

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 modificación Menor "**Química Pima**" para llevar a cabo el análisis urbano en un predio con una superficie de 4,032.00 m2., ubicado en la calle 53 No. 8407 esquina con Calle Sierra de Almoloya (Lote 6, manzana 22, Zona 6) de la Colonia 1° de Mayo, de esta ciudad, turnado ante este Instituto Municipal de Planeación y recibido con el Oficio No. 152/2017 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 10/2017 del 3 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 digno 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

Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del Instituto Municipal de Planeación

"2017, Año de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

c.c.p. Lic. María Eugenia Campos Galván. Presidenta Municipal de Chihuahua
Lic. César Jáuregui Moreno. Secretario del H. Ayuntamiento de Chihuahua
Dra. Cecilia Olague Caballero. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología Gobierno del Estado
Arq. Eloy Moreno Lugo, Presidente del Consejo Directivo del IMPLAN
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.



07-ago-17

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA

"QUIMICA PIMA"

Como resultado del presente estudio, se determina que el cambio de uso de suelo es PROCEDENTE CONDICIONADO, a realizar el cambio de uso como COMERCIO Y SERVICIOS, considerando que el estudio manifiesta que la actividad que se realiza en el predio es de almacenamiento y distribución de productos no perecederos y que dicha actividad es compatible con el uso de suelo de Comercio y Servicios, el cual condiciona a la actividad a presentar estudio de impacto urbano y ambiental así como a mitigar los impactos desarrollados por la actividad al interior del predio de estudio, definiendo así una mejor condición de convivencia del giro propuesto con el entorno habitacional planeado.

INFORMACIÓN TÉCNICA GENERAL

UBICACIÓN	Al suroriente de la ciudad, en la calle 55 No.8407 esquina con calle Sierra De Almoloya, de la Colonia 1° de Mayo.
SUPERFICIE	4,032.00 m ²
TIPO DE MODIFICACIÓN	Menor ya que se modifica el uso actual de Habitacional H60+ a Microindustria. De acuerdo a lo anterior se considera que el estudio es de Tipo "B".

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

SIMBOLOGÍA

	Deseable
	Aspectos a mejorar
	No Deseable
	No analizable

Elaboró: Equipo Técnico IMPLAN



Implan
Instituto Municipal de Planeación | Chihuahua



Chihuahua, Chih., 07 de Agosto de 2017
Asunto: Cambio de uso de Suelo Química Pima
Oficio No. 145/2017
V.t. 236
HOJA 3 de 17

1.- Descripción de la Propuesta de Modificación:

Localización.- Al suroriente de la ciudad, en la calle 55 No.8407 esquina con calle Sierra De Almoloya, de la Colonia 1 de Mayo.

Superficie.- 4,023.00 m2.

Promotor: C. Antonio Gutiérrez Brun.

Tipo de modificación.- Menor ya que se modifica el uso actual de Habitacional H60+ a Microindustria. De acuerdo a lo anterior se considera que el estudio es de **Tipo "B"**.

