

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN MINUTA SESIÓN TÉCNICA 10/2017

Fecha: Jueves 3 de Agosto del 2017.

Hora y lugar: 17:00 hrs. Sala de Juntas del Instituto Municipal de Planeación.

Arq. Guillermo Soto.- Buenas tardes, me voy a tomar la libertad en mi calidad de Secretario Técnico y ante la ausencia del Presidente Eloy Moreno que seguramente estará por llegar. Bienvenidos a esta Sesión Técnica del Implan, ya se me adelantó Carlos, la idea es presentarlo como el nuevo Director del Instituto a partir prácticamente de antier, que la Presidente Municipal te tomó juramento, hizo el acto protocolario de asignarlo como Director del Implan, después de concluir el proceso que nuestro presidente nos explicó varias veces, nos fue informando del proceso de selección, Carlos es el receptor de esa encomienda los próximos 5 años; una vez más bienvenido Carlos, Dr. Carlos Hernández, yo creo en obvio del tiempo y si me permites Director sugeriría una autopresentación para que nos vayas conociendo, veas a quien representamos y te vayas familiarizando para que inicies tu trabajo:

Antonio Prado, representante de INFONAVIT.

Alfonso Rey, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Francisco Olvera represento al Colegio de Ingenieros Civiles.

Carlos Gutiérrez de la Delegación SEDATU.

Francisco Prieto, asesor de la alcaldesa.

Carla Carbajal de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas.

Gabriel Valdez, Desarrollo Urbano Municipal.

Leonel Barrientos de COPARMEX.

Juan Carlos Chaparro de CANADEVI.

Guillermo Soto de Desarrollo Urbano del Municipio.

Aldemar Rascón de la Unión de Ejidos.

Alondra Martínez, docente de la carrera de arquitectura del Tec II.

Claudio Fierro del IMPLAN.

Karla Rodríguez de la Cámara de la Construcción.

Ricardo Medina vengo en representación del Lic. Marco Bonilla Director de Desarrollo Humano y Educación del Municipio de Chihuahua.

Mario Lugo de la Barra de Arquitectos.

Luis Pasteur de la Barra de Arquitectos.

Lorena Jaloma del IMPLAN.

Rocío Fierro del IMPLAN.

Jesús Agustín Gómez IMPLAN.

Ana Evelia Zamora del Colegio de Arquitectos.

Arq. Guillermo Soto.- Si te parece que empiece el arquitecto Fierro, que ya conoce el camino.



Implan
Instituto Municipal de Planeación | Chihuahua



10a Sesión Técnica del Instituto Municipal de Planeación

3 de Agosto de 2017

1. LISTA DE ASISTENCIA
2. CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO COMERCIO Y SERVICIOS COL. EMILIANO ZAPATA
3. CAMBIO DE USO DE SUELO «QUÍMICA PIMA»
4. CLAUSURA DE LA SESIÓN



CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO COMERCIO Y SERVICIOS COL. EMILIANO ZAPATA



Arq. Claudio Fierro.- En este caso particular la sesión se refiere a dos estudios de planeación de los cuales recibieron en sus correos previamente el predictamen que se elaboró; del dictamen que recibieron hay ligeras variaciones. El primero es un cambio de uso de suelo denominado predio comercio y servicios Col. Emiliano Zapata, este predio se ubica prácticamente en la zona central de la ciudad dentro del polígono de actuación que establece el Plan Director para El Palomar y muy cercano a la Av. La Cantera y Blvd. Ortiz Mena.

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

USOS DE SUELO



Usos de Suelo Habitacional Residencial Campesino de 1 - 4 vchta Residencial de 5 - 12 vchta Residencial de 13 - 25 vchta Residencial de 26 - 35 vchta Residencial de 36 - 45 vchta Residencial de 46 - 60 vchta Residencial de más de 60 vchta Industrial Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Alto Impacto	Concentradores de Actividad Centro Distal Comercio y Servicios Comercio y Servicios Equipamiento Equipamiento Urbano Recreación y Deporte Equipamiento Especial Mixto Mixto Interno Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano I Mixto Suburbano II	Uso No Urbano Área Natural de Valor Ambiental Preservación Ecológica Primaria Área Para Planeación Específica Zona de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentro Polígono de Activación Corredor de Movilidad Condicionante Para Uso Área de Riesgo Condicionante Pluvial Área de Borda Uso No Conforme Zona de Amortiguamiento Zona Especial de Desarrollo Centro
--	---	---



Localización: Calle Arroyo de la Cantera, lote 26, manzana 1, la Col. Emiliano Zapata.

Superficie:	400.52 m2
Promotor:	C. Rodolfo Rodríguez Pérez
Tipo de Modificación:	Menor, Tipo A
Descripción:	Cambio de uso compatible en zona urbanizable.

