

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 «PREDIO VIALIDAD SACRAMENTO Y CALLE MONTE PERDIDO», para llevar a cabo el análisis urbano en un predio con una superficie de 26,771.27 m², ubicado Al Norte de la Ciudad, sobre Vialidad Sacramento entre Calle Monte Perdido, Monte Naranjo y Monte Bavaro, en el Fraccionamiento Quintas Carolinas, turnado ante este Instituto Municipal de Planeación y recibido con el Oficio No. 184/2017 en el cual se solicita la revisión de dicho plan, adjunto a la presente sírvasse 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 012/2017 del 7/09/2017 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 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-sep-17

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA	
"Predio Vialidad Sacramento y Calle Monte Perdido"	
Como resultado del análisis técnico se determina como PROCEDENTE CONDICIONADO , lo anterior debido a la colindancia con el río Sacramento y la sierra Nombre de Dios, a establecer una integración al contexto natural con un mínimo impacto ambiental y a propuestas de integración paisajística en la zona, respetando la sección de 18 metros con uso de suelo de Recreación y Deporte, a establecer los compromisos programáticos para la consolidación del futuro par vial de la Calle Monte Perdido y calle Herodoto, así como a presentar Estudio de Impacto Vial en la etapa de desarrollo del proyecto.	
INFORMACIÓN TÉCNICA GENERAL	
UBICACIÓN	Al Norte de la Ciudad, sobre Vialidad Sacramento entre Calle Monte Perdido, Monte Naranja y Monte Bavaro, en el Fraccionamiento Quintas Carolinas.
SUPERFICIE	26,771.27 m2
TIPO DE MODIFICACIÓN	Menor, ya que se modifica el uso actual de Recreación y Deporte a Mixto Intenso. De acuerdo a lo anterior y por la superficie 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

1.- Descripción de la Propuesta de Modificación:

Localización.- Al Norte de la Ciudad, sobre Vialidad Sacramento entre Calle Monte Perdido, Monte Naranjo y Monte Bavaro, en el Fraccionamiento Quintas Carolinas.

Superficie.- 26,771.27 m²

Promotor: C. Néstor Galván Carreño

Tipo de modificación.- Menor, ya que se modifica el uso actual de Recreación y Deporte a Mixto Intenso. De acuerdo a lo anterior y por la superficie se considera que el estudio es de Tipo "B".

Uso de suelo actual.- Recreación y Deporte.

Uso de suelo propuesto.- Mixto Intenso



Localización Urbana.
Fuente: Elaboración Propia

2.- Análisis de la Propuesta de Modificación:

Al Norte de la Ciudad, sobre Vialidad Sacramento entre Calle Monte Perdido, Monte Naranjo y Monte Bavaro, en el Fraccionamiento Quintas Carolinas.



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

Usos PDU2040.
Fuente: PDU2040

Se solicita el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Intenso.



Recreación y Deporte

Mixto Intenso

Disposiciones PDU 2040

ACTUAL: Recreación y Deporte		PROPUESTA: Mixto Intenso	
Área de aprovechamiento para construcción:	10% de la superficie total.	COS: 0.80	CUS: 3

Simbología

Relieve Curvas de nivel Hidrografía Cuerpos de Agua Ríos y Arroyos Principales Arroyos Vías de comunicación Ferrocarril Estructura Vial Unidades de Gobierno Centro de Población Límite del Área Urbana	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/h Habitacional de 5 - 12 viv/h Habitacional de 13 - 25 viv/h Habitacional de 26 - 35 viv/h Habitacional de 36 - 45 viv/h Habitacional de 46 - 60 viv/h Habitacional de mas de 60 viv/h 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 Área Natural de Valor Ambiental	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercios PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales PPC - Nodos Corredor Patrimonial Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
--	---	--	--	---

Usos de Suelo.

Fuente: Elaboración Propia.

TOPOGRAFÍA.-

La topografía del predio es con pendientes suaves, sin embargo en colindancia a la Vialidad Sacramento se ubican pendientes hacia las corrientes hidrológicas del río, que deberán ser consideradas para la preservación de la zona.



