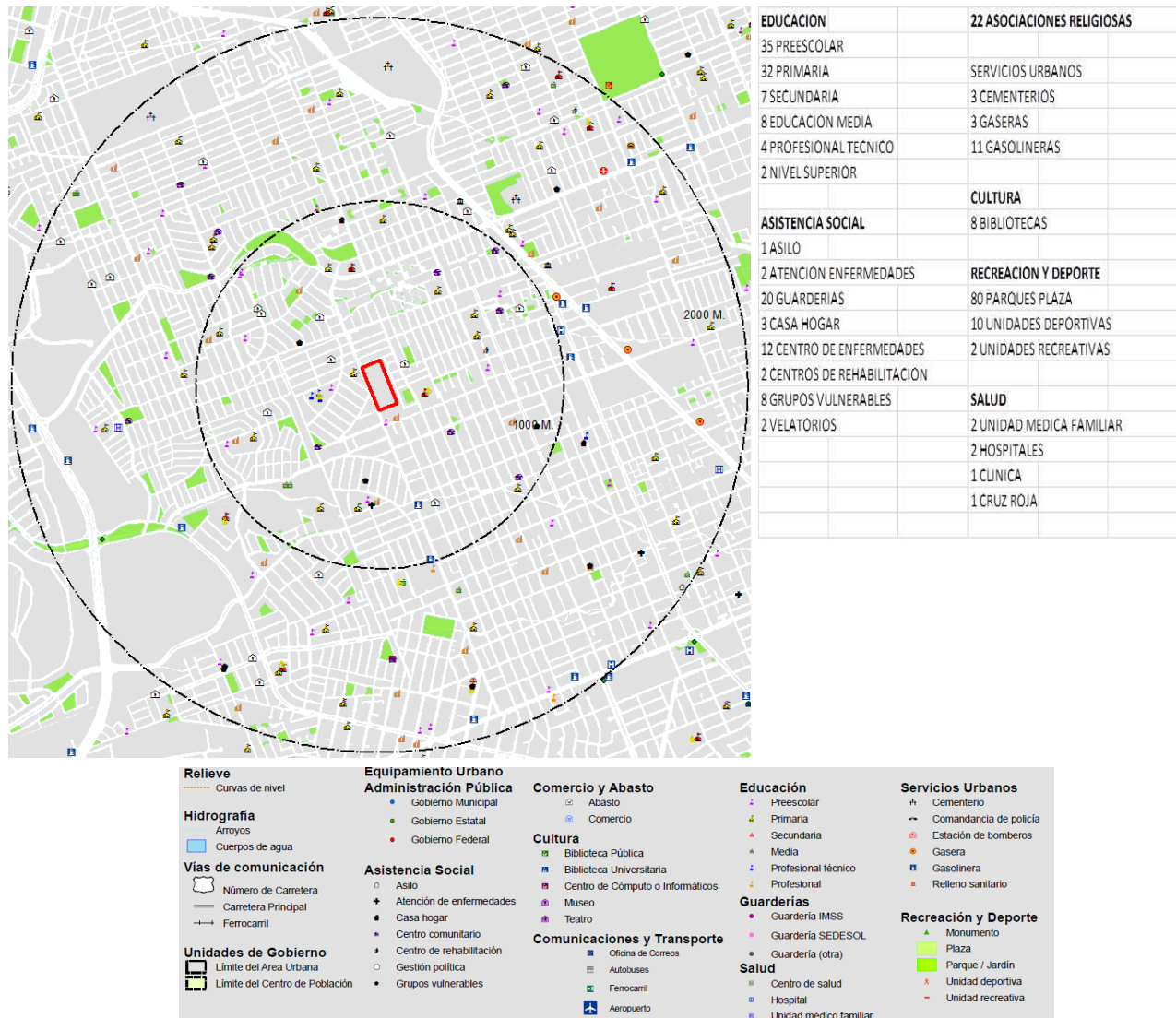
Con un tiempo de traslado de 15 minutos aproximadamente al Centro Urbano.