ESTABLECIDO POR EL PDU 2040



Habitacional H35

CAMBIO DE USO DE SUELO PROPUESTO



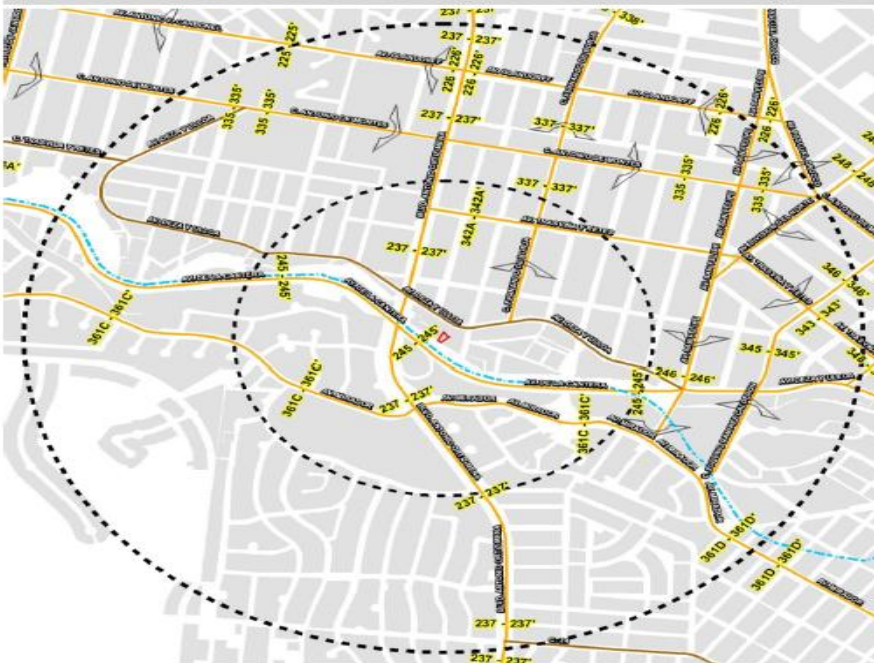
Comercio y Servicios

Disposiciones PDU 2040

ACTUAL: Habitacional H35	PROPUESTA: COMERCIO Y SERVICIOS
COS: 0.75	CUS: 1.6
COS: 0.75	CUS: 3

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

MOVILIDAD



El predio se encuentra en calle Arroyo de la Cantera, lote 26, manzana 1, la Col. Emiliano Zapata. Se encuentra paralela a la Av. de la Cantera, sobre una calle privada en estado de terracería.

Además se debe mencionar la imposibilidad de incorporarse directamente hacia la Av. La Cantera por ubicación de canal en arroyo.



Relieve Curvas de nivel Hidrografía Ríos y Arroyos Principales Cuerpos de agua Ríos y Arroyos Vías de comunicación Redes de Carreteras Ferrocarril Catastro Mancha Urbana	Unidades de Gobierno Límite del Centro de Población Área Urbana de la C. de Chihuahua Reserva de Crecimiento Urbano Preservación Ecológica Primaria Área Natural de Valor Ambiental	Tránsito y Transporte Estructura Vial Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
---	---	--

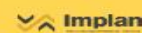


Implan
Instituto Municipal de Planeación | Chihuahua



Dictámenes de Modificación al PDU 2040
CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

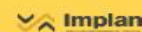
ESTADO ACTUAL



ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Dictámenes de Modificación al PDU 2040
CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

ESTADO ACTUAL



ARROYO DE LA CANTERA



ESTADO ACTUAL DE LA CALLE (HACIA EL ESTE)



ESTADO DE LA CALLE (HACIA EL OESTE)



ACCESO HACIA LA AV. DE LA CANTERA

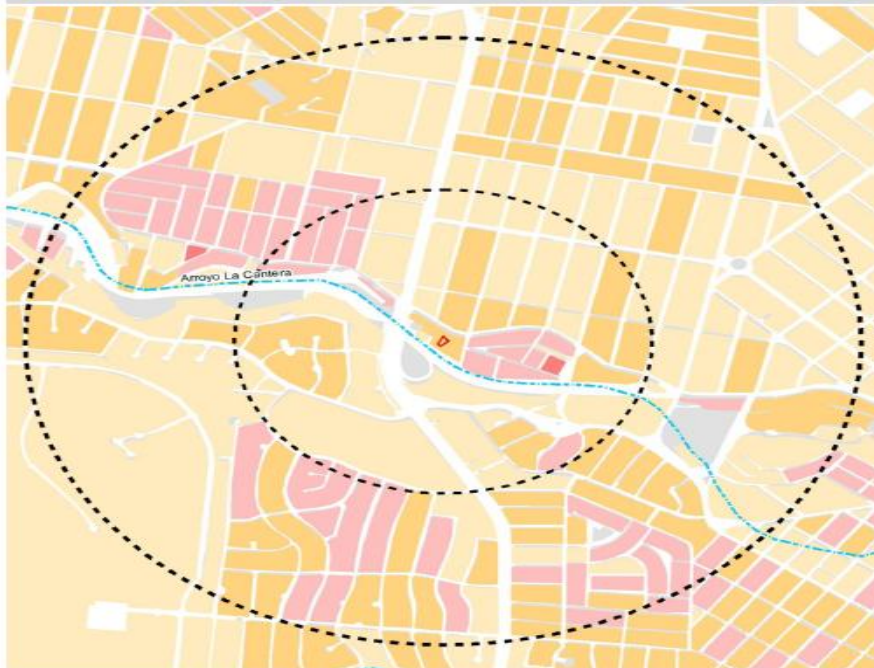
Instituto Municipal de Planeación | Chihuahua
Calle Morelos No. 109, Col. Centro
C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México

Conmutador 072 Ext. 5712
Teléfono (614) 200 48 20
www.implanchihuahua.gob.mx



Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

DENSIDAD DE POBLACIÓN



La zona se encuentra consolidada, se caracteriza por usos de suelo habitacionales H-12, H-25, H-35 H-45, comercio y servicios, mixto bajo y moderado, recreación y deporte y equipamiento.

La vivienda existente se encuentra en las colonias:

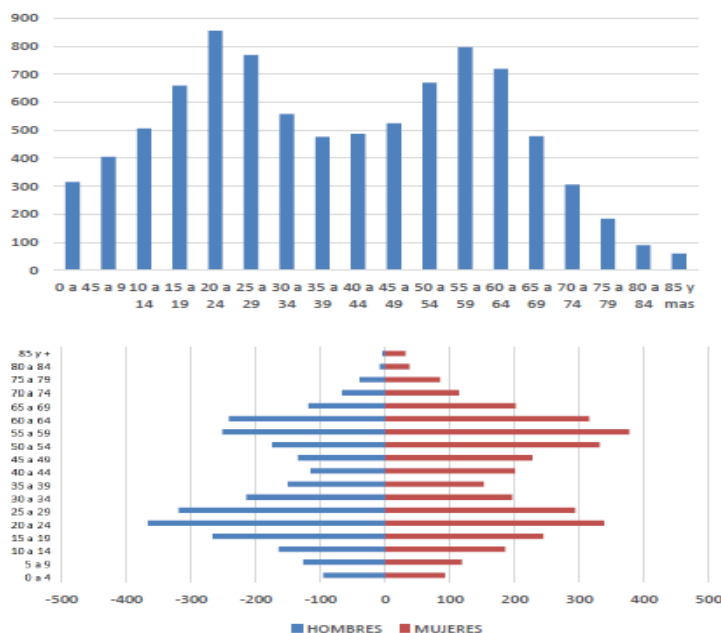
- Emiliano Zapata
- San Felipe I, II, III, IV y V.
- Residencial Campestre
- Unidad Presidentes
- Progreso
- Los Sicomoros
- Las Águilas
- Las Palmas
- Unidad Chihuahua