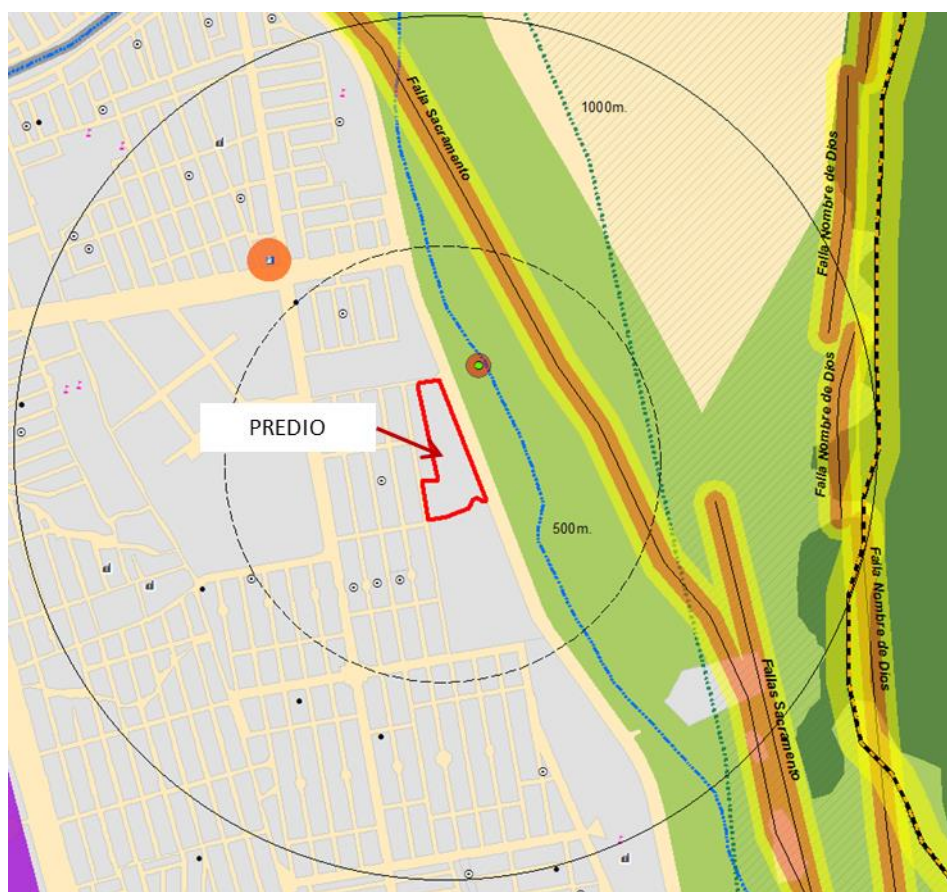
Topografía.
Fuente: Elaboración Propia.



RIESGOS GEOLÓGICOS.-

El predio se ubica sobre la Vialidad Sacramento, que a su vez colinda directamente con el Río Sacramento. Existe una gasolinera a 120 m hacia el noroeste del predio la cual no representa algún riesgo. También existe la falla geológica Sacramento al este del predio a 75 m de distancia, que igualmente no representa un riesgo en la zona.

El riesgo latente detectado mas cercano al predio es la insuficiencia de Infraestructura Pluvial sobre el cauce del Río Sacramento, esto sobre el cruce del río con calle Monte Perdido.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Ferrocarril

Catastro

Traza Urbana

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Zonas de Atención Prioritaria

Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgos Geológicos

Fallas y Fracturas

Puntos de Riesgo

Falla

Área de Influencia 25 m.

50 m.

Riesgo por Deslizamiento

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

Deslizamientos

Área Influencia 50 mts.