Estructura Urbana.
Fuente: Elaboración Propia.

EQUIPAMIENTO URBANO.-

De acuerdo a la cobertura de equipamiento en un radio de 2 km se observa que la zona se encuentra consolidada. Se observa una amplia cobertura de equipamiento Educativo, de Asistencia Social, Salud y Recreación y Deporte.



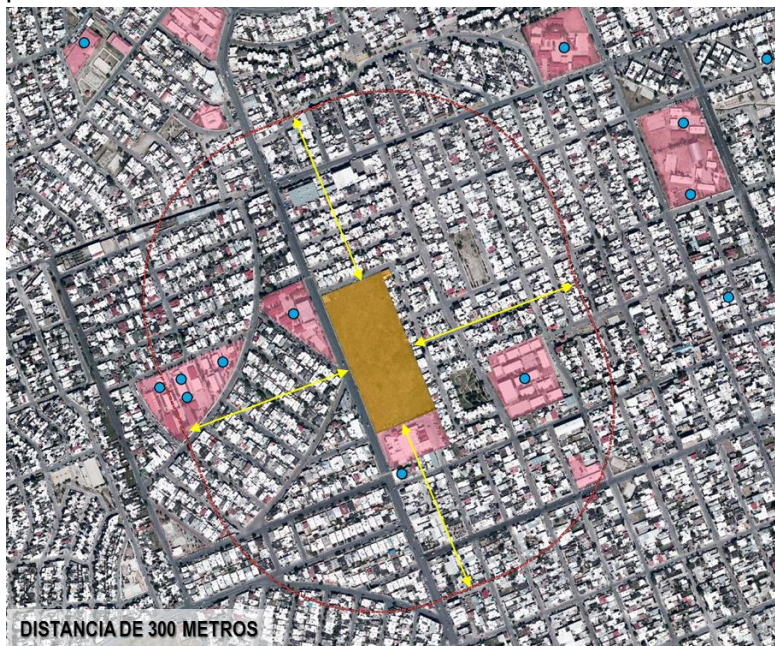
Equipamiento Urbano.
Fuente: Elaboración Propia.

En un radio de 1 km. se localizan un total de 63 equipamientos principalmente en los subsistemas de Educación y Asistencia Social y representan una superficie total de 24.454 Has lo cual define la suficiencia en cuanto a cobertura para el sector.

De acuerdo con la normatividad antes descrita, se observa que en el rango de distancia de 300 metros en torno al predio se ubican diversos centros educativos que van desde nivel preescolar hasta profesional técnico y son los siguientes:

1. Kinder Luz María Serradel
2. Preescolar Sección 42
3. CENDI María Luisa Reynoso (colindante al predio)
4. Primaria Vicente Lombardo Toledano.
5. Secundaria Técnica No. 42
6. CECATI

Dicha condición no representa una limitación para el cambio de uso de suelo pero sí de consideraciones especiales en proyecto respecto a giros a instalar dentro del predio propuesto para el desarrollo de un Centro Comercial.



Equipamiento Educativo
Fuente: Elaboración Propia.

El predio se localiza cercano a varios equipamientos educativos, lo cual, es importante al momento de considerar los giros a instalar en la Plaza Comercial, se deberá respetar la normatividad en materia de comercialización de bebidas alcohólicas.