Simbología

Geestadística	
Densidad de Población	
Población Total / Sup. Has	
0 - 50	
51 - 100	
101 - 200	
201 - 400	
401 - 1585	

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

ANÁLISIS DEMOGRÁFICO



En el análisis realizado dentro de un radio de 1Km, se obtuvo la siguiente información:

- La población total es de 11,532 de los cuales 5,377 son hombres y 6,136 son mujeres.
- El rango de edad de mayor prevalencia en la zona es de 20 a 24 años, caracterizándose la zona por una población de familias en edad productiva con hijos.

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

DENSIDAD DE VIVIENDA



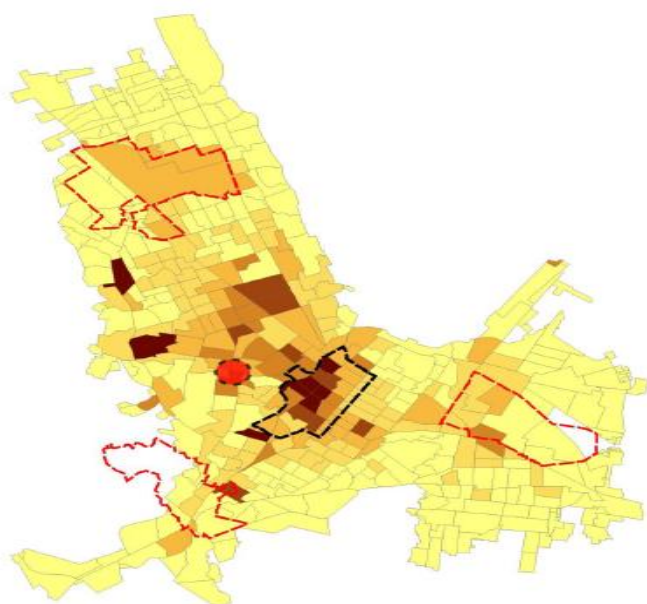
La densidad de vivienda en un radio de 1000 m muestra la baja densidad de vivienda de la zona la cual en su mayoría son de 12 y 25 viviendas por hectárea.

Simbología

Densidad de Vivienda
0.00 - 4.00
4.01 - 12.00
12.01 - 25.00
25.01 - 35.00
35.01 - 45.00
45.01 - 252.85

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

Estructura Urbana



El predio se localiza cercano al centro de la ciudad de la ciudad en la col. Emiliano Zapata:

- 1.7 Km del centro urbano.
- 5 Km Subcentro Poniente.

Con un tiempo de traslado de 2 minutos aproximadamente al centro urbano.

El predio se localiza dentro del límite del Polígono de Actuación El Palomar establecido por el PDU 2040.

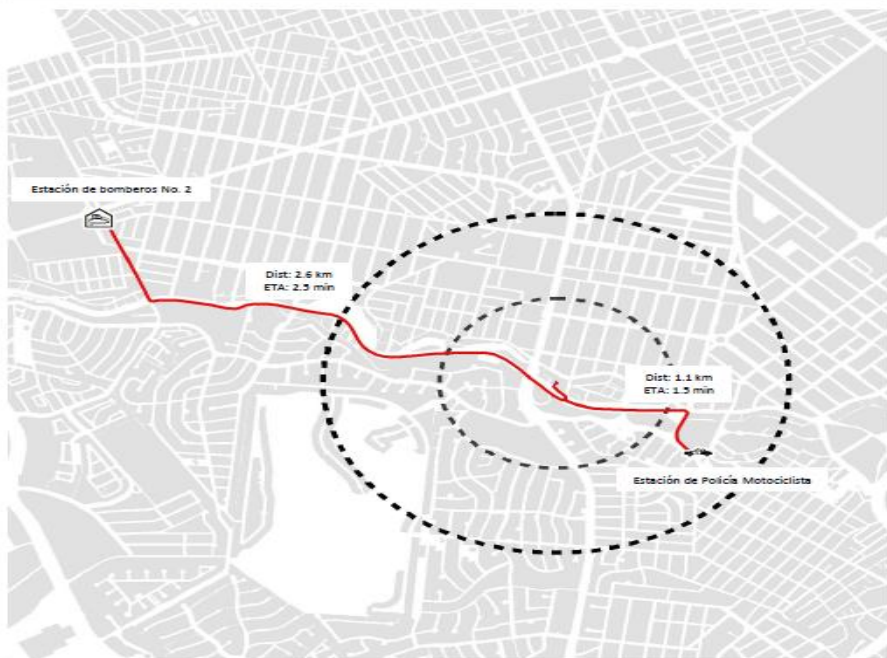


Empleos totales
DENSIDAD
0.00 - 3.15
3.16 - 9.03
9.04 - 17.72
17.73 - 35.09
35.10 - 70.53
70.54 - 161.05
Traza urbana