Riesgo por Erosión

Riesgo por Erosión

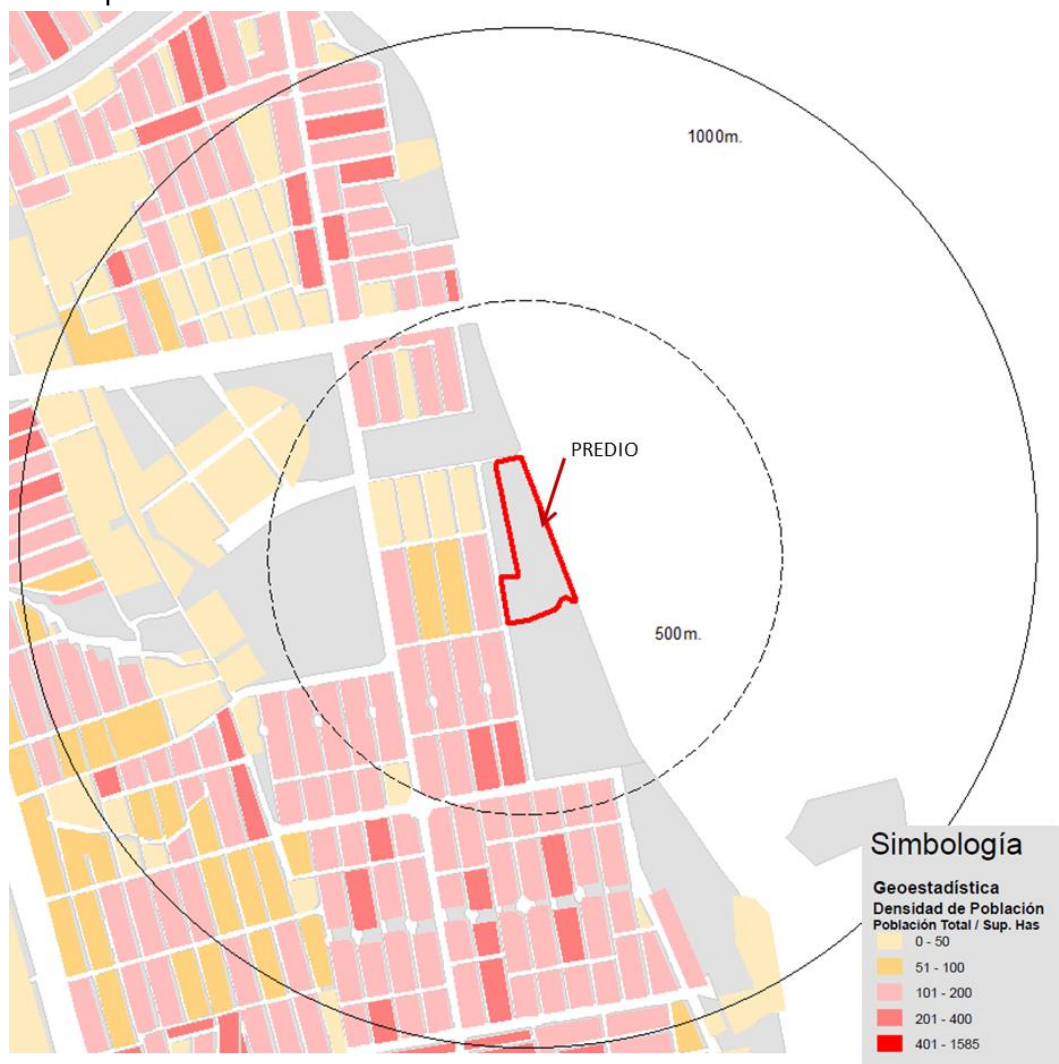
Riesgos Geológicos.

Fuente: Atlas de Riesgos de Chihuahua.

DENSIDAD DE POBLACIÓN.-

La zona se encuentra consolidada, se caracteriza por usos de suelo habitacionales, Comercio y Servicios, Mixto Moderado, Recreación y Deporte y Equipamiento.

- La población total es de **12,722** de los cuales 6,108 son hombres y 6,614 son mujeres.
- El rango de edad de mayor prevalencia en la zona es de 5 a 19 años, los cuales representan el 24%; y los adultos de 30-39 años los cuales representan el 23%; identificándose una tendencia de población en edad productiva, lo cual permite establecer modelos de vivienda que incidan en la compactación urbana para la población demandante.