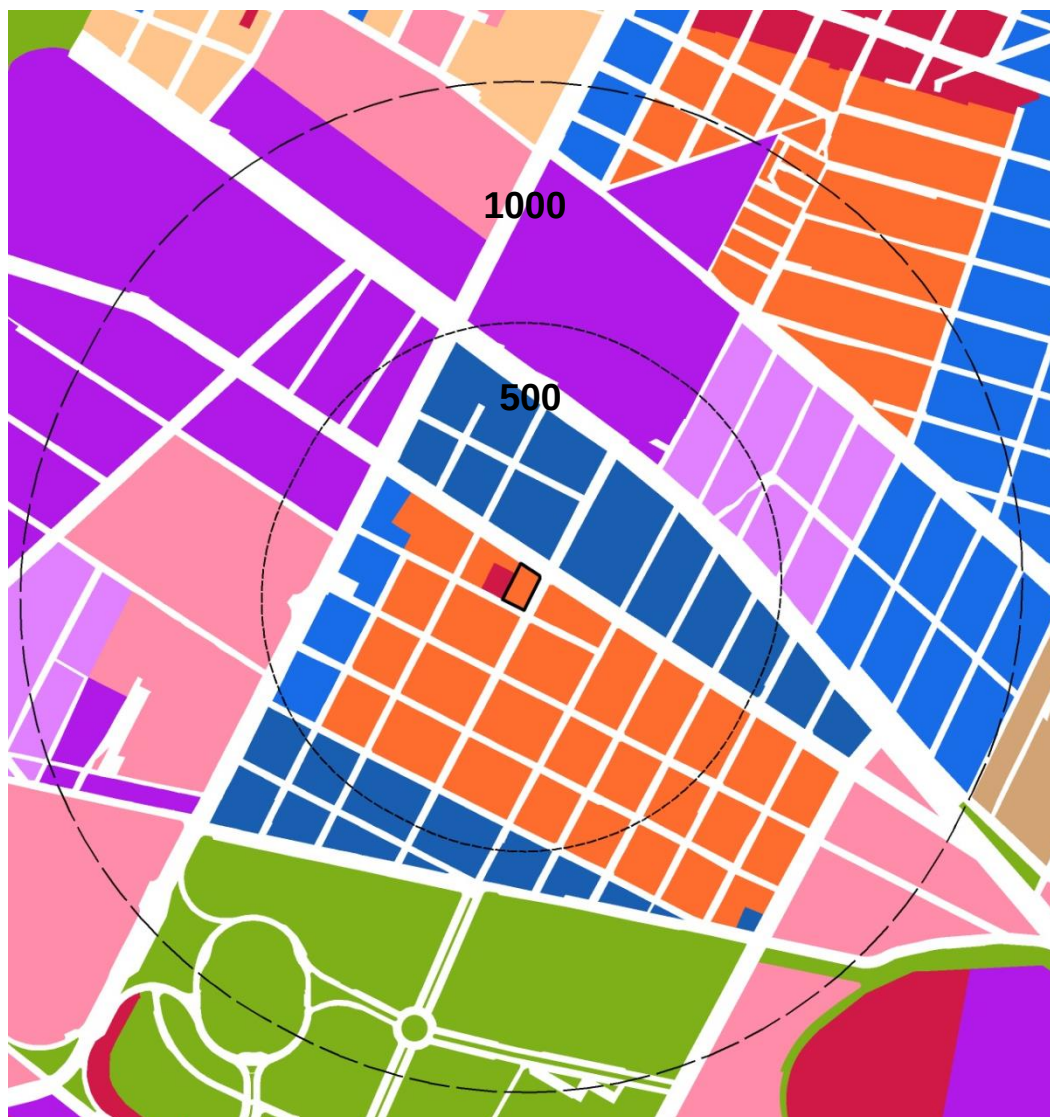
Uso de suelo actual.- Habitacional H60+

Uso de suelo propuesto.- Microindustria



2.- Análisis de la Propuesta de Modificación:

El predio se localiza al suroriente de la ciudad en la colonia 1ro de Mayo, sobre la calle 55 y Sierra de Almoloya; en una zona donde el uso de suelo establecido es de Habitacional H60+, Mixto Intenso, Mixto Bajo e Industria y Microindustria; sin embargo el entorno se caracteriza por la existencia de comercio, industria, servicios y es evidente la inexistencia de usos habitacionales con alta densidad.



Usos PDU2040.
Fuente: PDU2040

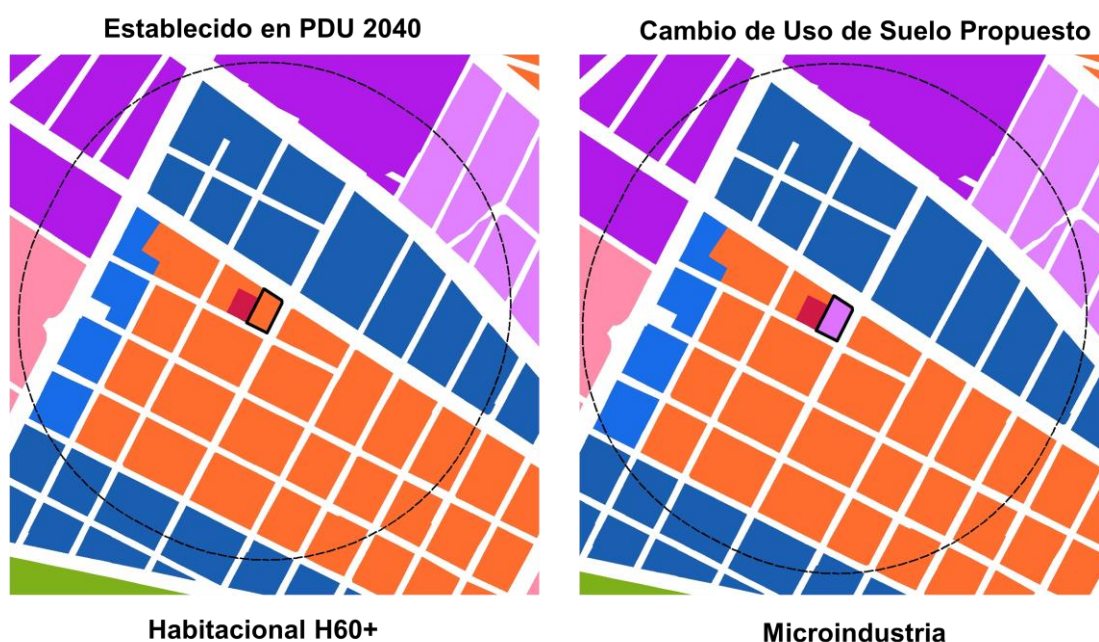
Se solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Microindustria.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo, Microindustria es compatible con Habitacional H60+ siempre y cuando cumpla con las condicionantes 3 y 10 respectivamente.

Condicionante 3: Condicionado a que no altere la tranquilidad de la zona habitacional ni congestione vialidades.

Condicionante 10: Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (No se permite en vialidades locales).

En el estudio se manifiesta que la actividad que se realiza dentro del predio es de almacenamiento y distribución de productos no perecederos.



<

Usos de Suelo.

Fuente: Elaboración Propia.

MOVILIDAD.-

El predio se ubica en la calle 55 No. 8407, donde todas las vialidades que rodean al predio son vialidades locales, sin embargo la calle 55 presenta una sección de 37 metros, la cual se aprecia suficiente para dar servicio al sector.

A dos cuadras del predio se encuentra el Blvd. Juan Pablo II vialidad primaria que favorece la conectividad del predio con el resto de la ciudad.



Movilidad.
Fuente: Elaboración Propia.

ACCESIBILIDAD.-

Las vialidades que dan acceso al predio son la Calle 55, Calle Sierra de Almoloya y Calle 53, cuya jerarquía es local.

La vialidad que podría brindar acceso al predio desde el boulevard Juan Pablo II, es la calle 55 dado que su sección es de 37m; el acceso desde la avenida de las Industrias II por la calle Sierra de Almoloya tiene una sección variable que comienza en 15 m. hasta llegar a una sección de 23 m.

Actualmente se ubica el acceso al predio sobre la esquina que forman las calles 55 y Sierra de Almoloya, lo cual deberá ser modificado para evitar futuros conflictos viales en dicho entronque, ubicando su acceso a una distancia mínima sugerida de 20 metros de separación del entronque de ambas vialidades.