Dictámenes de Modificación al PDU 2040

CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

Ruta de Seguridad

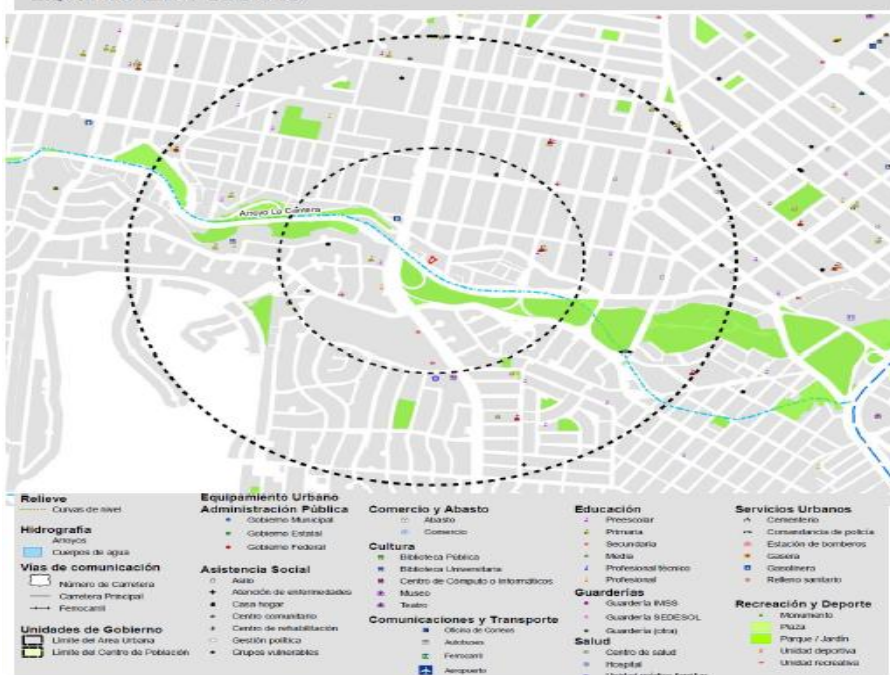


La estación de emergencia más próxima es la estación de policía en motocicleta la cual se encuentra a 1.1 km de distancia con un tiempo estimado de llegada de 1.5 min. La Estación de bomberos más cercana es la Estación de bomberos No. 2 (Parque Industrial Américas), la cual se encuentra a 2.6 km con un tiempo estimado de llegada de 2.5 min.

Dictámenes de Modificación al PDU 2040

CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

EQUIPAMIENTO URBANO



De acuerdo a la cobertura de equipamiento en un radio de 1 km se observa que la zona se encuentra consolidada. Se observa alta cobertura de equipamiento.

EQUIPAMIENTO	MTS	
	500	1000
ADMINISTRACION PUBLICA		
GOBIERNO MUNICIPAL	0	1
ASISTENCIA SOCIAL		
ASILO	0	4
ATENCION A ENFERMEDADES	1	2
CASA HOGAR	1	0
GRUPOS VULNERABLES	1	2
CULTURA		
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA	0	1
LIBRERIA	2	0
BIBLIOTECA	0	1
EDUCACION		
PREESCOLAR	2	9
PRIMARIA	2	6
SECUNDARIA	1	4
MEDIA	0	2
PROFESIONAL	0	2
COMERCIO Y ABASTO		
FARMACIA ISSSTE	0	1
TIENDA IMMSS, ISSSTE	0	1
SALUD		
CLINICA	1	2
SERVICIOS URBANOS		
COMANDANCIA DE POLICIA	0	1
GASOLINA	1	0
RYD		
DEPORTIVO, GLORIETA, JARDIN, PARQUE	3	14

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

RIESGOS ANTROPOLÓGICOS, GEOLÓGICOS Y HIDROMETEOROLÓGICOS



Simbología

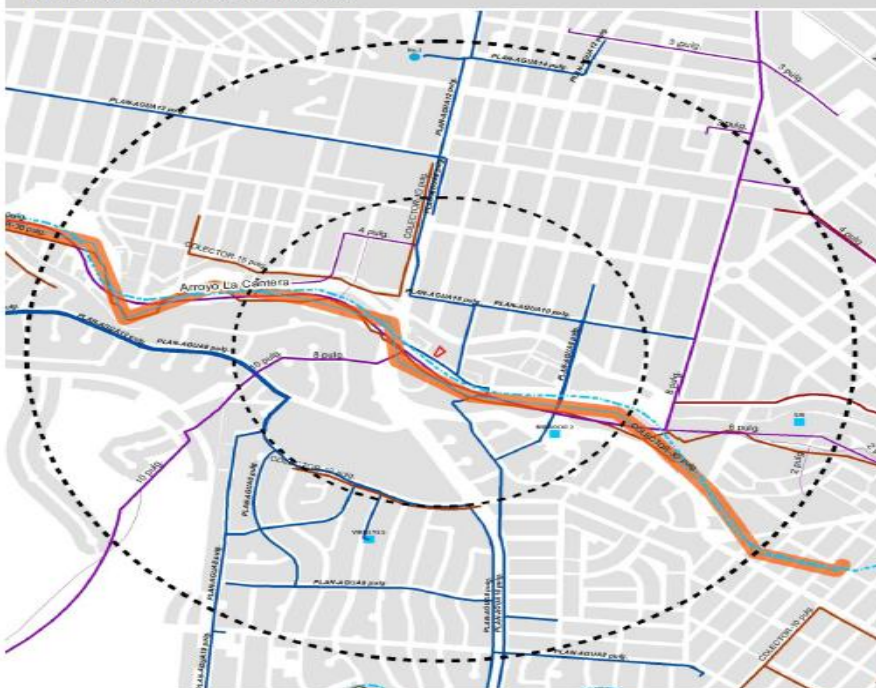


El predio se ubica en una calle privada, paralela al canal del arroyo de la Cantera. A su vez se encuentra a un costado de la Av. De la Cantera. Existe una gasolinera a 180 m hacia el noroeste del predio la cual no representa algún riesgo. También existe una falla geológica al sur del predio a 125 m de distancia.



Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

INFRAESTRUCTURA GENERAL



La zona del predio se encuentra provista de servicios básicos ya que es una colonia con servicios bien consolidados con excepción de la pavimentación de la calle.