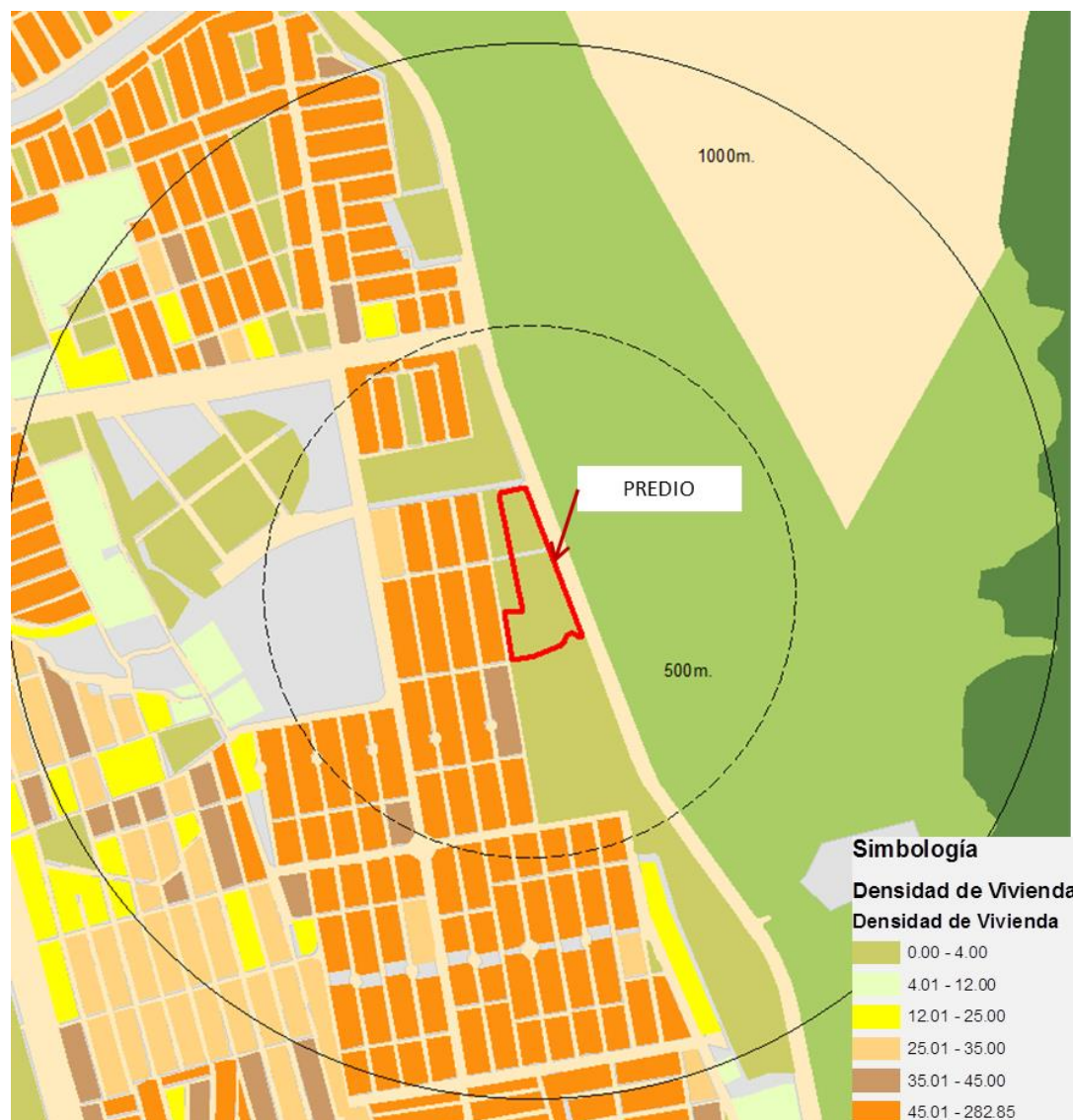
Densidad de Población.
Fuente: Elaboración Propia.

DENSIDAD DE VIVIENDA.-

La densidad de vivienda en un radio de 1000 m es en su mayoría de alta densidad con densidades que van desde H60, H45 y H35.

La vivienda existente se encuentra en las colonias:

- Atenas I, II y III
- Integración
- Nuevo Triunfo
- Quintas Carolinas II, III y V



Densidad de Vivienda
Fuente: Elaboración Propia.

MOVILIDAD.-

El predio se ubica directamente sobre la Vialidad Sacramento, colinda con Calle Monte Perdido, Monte Naranjo y Monte Bavaro.

Se observa que la accesibilidad se otorga únicamente sobre calles locales, debido a que no existe carril de incorporación sobre Vialidad Sacramento ni se encuentra permitida la vuelta izquierda sobre toda esa sección, asimismo no existe posibilidad de incorporación desde dicha vialidad, únicamente desde la Av. Dostoyevsky.

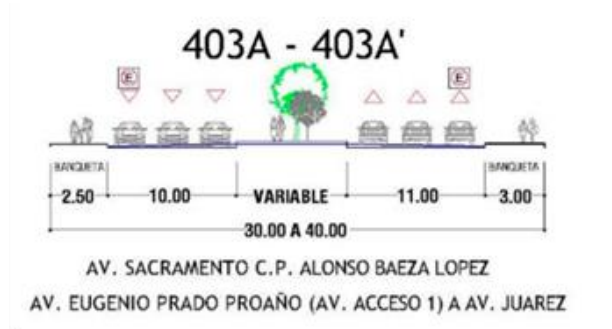
Es la Calle Monte Perdido la que otorga mayores condiciones de conectividad hacia el predio, debido a que se plantea a futuro como un par vial junto con la calle Herodoto.