Sección Actual
33A - 33A'



Sección Propuesta
33 - 33'



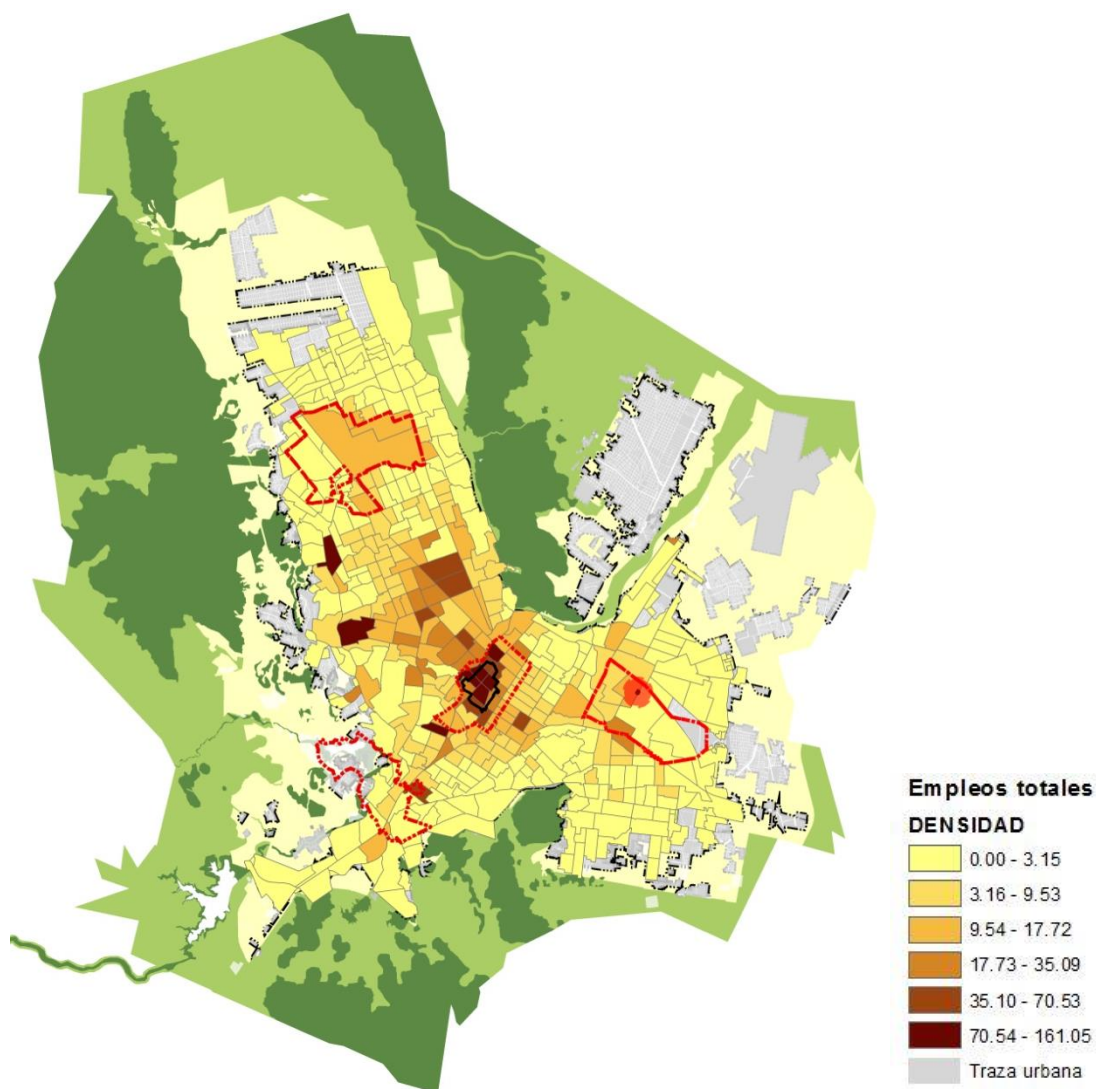
Accesibilidad.
Fuente: Elaboración Propia.

ESTRUCTURA URBANA.-

El predio se localiza dentro del Subcentro Suroriente, en una zona de usos mixtos, industriales, y habitacionales de alta densidad e industrial.

La zona de desarrollo inmediata al predio se encuentra en proceso de consolidación, aunque dentro de los usos de suelo establecidos se encuentran el habitacional H60+, el uso real observado en la zona es mixto, comercio y servicios, microindustria, siendo evidente la poca presencia del uso habitacional.