Simbología



Arq. Claudio Fierro.- El predio viene de una lotificación ya dada, existente desde hace mucho tiempo, este uso habitacional que tiene establecido desde hace tiempo este sector, resulta que el frente actual del predio es de 9m, el uso de comercio y servicios exige normativamente un mínimo de 12m por cuestiones de accesibilidad hacia el futuro local comercial, el estacionamiento y previsiones que debe de tener cualquier operación en este caso de oficinas que es el giro específico al que se propone el predio se hace notar que el lote no cumple con el requerimiento de dimensionamiento de frente mínimo para comercio y servicio de tipo 2 de acuerdo a la norma que es de 12m, el predio se encuentra sobre C. Arroyo de la Cantera entronca con la calle local que es Pedro de Villasur que es, antes de Ramírez Calderón, una de las pocas opciones de entronque hacia La Cantera desde la Av. Deza y Ulloa, por este cerca hay cierto tráfico precisamente, si ustedes han pasado pero ahí, hay un alojamiento de vehículos que permite vuelta izquierda desde Av. La Cantera hacia Pedro de Villasur que tiene un flujo bastante relevante en cuestión de vehículos que bajan desde Deza y Ulloa que quieren bajar e incorporarse a Av. La Cantera porque es complicado hacerlo desde Blvd. Ortiz Mena entonces esto crea condiciones de flujo viendo la distancia que existe de 20m entre el entronque, Cantera con Pedro de Villasur hacia el entronque con C. Arroyo de la Cantera se observa que es una distancia mínima que si no es con una propuesta de accesibilidad bien analizadas bien tratada puede significar conflictos vehiculares por acceso a incorporación a esta calle local de los movimientos provenientes de Cantera y Deza y Ulloa, ahí hay un tiempo de espera prolongado todos lo que se alojan en L Cantera y que quieren dar vuelta en la Villasur, en normativa de construcción el proyecto contempla planta baja de estacionamiento, 2 pisos de oficina y un piso adicional destinado a uso comercial, se observa también que de acuerdo a este aprovechamiento no cumpliría en la dimensión o en la superficie del predio con la capacidad del estacionamiento requerido por parte del reglamento y en cuanto a imagen urbana, aunque existe un fuerte desnivel en C. Arroyo de La Cantera y Deza y Ulloa el predio con este aprovechamiento propuesto, destaca sobre el nivel del paramento que traen las construcciones sobre la Av. Deza y Ulloa, este factor en cuestión de análisis representa impactos negativos en cuanto a alturas construidas en terrenos frentes y sobre C. Arroyo de la Cantera.



Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

OBSERVACIONES

- **Normatividad de usos:** el giro del uso de suelo propuesto es compatible con los usos colindantes, sin embargo el predio no cumple con el requisito de dimensionamiento de frente mínimo para comercio y servicios tipo 2 (12m). El predio actualmente cuenta con 9m de frente.
- **Accesibilidad:** El predio se encuentra sobre C. Arroyo de la Cantera que entronca con la calle Pedro de Villasur, la cual a su vez conecta la Av. De la Cantera y la Av. Deza y Ulloa en un tramo de 20 m. de acuerdo a lo anterior se prevén conflictos vehiculares por acceso e incorporación a la calle local considerando los movimientos vehiculares de vuelta izquierda desde Av. de la Cantera y vuelta derecha desde Av. Deza y Ulloa.
- **Normativa de construcción:** El proyecto contempla planta baja de estacionamiento, dos pisos de oficinas y un piso adicional destinado a local comercial por cual de acuerdo a superficie de predio y disposiciones reglamentarias, se estima que no cumple con los coeficientes de aprovechamiento dispuestos por el PDU 2040 para dicho uso y que no cuenta con la capacidad reglamentada para cajones de estacionamiento.
- **Imagen urbana.** Aun considerando el fuerte desnivel entre la C. Arroyo de la Cantera hacia la Av. Deza y Ulloa, se observa que el predio destaca considerablemente hacia el paramento sur comparativamente con las edificaciones existentes en dicho límite con frente a la Av. Deza y Ulloa. Dicho factor representa impactos negativos en cuanto a alturas constructivas entre ambos frentes y sobre Calle Arroyo La Cantera.

Arq. Claudio Fierro.- Ahí vemos graficadas las consideraciones que se tuvieron, a pesar de que la sección vial es generosa en la Priv. Arroyo de La Cantera no existe salida por el desnivel, ni incorporación hacia Ortiz Mena u otra, todo el flujo de esta cuadra o de esta calle es hacia Pedro de Villasur y ahí lo que vemos es esta distancia mínima que existe entre Av. De La Cantera y el entronque con C. Pedro de Villasur, aquí vemos con un relieve real obtenido por las curvas de nivel con las que cuenta el Instituto, el aprovechamiento propuesto significaría una altura mayor a los 14m y el paramento o el límite de la construcción sobre Deza y Ulloa se observa que el predio destaca aún más con una construcción hasta el paramento del predio vecino entonces esto lo vemos en un aspecto de imagen urbana como negativo por lo tanto con estas consideración que se tuvieron determinamos que el estudio es no procedente.

Dictámenes de Modificación al PDU 2040
CAMBIO DE USO DE SUELO/ Predio CyS, Col. Emiliano Zapata

CONCLUSIONES



Como resultado del análisis técnico se determina como **NO PROCEDENTE**, lo anterior debido a que el predio no cumple con los requerimientos normativos urbanos ni la aptitud adecuadas para manejar las necesidades de acuerdo al usos de suelo solicitado; como lo son la falta de frente mínimo para este tipo de comercio, la falta de accesibilidad vehicular para esta densidad de comercio y falta de capacidad para albergar los cajones de estacionamiento del proyecto.