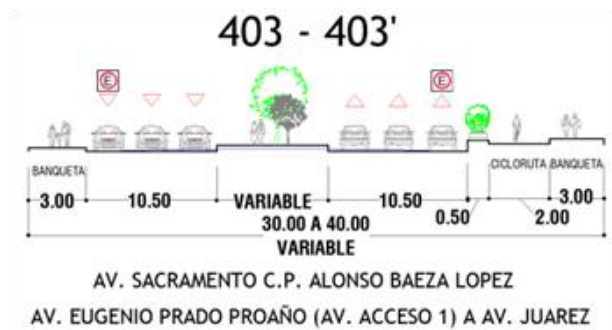
Estructura Vial 2016
Fuente: IMPLAN.



A
(28 m en la zona
del predio)



P



124 - 124'

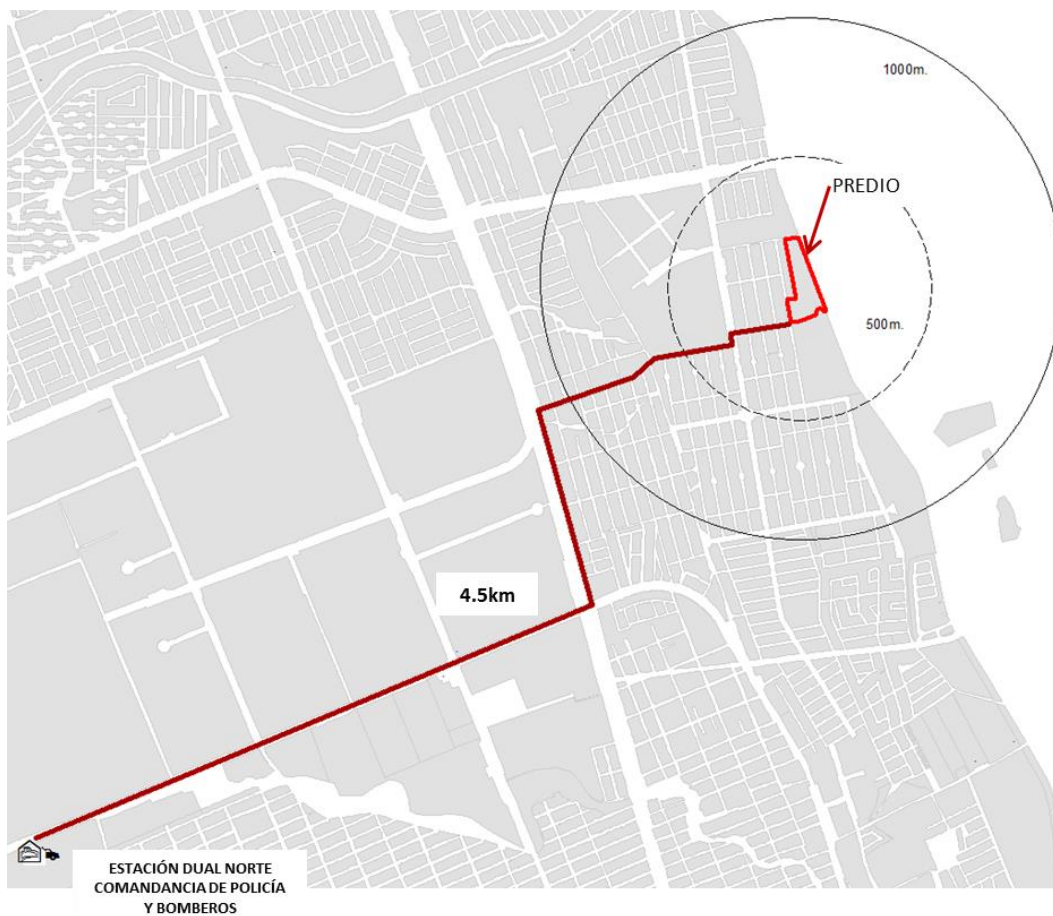




RUTA DE SEGURIDAD.-

La Estación de emergencia más próxima es la Comandancia de Policía y Bomberos Norte, ubicada en Av. Homero, la cual se encuentra a 4.5 km de distancia con un tiempo estimado de llegada de 7 min.

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.