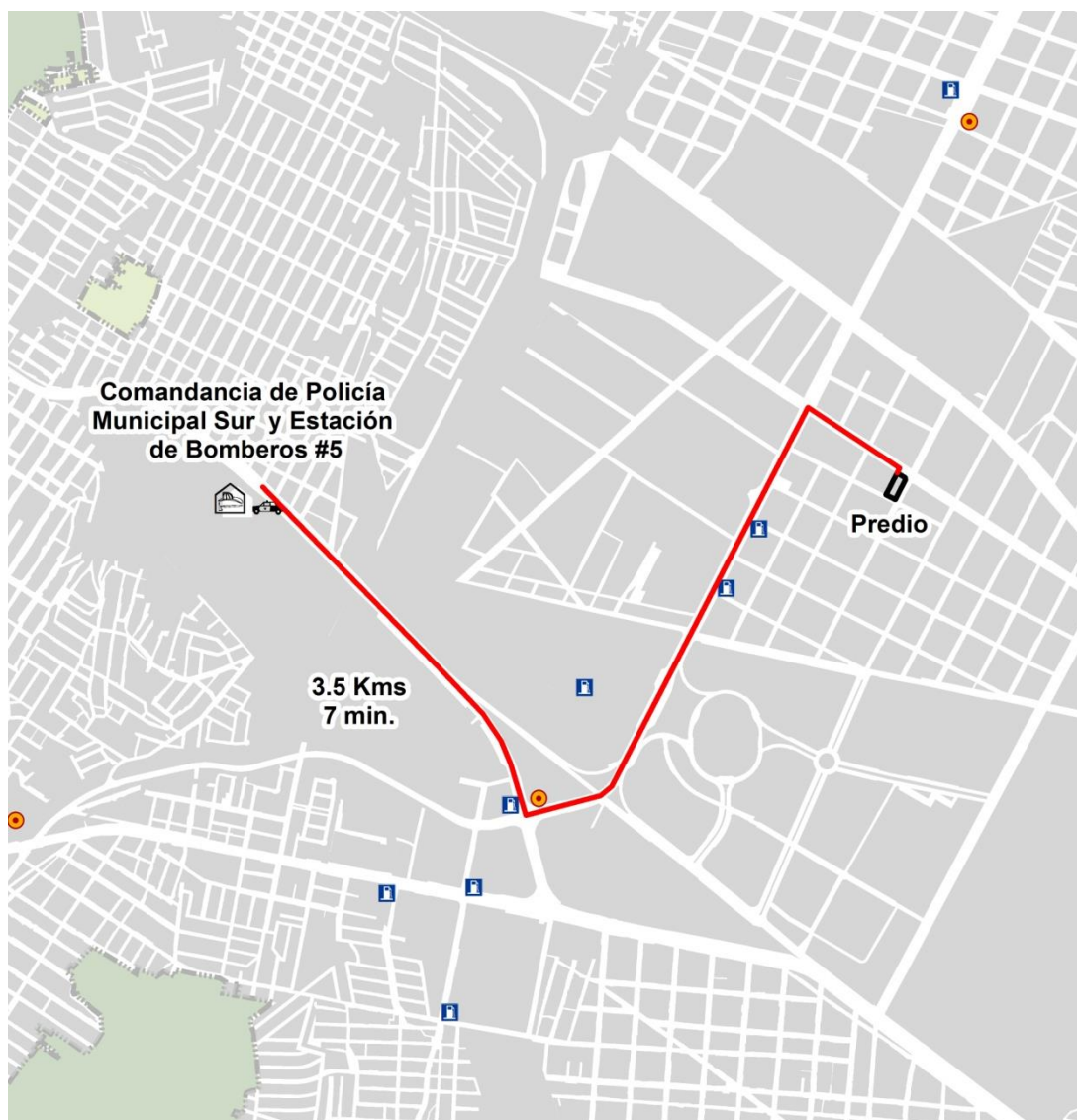
La estructura vial no se encuentra consolidada, ya que las vialidades son de terracería, y las secciones viales varían en distintos tramos; a pesar de esta situación la calle 55 brinda accesibilidad del predio con el Blvd. Juan Pablo II



Ruta de Empleo.
Fuente: Elaboración Propia.

RUTA DE SEGURIDAD.-

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación dual Comandancia de Policía Municipal Sur y la Estación de bomberos #5, la cual se encuentra a solo 3,5 km., lo cual favorecería la atención inmediata dentro de los 7 min. de tiempo programados. El recorrido se plantea principalmente en vialidades consolidadas, como lo es la el Blvd. Juan Pablo II y Av. Carlos Pacheco.



Ruta de Seguridad
Fuente: Elaboración Propia.

EQUIPAMIENTO URBANO.-

El equipamiento existente en la zona, nos indica el rezago en cobertura de Salud, Cultura, Asistencia Social y Educación; esto es un reflejo de la baja ocupación habitacional de la zona, ya que predominan en la zona usos industriales, comerciales y mixtos.



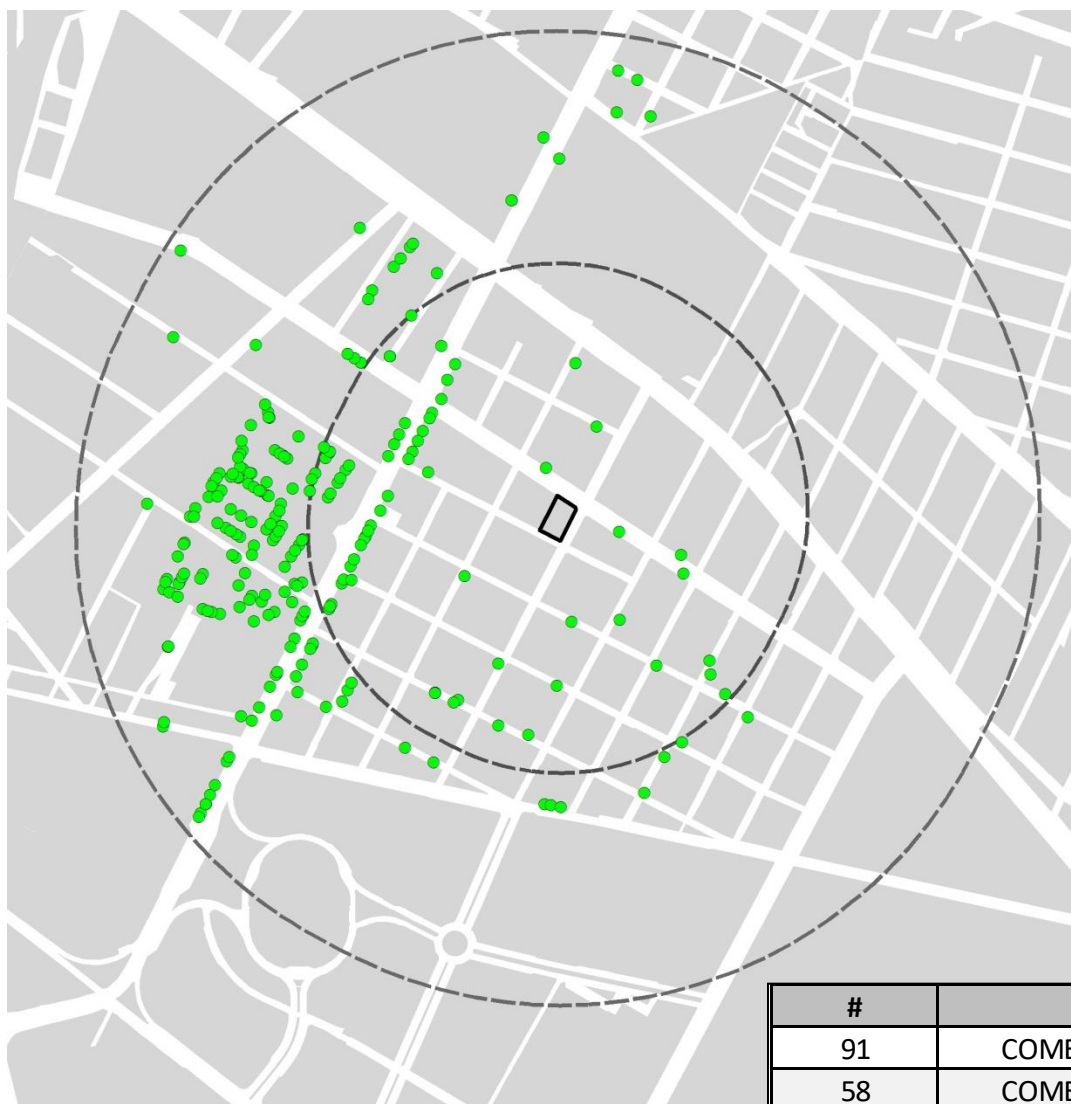
EQUIPAMIENTO	DISTANCIA MTS	
	500	1000
SERVICIOS URBANOS		
GASOLINERA	1	1
ADMON. PUBLICA		
GOB. ESTATAL		1
COMERCIO Y ABASTO		
ABASTO MAYORISTA		1
RECREACION Y DEPORTE		
UNIDAD RECREATIVA		1
DEPORTIVO, GLORIETA, JARDIN, PARQUE		1