$=400.52 \text{ m}^2$
(La totalidad del predio)
 $\text{COS } (0.75)=300.39 \text{ m}^2$
 $\text{CUS } (3)=901.17 \text{ m}^2$



Arq. Claudio Fierro.- Es el resumen de las razones de porqué consideramos el estudio no procedente, queda a consideración de la mesa.

Arq. Ana Evelia Zamora.- Yo tengo algo en las observaciones, lo del flujo, el acceso y eso, ya hay por ahí comercios, servicios, vivienda, la sección que tiene la calle yo creo que es como dices generosa, lo que se está dando ya está existe, habría que hacer algún otro análisis porque para mí no considera un flujo así o que esa edificación vaya a terminar de provocar ese conflicto vial, en cuanto a la altura, hígole, yo tengo identificado ahí algunas construcciones que se están dando actualmente, una de ellas todos la hemos visto ahí en el Periférico de La juventud cerca del Boliche, un edificio de estructura metálica que las viviendas de INFONAVIT estás así y el edificio esta grandote, y se debió haber cumplido con la normatividad, con la reglamentación de DDUE para que ese edificio se dé, hay muchos ejemplos en ese sentido, ahora un piso que se hizo ahí en ese perfil de la Deza y Ulloa, relativamente es un piso, hay otro ejemplo en Bahía de San Quintín, si no mal recuerdo es de La Unidad, es una plaza comercial que están construyendo colinda con Cumbres Universidad I y la dimensión no significa, esa que se está dando aquí en Deza y Ulloa que es un piso y cachito, no se compara con lo que se está dando allá en Bahía de San Quintín y para mí estos ejemplo que les estoy dando en el periférico y Bahía de San Quintín son muy exagerados y se están dando, tampoco veo yo que estén ciertamente mal, son edificaciones, cumplen con los reglamentos de construcción, adelante, otra cosa que para mí es la más importante que veo, la dimensión del frente mínimo, las leyes, los reglamentos, el PDU, marcan 12m para comercio y servicios pero yo creo que puede ser retroactivos a lotes que ya tienen no sé cuántos años, me atrevo a decir 40 y si vemos la generalidad de la zona yo veo algunos



que no cumplen con los 12, entiendo los 12m y entiendo que hay un porque yo no lo definí, pero se aplican en desarrollo nuevos, fraccionamientos, comerciales, etc., pero en este caso como la aplicas con los estacionamientos, como le aplicas el frente mínimo a un lote que ya existe y no es nuevo, bien dijiste que son viejos, en caso del estacionamiento tendría que cumplir con el reglamento y eso ya es cuestión del proyecto pero también casos de esos hay muchos incluso aquí en el centro, en toda la ciudad pero más aquí en el centro hay lotes pequeñitos hasta grandes pero como les exiges ahorita estacionamiento a terrenos que no lo dan, igual hay soluciones se pueden buscar, yo pienso que este predio debe de ser procedente condicionado, bueno no condicionado esa condiciones se me hace para mí fuera de esta mesa, debe de cumplir, aquí se sujeta al uso de suelo la autorización y en proyecto debe de cumplir con la normatividad.

Arq. Lorena Jaloma.- El proyecto que están proponiendo requiere mínimo 33 cajones y caben 7.

Arq. Ana Evelia Zamora.- Lo dudo, yo no sé si sea ese el proyecto, no lo conozco pero bueno en todo caso la dirección es la que va a decir si es cierto o no y no lo va a probar, no va a dar la licencia construcción, para mí la verdad el no procedente bajo esos puntos que se vieron si lo cuestiono, para mí debe de ser procedente, no se debe aplicar los 12m por los antecedentes, son predios escriturados hace un chorro de años y bueno ese es mi opinión.

Arq. Alondra Martínez.- El predio cumple con la superficie mínima, el reglamento te dice 300m mínimo para comercio y servicios y tiene 400, lo que no cumple es el frente, yo creo que un instrumento de planeación podría justificar en dado caso con una lotificación de hecho el reducir del frente mínimo, no estamos hablando de 6m que se te reduce mucho, estamos hablando de 9m que es considerable el acceso y el proyecto a lo mejor no cumple pero no se debe de hablar en esta mesa, lo debe de evaluar la dirección competente DDUE el proyecto, si no cumple no se le dará el permiso de construcción hasta que no cumpla, yo he hecho diseños en lotes de 400m y te caben 10, 11, 12 cajones aproximadamente, entonces en ese sentido yo si estoy de acuerdo ahora sí que de un lote baldío en esa zona a uno de comercio y servicios bien establecido que va a sacar su permiso de construcción creo que es mejor a que este ahí sin ocupar, esa es mi opinión.

Arq. Mario Lugo.- Ahí habría que corregir el dato del CUS, ahí está mal calculado deberían de ser 1200m² y el CUS es 3, el tema de la altura yo creo que no deberíamos ni siquiera discutirlo está en el reglamento, el reglamento te permite 2 veces el ancho de la calle en restricción de altura entonces la altura en ese sentido no es algo que tuviéramos que ponernos aquí si en mi percepción se ve que afecta urbanísticamente hablando, está muy claro en el reglamento que puede medir 2 veces máximo la altura del paramento de la calle frontal, yo en ese punto del tema vial, yo si veo un problema vial ahí, si tiene 9m y está bien planteado para habitacional y tiene un frente de 9m, para mí tendría que resolver el tema de enfrente que no creo que vaya a resuelva gran cosa de los 9 a los 12m pero si se pide que cumple con un estudio de impacto vial, la curva de Pedro Villasur, para ellos dar vuelta a la izquierda o derecho incluso es una curva casi ciega, el ángulo que tiene, decía Claudio que hay que esperar mucho en La Cantera para poder dar vuelta a la izquierda, la verdad es que si hay que esperar pero esa curva es segura porque tienes mucha visibilidad para incorporarte de la Pedro Villasur hacia La Cantera el ángulo está muy cerrado es muy peligroso dar la vuelta ahí es más esa incorporación probablemente no debería de ser porque se pierde mucha visibilidad últimamente aunque te incorpores en el carril de baja velocidad vienen muy rápidos los carro entonces sí creo que el tema de que no sea procedente lo apoyaría por el tema de que necesita el estudio de impacto vial no creo que esa vialidad, para empezar no está la infraestructura y cuando la estuviera que si este avalado por



un análisis que no hay un impacto vial que no genere detrimento y no me refiero a las casas que están ahí me refiero al tráfico de por sí ya complicado de la Pedro Villasur que si tiene bastante uso, entonces sí creo yo que si requiere de un impacto vial para ser procedente, no la altura, la altura es una recomendación que ni siquiera tendríamos que hacer, está en el reglamento y creo que el CUS es importante, entre paréntesis me llama la atención que lo quieran poner a mero arriba pero es un tema entre paréntesis.