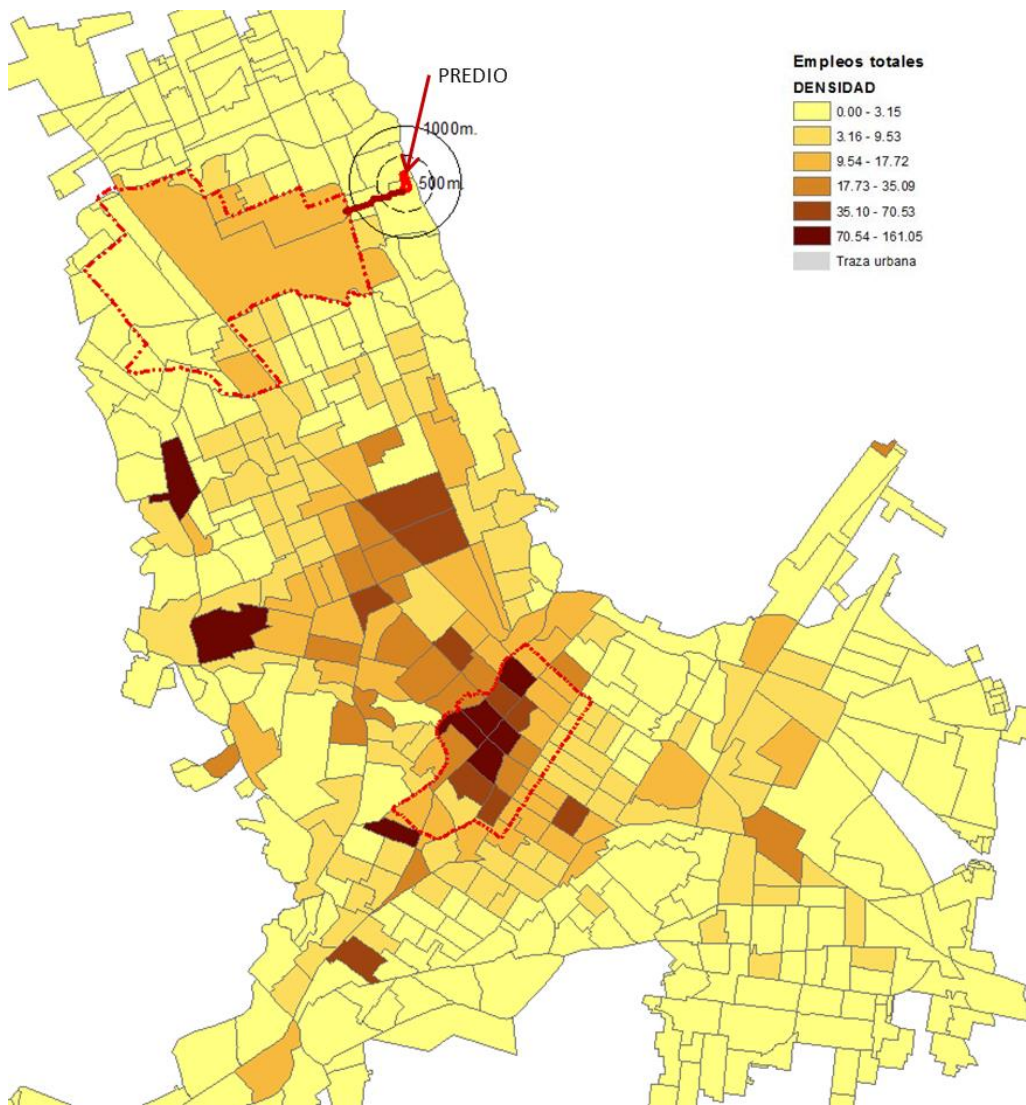
ESTRUCTURA URBANA.-

El predio se localiza cercano al norte de la ciudad de la ciudad en el Fracc. Quintas Carolinas.

- 1.2 Km del Subcentro Norte
- 12 Km Centro Urbano

Con un tiempo de traslado de 5 minutos aproximadamente al Subcentro Norte, que representa el mas cercano núcleo de empleo.

La zona de estudio presenta índices bajos en cuanto a oferta y diversidad de empleo (0 a 4 empleos /ha). Dicha condición obedece a que en su entorno se ubican usos mayormente habitacionales y la carencia de usos complementarios.