Equipamiento Urbano.
Fuente: Elaboración Propia.

ANÁLISIS DE UNIDADES ECONÓMICAS.-

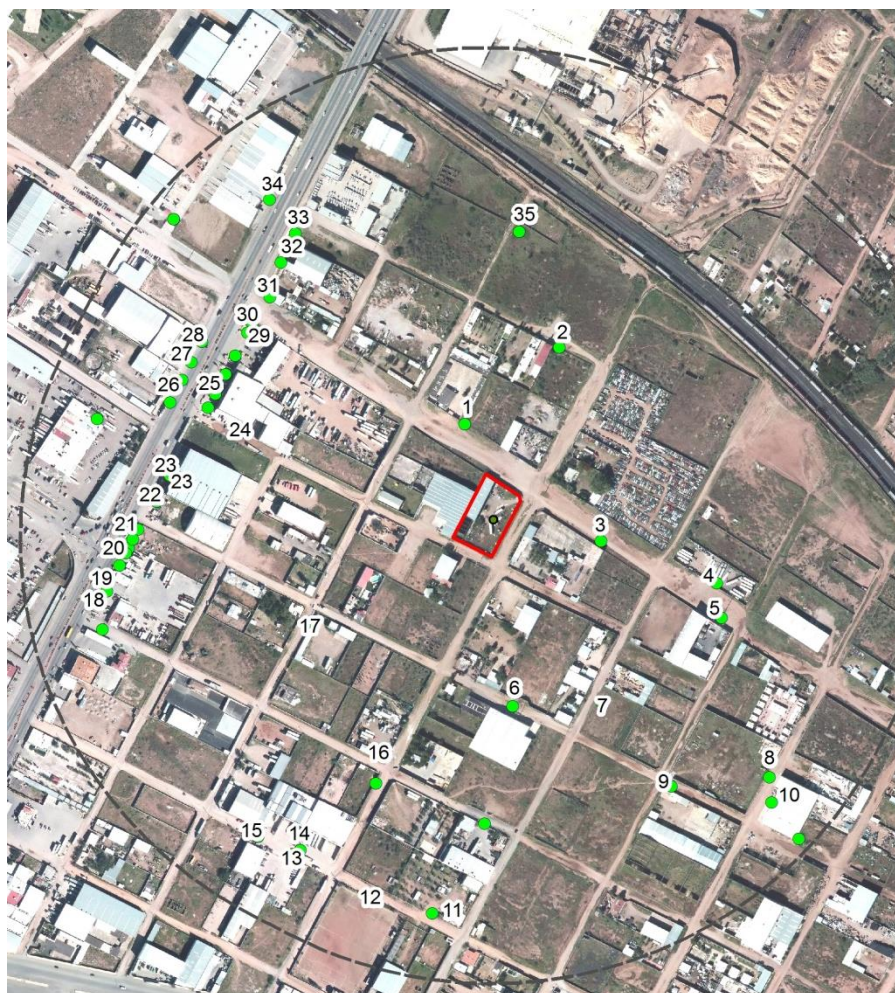
En el radio de análisis de 1Km se encuentran 241 unidades económicas, de las cuales destacan las siguientes actividades.



#	ACTIVIDAD
91	COMERCIO AL POR MAYOR
58	COMERCIO AL POR MENOR
19	RESTAURANTES
14	FABRICACION DE NO COMESTIBLES

DENUES
Fuente: INEGI.