Reg. Adriana Díaz.- No sé si estoy desubicada pero no es esa la parte que se inundó en el 91? Perdón, todo ese espacio que hay ahí libre fue porque en su momento en la tromba del 91 fue un caos, las casa que estaban sobre el arroyo se las llevo el agua, digo a mí no me gustaría pasar por ahí y ver que estamos aprobando algo ahí donde vimos tanto desastre en el 91 que estamos aprobando que sea un área de comercio y que seguimos aprobando para que se siga habitando esa zona, es todo mi comentario.

Ing. Francisco Olvera.- Si, precisamente referente a lo que comenta la arquitecta, si es importante que ese arroyo se marcó con CONAGUA matando la zona de inundación, efectivamente si hay un problema, si ven la fotografía que presentaron pues se ve lleno no sé si haya sido época de lluvia o es lo normal, los arboles marcan que si se desborda, no sé si se sembraron o realmente ahí se dieron, entonces si es importante aunque es un evento que se presentó hace tiempo, que se presente en la actualidad una trata de CONAGUA no marcando la zona federal si no la de inundación que en muchos casos si es diferente, no sé, que se presente.

Arq. Mario Lugo.- En teoría ese arroyo lo canaliza la autoridad, hidrológicamente hablando yo digo si ya está canalizado y sobre todo si lo canaliza la autoridad, pues debe de cumplir con todas las de la ley, de hecho el arroyito no se ve lleno se ve laminado en cuanto al escurrimiento.

Ing. Francisco Olvera.- Perdón, pero ha habido cambios en la normatividad, el día de hoy lo construido si no cumple con lo que te piden y sobre todo si tiene un antecedente de que se generó ya un problema, yo creo que sí se deber de revisar independientemente de que ya este revisado.

Arq. Mario Lugo.- El tema sería que el problema sería con el uso de suelo habitacional o comercial?

Reg. Adriana Díaz.- Claro, vamos a promover un cambio de uso de suelo.

Ing. Antonio Prado.- Bueno es que lo que sucede ahí es que en el 91 lo que dice la señora Regidora, hubo una inundación pero no estaba tratado el arroyo y los que sembraron los arboles fui yo y más adelante en los parques que tiene municipio ahí esos ahí estaban, los sembró la naturaleza y nosotros llegamos y le pusimos jueguitos y eso, ese arroyo lo canalizo porque pasaba 80m³/seg. la Comisión Nacional del Agua, todo está calculado entonces este no tiene problema hidráulico, no digo que en unos años no se pueda inundar todo sin embargo en esto yo estoy de acuerdo con que si el reglamento dice que las calles deben de ser de tal medida y los cajones deben de medir tanto y los m² tanto pues que se respete, el reglamento es para que se reglamente, está reglamentando no es para que nosotros demos opiniones al respecto y se los digo porque el Instituto tiene muchos problemas con INFONAVIT por los anchos de frente que quiere decir pues que andan vendiendo casas de 4m, 3.5, unos chorizos que me venden porque ahorita los queremos mover, los reglamentemos, los modificamos y ahí están los hacinamientos que nadie quiere, las casa de INFONAVIT porque movemos el reglamento y el reglamento está diseñado creo yo para ir mejorando, es cierto que es retroactiva la ley verdad pero si me gustaría que eso reglamentos están para que se dispongan y también entiendo a la arquitecta tiene que haber sus situaciones que no apliquen pero se ve claramente que esas situaciones como dice el licenciado si te paras ahí para dar vuelta de la Villasur al Periférico, no pasa uno

porque uno no ve los carros, es el ángulo no los ve entonces ahí va a ser un problemón bárbaro que creo yo está muy desagradable.

Arq. Juan Carlos Chaparro.- Ahí traías un gráfico donde se ve el arroyo natural ya con la canalización, nomás para concluir con el tema de la inquietud que tiene la Regidora.

Reg. Adriana Díaz.- No es inquietud la canalización, sé que se hizo la canalización debido a la problemática que tuvimos, pero cuántos años tiene y sigue exactamente igual; quiero pensar que es porque debemos tener una conciencia y evaluar y validar lo que ya sucedió en el 91 en esa zona.

Arq. Mario Lugo.- Había casas en el 91 en el cuerpo del arroyo.

Arq. Juan Carlos Chaparro.- No es un gráfico Claudio es una foto donde se ve el cauce natural.

Arq. Claudio Fierro.- La foto área donde estábamos, si quieren nos pasamos a la última lámina que es más ilustrativa.

Arq. Juan Carlos Chaparro.- De cualquier manera yo creo que el proyecto que se está planteando no cumple con la reglamentación y no da los cajones que demanda se podría dar el uso de suelo con el replanteamiento del proyecto que se plantea ahí es diferente pero si en sentido del comentario que dijo la Regidora yo sí creo que sería más conveniente que fuera un área comercial a que fuera una habitacional para evitar jugar con el patrimonio de alguien en caso de una venida extraordinaria de agua.