ANÁLISIS DE UNIDADES ECONÓMICAS.-

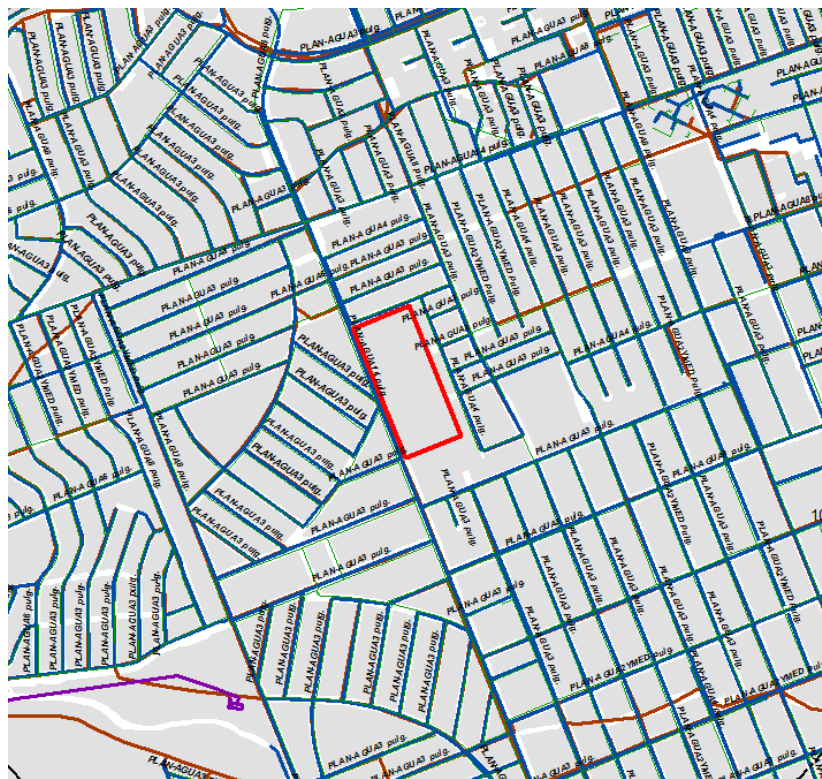
De acuerdo al análisis de unidades económicas del Directorio Estadístico Nacional de unidades Económicas, se cuantifican un total de 929 actividades económicas en un radio de 1 km. De la zona de estudio, ubicadas principalmente sobre las vialidades Av. José María Iglesias, Av. Zaragoza y Av. Juan Escutia conformando corredores urbanos de carácter comercial.



Unidades Económicas
Fuente: Elaboración Propia.

INFRAESTRUCTURA GENERAL.-

La zona se encuentra provista de servicios básicos ya que a su alrededor se encuentran fraccionamientos y colonias ya consolidadas lo cual es positivo, no obstante es necesario considerar el abasto de agua y drenaje sanitario por medio de la factibilidad emitida por la JMAS. Se observa que para el desalojo de agua residual en el predio, la pendiente hacia la Av. José Ma. Iglesias es ascendente por lo que es necesario considerar opciones de conexión a la red de colectores existente al oriente del polígono por lo que las calles locales América Latina y Tásbate que desembocan al predio en estudio representan una opción adecuada para considerar en la propuesta de infraestructura.



Infraestructura
Fuente: Elaboración Propia.

OBSERVACIONES.-

- La propuesta indica un cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a uso Comercio y Servicio, lo cual se aprecia beneficioso al sector, ya que la cobertura de equipamiento urbano es completa y existen requerimientos para la zona respecto a concentración de comercio, servicios y empleo.
- El entorno presenta condiciones que permiten definir la transición de usos en la zona con alta presencia de unidades económicas de pequeña y mediana escala que aprovechan el entorno urbano consolidado de Av. José María Iglesias, en cercanía con Av. Zaragoza y Av. Juan Escutia.
- El planteamiento de normatividad aplicable especificado en el documento para el uso de Comercio y Servicios solicitado es de Tipo 3, el cual es incorrecto ya que para la aplicación de dicha norma es necesario que el predio se localice sobre corredor urbano propuesto por el PDU 2040 o en los definidos por el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, artículo 66. Dicha normatividad no define a la Av. José Ma. Iglesias con categoría de corredor urbano ni el tipo de comercio instalado en el entorno le otorga dicha condición.
- La normatividad aplicable para la presente propuesta es de Comercio y Servicios de Tipo 1, con lote mínimo de 300.00 m², COS de 0.50 y CUS de 2.00, por lo que el promotor deberá realizar las adecuaciones necesarias en el documento.
- Existen condiciones topográficas y de pendiente que requieren de un análisis detallado para el adecuado desalojo de escurrimientos pluviales del predio en relación a las vialidades y usos colindantes. Es necesario presentar el estudio hidrológico que resuelva los posibles impactos en cuanto a acumulación de agua en el límite oriente del predio colindante a vivienda y su desalojo a través de las vialidades ya consolidadas en dicho límite (Plan de Ayutla, América Latina y Tásate).
- La propuesta de manejo del agua pluvial resultante debiera considerar la captación e infiltración de cierto volumen de agua por medio de infraestructura especial en caso de que los estudios de mecánica de suelos resulten positivos para realizar dicha acción en el predio.