ANÁLISIS DE UNIDADES ECONÓMICAS A 500M.-

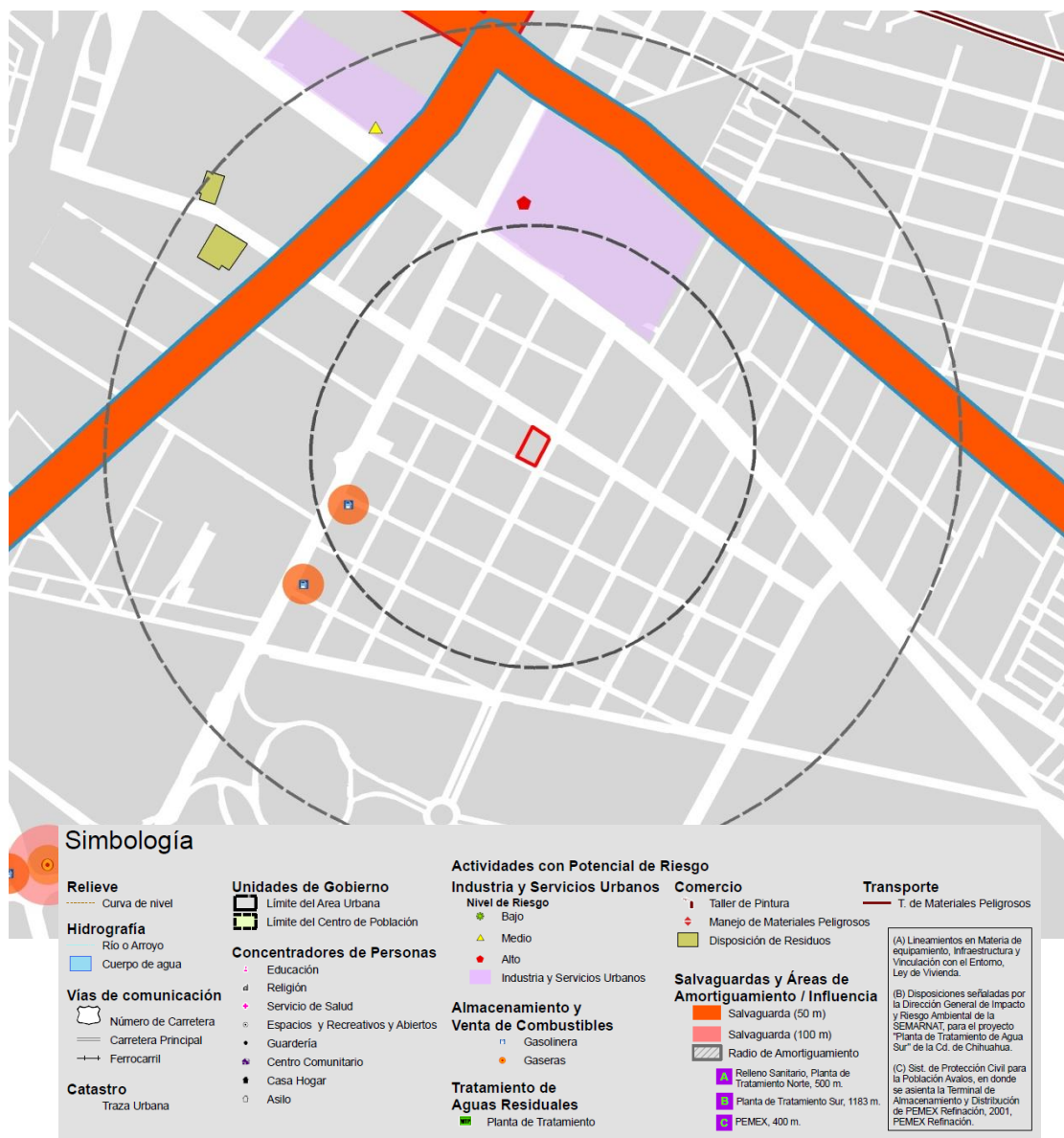


DENUE
Fuente: INEGI.

#	DENUE
1	MOTEL DELICIAS
2	PAPAS SANTA FE
3	ABARROTES MARIA SANDOVAL
4	TALLER MECANICO GUERRA
5	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS FORJADOS
6	AGROINSUMOS
7	BODEGA DE TARIMAS DE FRUGASA
8	ABARROTES JOSEFINA
9	ENCHAPADOS RY SA DE CV
10	IMPAC IMPERMEABILIZANTE
11	CARPINTERÍA DE CADIVE
12	TALLER DE SOLDADURA
13	SERVICIO DE DISTRIBUCION CAD
14	PERECEDEROS CEDIS CHIHUAHUA 5586
15	REPARACIONES TRAMO
16	FLECHISA
17	TRANSPORTES DE CARGO
18	BURRITOS LOS ANGELES
19	AUTOMAYOREO ABASTOS
20	BURRITOS VICKY
21	VENTA DE CHILE SECO
22	DESPOCHADO CENTRAL
23	BODEGA SIN NOMBRE
24	TALLER ELECTRICO CABALLERO
25	TURCAC
26	MECANIK CHIHUAHUA
27	CADISA
28	SUPER HEAVY EQUIPMENT
29	SERVICIO PERISUR DEL REAL
30	BURRITOS NIDIA
31	REPARACION DE SUPERFICIE DE METAL Y CONCRETO
32	ACABADOS AUTOMOTRICES
33	PROCOMISA
34	MATERIA PRIMA PARA PANADERIA Y PASTERIA
35	HOTEL CARDAM

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.-

En cuanto a riesgos antropogénicos se refiere, la existencia de industria, disposición de residuos, se encuentra una empresa que fabrica tableros de madera aglomerada natural que utiliza resinas de urea formaldehído y solventes; una empresa que fabrica alimentos animales que utiliza melaza, sustancias ácidas como la pollinaza entre otras, y la trayectoria de los gasoductos de PEMEX; todo esto dentro de un radio de 1Km.



Riesgos Antropogénicos.
Fuente: Atlas de Riesgos.