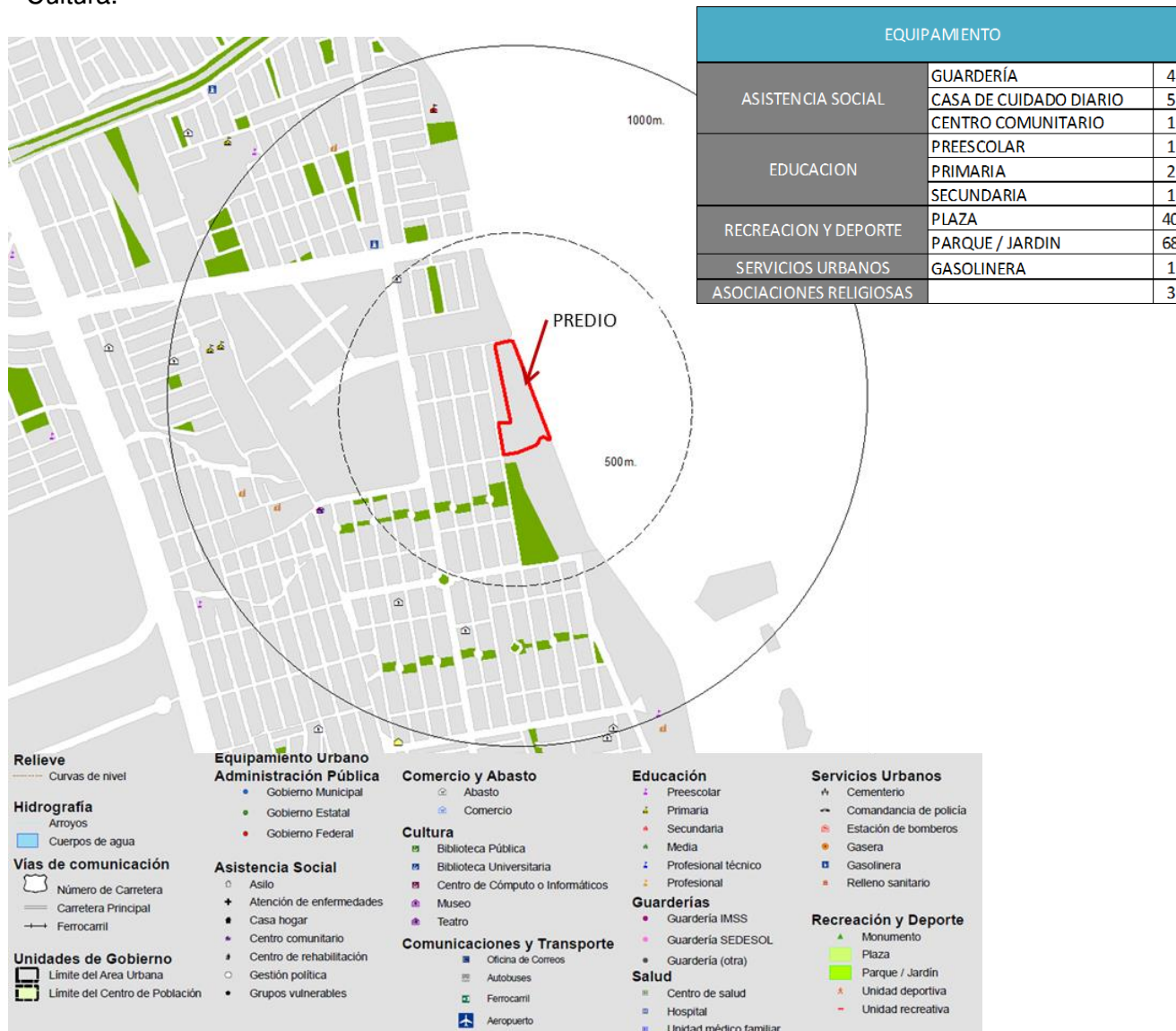


Estructura Urbana.
Fuente: Elaboración Propia.

EQUIPAMIENTO URBANO.-

De acuerdo a la población en el radio de 1 km. se observa que es predominantemente conformada por familias jóvenes.