- Considerar la proximidad y acometida de las calles América Latina y Tásbate para la propuesta de infraestructura de drenaje por dificultad técnica de conexión hacia Av. José María Iglesias.
- Por la función de actividades comerciales en colindancia y convivencia con usos habitacionales, los movimientos vehiculares generados por el desarrollo de la actividad comercial propuesta deben resolver sus impactos al interior del predio. Asimismo, se enfatiza que la Calle Plan de Ayutla, deberá mantener un solo sentido de circulación (condición que presenta actualmente) con estacionamiento únicamente en el paramento de las viviendas.
- Por el tipo de actividad propuesta y su ubicación, se solicita el Estudio de Impacto Vial correspondiente, definir los accesos a estacionamiento y carriles de incorporación y desincorporación en accesos de manera suficiente para satisfacer la demanda generada por la nueva actividad y preservar la funcionalidad de la red vial existente.
- Es necesario que el esquema arquitectónico resultante considere la conformación de área de amortiguamiento hacia la vivienda colindante y circulación perimetral al interior del predio que permita la adecuada movilidad vehicular y accesibilidad hacia los espacios de estacionamiento necesarios para el desarrollo de la actividad y los accesos y salidas que se dispongan de acuerdo a los resultados del estudio vial necesario.
- De acuerdo al uso solicitado de Comercio y Servicios, su función del giro específico de Plaza Comercial declarado en el documento y a los coeficientes de aprovechamiento normados aplicables (COS 0.50 y CUS 2.00), se deberá establecer una franja de amortiguamiento hacia la vivienda la cual se conformará por áreas de estacionamiento, áreas de circulación vehicular, infraestructura pluvial y áreas jardinadas de acuerdo a los requerimientos que para ello establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.
- Para la etapa de desarrollo de la actividad comercial, se enfatiza la necesidad de que la autoridad municipal y estatal evalúen y controlen la instalación de giros en el predio considerando su proximidad con giros de equipamiento que presentan condicionamientos de distancia hacia giros tales como bares y restaurantes que expendan bebidas alcohólicas en congruencia con la normatividad vigente.

CONCLUSIONES.-

Como resultado del análisis técnico se establece que la zona se encuentra servida por una importante cantidad de equipamientos, asimismo el predio se encuentra sobre una vialidad que conforma un Corredor Comercial y presenta propuesta de concentración de comercio y servicios benéfica para el sector, por lo que la propuesta de cambio de uso de suelo se determina como **PROCEDENTE CONDICIONADO** a solventar la totalidad de las observaciones expuestas en el presente dictamen. Se enfatiza la consideración normativa hacia Comercio y Servicios de Tipo 1 de acuerdo al marco legal y de planeación aplicable y al establecimiento de zona de amortiguamiento hacia la vivienda colindante con aprovechamiento para estacionamiento, circulaciones e infraestructura pluvial.



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.

Conclusiones.

Fuente: Elaboración Propia.