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.-

La existencia de una línea de alta tensión, de 115 Kva en la sección vial de la calle 55 que colinda con el predio, es un factor de riesgo, dada las actividades que se realizan en el perímetro.

Es importante que se respete el derecho de vía de 24mts, 12mts a cada lado de la línea eléctrica.



Simbología

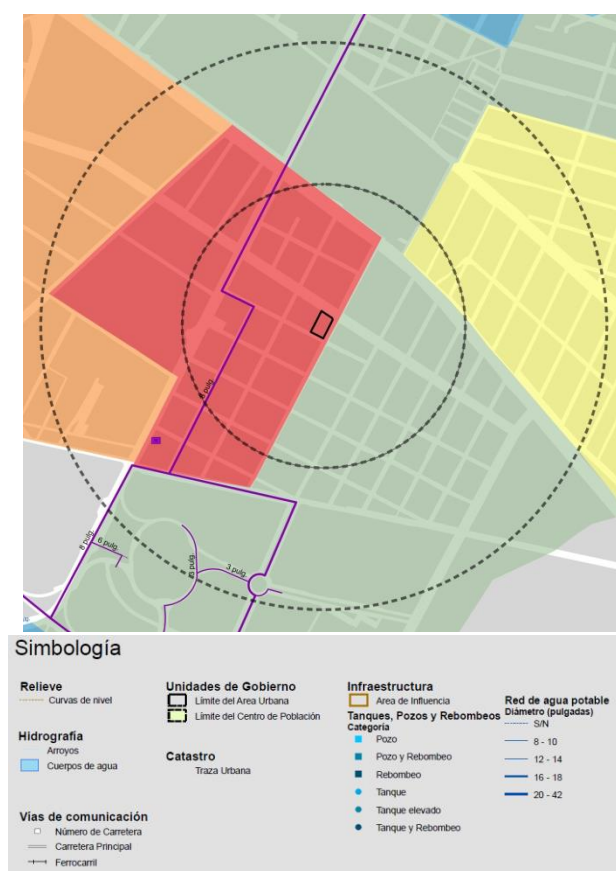
Relieve	Unidades de Gobierno	Servicios Urbanos
----- Curvas de nivel	▬ Limite del Area Urbana	Electricidad
	▬ Limite del Centro de Población	— Sin dato
Hidrografía	Catastro	— 115 Kva
Arroyos	▬ Traza Urbana	— 230 Kva
▬ Cuerpos de agua		■ Subestación Eléctrica
Vías de comunicación		
▬ Número de Carretera		
▬ Carretera Principal		
▬ Ferrocarril		

Movilidad.
 Fuente: Elaboración Propia.

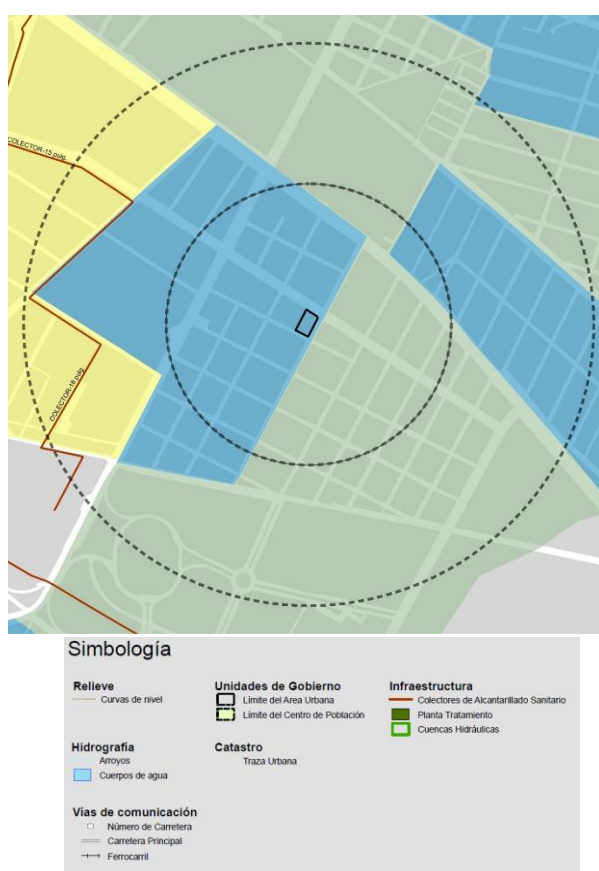
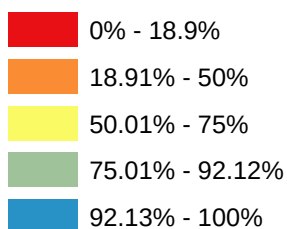
ESTRUCTURA HIDROSANITARIA.-

La cobertura de agua potable en la zona es deficiente e incluso carente en algunas zonas; esta situación no favorece el establecimiento de asentamientos humanos, sin embargo el uso actual que prevalece en la zona es la industria que genera bajo gasto en comparación con el uso actual establecido habitacional, lo cual para el caso específico del predio en análisis deberá ser ratificado por la factibilidad de servicios que expida el órgano correspondiente.

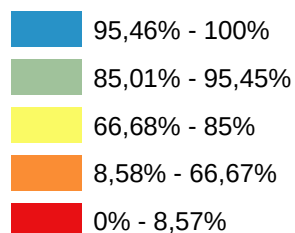
La cobertura de drenaje en la zona se encuentra cubierta casi en totalidad en la zona de análisis como se puede apreciar en la imagen.