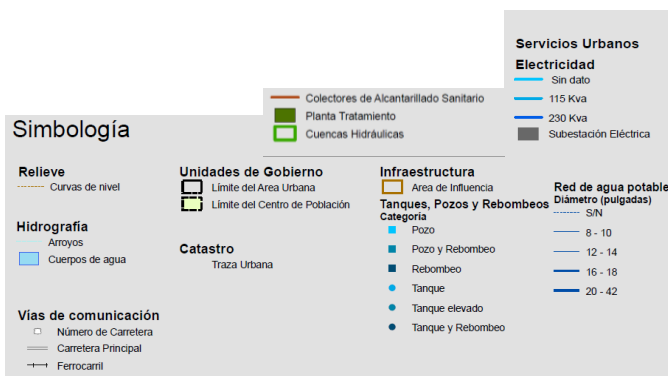
Existe cobertura en cuanto a equipamiento barrial consistente en escuelas de nivel básico, guarderías y casas de cuidado diario, observándose que hay una carencia importante en equipamientos de nivel distrital en el rubro de Salud, Servicios Urbanos, Asistencia Social y Cultura.



Equipamiento Urbano.
Fuente: Elaboración Propia.

INFRAESTRUCTURA GENERAL.-

La zona se encuentra provista de servicios básicos, cuenta con infraestructura de cabeza instalada en la cercanía del predio, sin embargo la propuesta requiere presentar factibilidad de cobertura en agua potable y drenaje ya que el uso de suelo destinado en el PDU2040 es de Recreación y Deporte, lo cual en el caso de incrementar el aprovechamiento del predio modificaría de manera sustancial el gasto y suministro del líquido.



Infraestructura
Fuente: Elaboración Propia.

OBSERVACIONES.-

- **Normatividad de usos:** Debido a la vocación de la zona como corredor ecológico ambiental por el Río Sacramento, actualmente el predio tiene el uso Recreación y Deporte, al igual que ambas colindancias hacia el norte y el sur de este donde cabe mencionar ya se encuentra instalado un campo de futbol americano con estacionamiento. La propuesta de cambio de uso de suelo por Mixto Intenso, implica un aumento en el aprovechamiento del predio, así como futuras implicaciones de carácter vial que actualmente no se encuentran resueltas en la zona, como lo es la falta de consolidación del futuro par vial de la Calle Monte Perdido.
- **Conectividad:** El predio se encuentra sobre la Calle Monte Perdido y su entronque con la Vialidad Sacramento que es de alto flujo vehicular y mantiene restringida el acceso hacia dicho entronque, considerando ello, es necesario que cualquier opción de conectividad hacia el predio, sea por las calles locales desde el oeste del predio, es decir desde calle Monte Perdido, Monte Naranjo y/o Monte Bávaro, por lo cual es importante establecer la futura conexión hacia la Av. Fedor Dostoyevsky, por medio del futuro par vial conformado por las vialidades Monte Perdido y calle Herodoto.
- **Área de Borde:** Debido a su ubicación y con la relación a la colindancia con el río Sacramento y la sierra Nombre de Dios, se establecen usos condicionados a integrarse de una manera respetuosa al contexto natural con un mínimo impacto ambiental y a propuestas de integración paisajística, por dicha razón, existe un condicionamiento sobre la zona, donde establece una sección de 18 metros de zona de amortiguamiento sobre la vialidad Sacramento, a razón de continuar con la franja de amortiguamiento que favorece los escurrimientos hacia el río y a la zona de infraestructura ubicada sobre calle Monte Veleta, la cual deberá ser considerada en la propuesta.

- A lo largo de la Vialidad Sacramento se establece una sección de 18 metros para uso actual de área verde a razón de continuar con la franja de amortiguamiento definida en el PDU 2040, que favorece los escurrimientos hacia el río y a la infraestructura de paso de agua hacia el Río Sacramento ubicada sobre calle Monte Veleta.
- El uso de suelo de Recreación y Deporte es compatible con estacionamiento, infraestructura pluvial, áreas verdes y otras utilerías para el desarrollo futuro y es susceptible a donación en caso de constituir un fraccionamiento o conjunto urbano.



Zona de borde
Fuente: Elaboración Propia.



Definición de zona de borde
sobre Vialidad Sacramento
Fuente: Elaboración Propia.

CONCLUSIONES.-

Como resultado del análisis técnico se determina como **PROCEDENTE CONDICIONADO**, lo anterior debido a la colindancia con el río Sacramento y la sierra Nombre de Dios, a establecer una integración al contexto natural con un mínimo impacto ambiental y a propuestas de integración paisajística en la zona, respetando la sección de **18 metros con uso de suelo de Recreación y Deporte**, a establecer los compromisos programáticos para la consolidación del futuro par vial de la Calle Monte Perdido y calle Herodoto, así como a presentar Estudio de Impacto Vial en la etapa de desarrollo del proyecto.



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.