Cobertura de Agua Potable



Cobertura de Drenaje

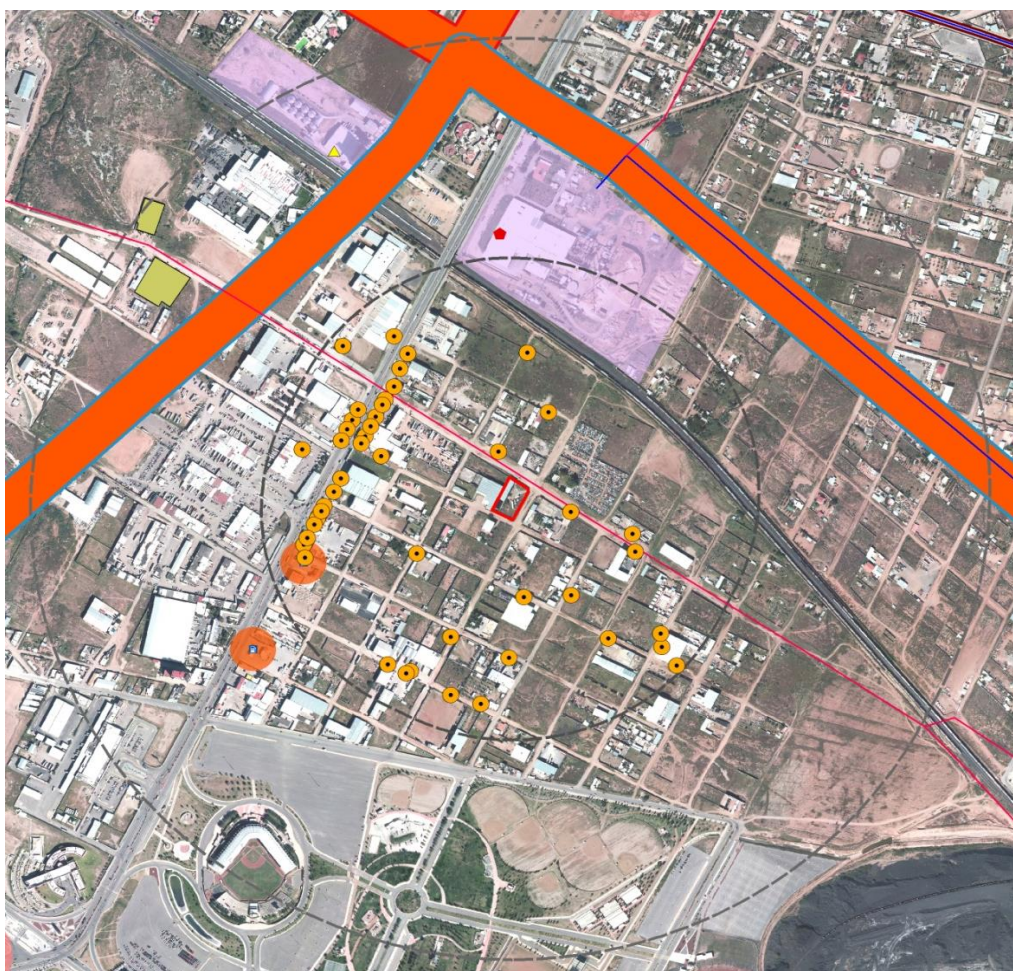


OBSERVACIONES.-

- En el estudio se manifiesta que la actividad que se realiza dentro del predio es de almacenamiento y distribución de productos no perecederos, indicando que no existen procesos de manufactura, ni transformación lo cual implica considerar la asignación de uso diferente al solicitado de microindustria.
- De acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo, Microindustria así como Comercio y Servicios son usos compatibles con Habitacional H60+ condicionados a realizar estudios específicos de impacto urbano y ambiental así como a contener dichos impactos al interior del predio de análisis lo cual se aprecia factible por la dimensión del predio y el giro de actividad propuesto.
- La accesibilidad al predio es garantizada por vialidades con sección adecuada al giro de actividad propuesto ya que la calle 55 desde el Boulevard Juan Pablo II cuenta con sección es de 37mts; vialidad donde se localiza una línea de alta tensión propiedad de la CFE, de 115Kva, y la calle Sierra de Almoloya cuenta con 23 metros de sección sin restricciones.
- La ocupación de los predios en la zona, corresponde a actividades de uso mixto, comercio y servicios así como microindustria, lo cual define condiciones de convivencia entre dichos usos no habitacionales con el entorno habitacional planeado lo cual requiere de medidas de control de impactos hacia el interior de los predios con actividad productiva.
- En el radio de análisis de 1Km se encuentran 241 unidades económicas, de las cuales destacan las actividades de comercio al por mayor.
- Es necesario respetar derecho de vía de línea de alta tensión con trayectoria sobre C. 55^a para lo cual es necesario presentar escrito de CFE que ratifique el derecho de vía a respetar y no promover aprovechamiento constructivo sobre dicha restricción.
- El acceso al predio deberá ser modificado para evitar futuros conflictos viales sobre el entronque que forman las calles 55 y Sierra de Almoloya, ubicando su acceso y salida a una distancia mínima sugerida de 20 metros de separación a dicho entronque.
- El predio de análisis se encuentra dentro de los límites definidos para el Subcentro Suroriente que promueve la mezcla y convivencia de usos habitacionales con giros productivos lo cual se cumple con la presente propuesta.

CONCLUSIONES.-

Como resultado del presente estudio, se determina que el cambio de uso de suelo es **PROCEDENTE CONDICIONADO**, a realizar el cambio de uso como **COMERCIO Y SERVICIOS**, considerando que el estudio manifiesta que la actividad que se realiza en el predio es de almacenamiento y distribución de productos no perecederos y que dicha actividad es compatible con el uso de suelo de Comercio y Servicios, el cual condiciona a la actividad a presentar estudio de impacto urbano y ambiental así como a mitigar los impactos desarrollados por la actividad al interior del predio de estudio, definiendo así una mejor condición de convivencia del giro propuesto con el entorno habitacional planeado.



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.