Arq. Claudio Fierro.- Es que ciertamente hay muchos elementos en el estudio que no están justificados, por ejemplo si se hace un análisis con respecto a lo histórico ósea desde que época este predio cuanta con estas dimensiones y eso da pie a aterrizar que normatividad le aplicaba en aquel tiempo o en dado caso que no había normatividad y en ese sentido puede a través de un análisis de este tipo y un análisis también de los usos de suelo comerciales que están en esta zona y de cómo funcionan estos usos comerciales puede haber un tema de justificación, el tema de accesibilidad es un tema que no está tocado en el estudio y debería de ser tratado de una manera muy puntual en una propuesta que evite estos conflictos que se prevé en el entronque de estas 2 vialidades aunque una es local es optativa, no es un flujo abundante pero es un flujo que por esta condición de incorporarse de manera rápida hacia Av. La Cantera implica un alojamiento de vehículos ha cierto horario del día que puede llegar a taponear el entronque, en ese caso habría hasta propuestas geométricas o sugerencias geométricas que ayudarían a mitigar esa condición y que podrían ser analizables, sin embargo con los elementos que ahorita contiene el estudio, a la hora de ver esta cantidad de niveles también y este aprovechamiento constructivo no da al estacionamiento que puede alojar en el primer nivel, obviamente va a tener que limitar su aprovechamiento constructivo, también podría ser otro de los atenuantes porque es menos flujo de vehículos que en determinado momento pudieran auxiliar o dar elementos para tener una reconsideración con el estudio, pero con los elementos que ahorita contiene es no procedente.

Ing. Leonel Barrientos.- A mí nomás me gustaría comentar que creo que esta no es mesa para evaluar el proyecto arquitectónico en su momento lo tendrá que evaluar la DDUE, yo me iría más por lo que se ha comentado, tener un acceso sin causar problemas, porque al final de cuentas el proyecto arquitectónico supongo yo que presentaron un esquema nada más en su momento ese lo vera la dirección.

Arq. Ana Evelia Zamora.- Arquí tu eres el experto un estudio de impacto vial, pero si es por reglamentación pues no, digo no está justificado solicitarlo, no sé el flujo vial ahí, un estudio de impacto vial les daría respuesta a eso?



Ing. Leonel Barrientos.- Un estudio de impacto vial podría medir los volúmenes que va a generar en este caso este proyecto en cuanto a las capacidades que tienen las vialidades, sin embargo ahí yo veo que es un problema más de geometría.

Arq. Alondra Martínez.- Que tendría que arreglar municipio, en todo caso transito no el proyecto.

Arq. Claudio Fierro.- No pero los estudios a lo hora de un programático ilustran como ISOS que debe de tener el desarrollador por promover el cambio de uso de suelo pero también sugerencias hacia la autoridad de cosas que se deben de resolver de un sector por eso es una zona de estudio.

Arq. Alondra Martínez.- Yo veo por ejemplo la vuelta a izquierda de La cantera hacia la calle Villasur yo la veo cancelada a lo mejor, porque si está causando conflicto, si hace largas filas lo cancelas tendrías que irte por la Deza y Ulloa para acceder a esa calle pero ya sería cuestión de transito que hiciera ese tipo de cosas.

Arq. Ana Evelia Zamora.- Es cierto y entiéndelo tu Claudio, el promotor debe de tener sus compromisos y debe de acatar con la reglamentación con la norma pero hay casos como este en la Pedro Villasur y Cantera, ese terreno ya está, cuando yo doy vuelta ahí si se hace la cola porque no traemos la longitud de una calle local entonces tendríamos para este y otras muchas intersecciones viales de la ciudad dar solución pero pedirle a un desarrollador de un predio una solución de este tipo si se me hace bastante.

Arq. Mario Lugo.- Si la autoridad puede pedir el estudio de impacto vial si se determina que el nivel de servicio que da la calle es bueno, si no da buen nivel de servicio por chiquito que este el proyecto la autoridad puede pedir el estudio de impacto vial, no depende del tamaño del proyecto depende del nivel de servicio de la calle que le sirve y segundo yo no quisiera partir de la primicia de que porque lo demás está descompuesto sigámoslo descomponiendo, al final del día si esto le agrega valor a la ciudad bien , si esto le complica más la operación a la gente que por ahí circula no tiene porque autorizarse si no cumple además con los reglamentos, el reglamento te da la oportunidad de que si no cumples con COS, CUS, lo que sea, presentar estudios, está en el reglamento, que presente los estudios ósea no se está pidiendo nada que no está en el reglamento, yo no sé qué nivel de servicio tiene la Pedro Villasur como usuario común y corriente digo tiene una conectividad no idónea desde el punto geométrico coincido pero reconozco que el experto es Leonel en ese sentido, pero el estudio de impacto vial tiene que hacer propuestas geométricas y puede ser que las recomendaciones geométricas que haga implique modificar el cruce sobre el arroyo lo cual no necesariamente es viable y de ahí parte si el proyecto es viable o no, ahorita como esta presentado puede presentar un problema y no contribuye a ese pedazo de ciudad, lo hace un poquito más complejo y si, si partimos de toda la ciudad en todos lados nos vamos a encontrar ejemplo de algo mal hecho para justificar y seguir haciendo las cosas mal, el reglamento yo sí creo que es muy claro y establece lineamientos y cuando tienes que innovar te establece herramientas para presentar estudios, yo no veo aquí los estudios.

Arq. Oscar Chávez.- Se supone que estamos viendo el cambio de uso de suelo? Entonces hay que atender ese uso de suelo y no hablar del proyecto porque el proyecto podría estar bien o podría estar mal pero eso no lo vamos a decidir aquí para eso está la DDUE, entonces la nueva ley de la SEDATU dice que a partir de ya no debe de haber diferenciaciones entre comercio y habitacional, son uso de suelo compatible, lo que estamos hablando ahorita en unos meses será letra muerta porque ya cambio la ley, entonces si es un cambio de uso de suelo de un habitacional a un comercial vamos a centrarnos en que es factible más allá de hablar del proyecto.

Arq. Claudio Fierro.- Si Oscar pero de entrada no está cumpliendo con el frente mínimo para el uso de suelo

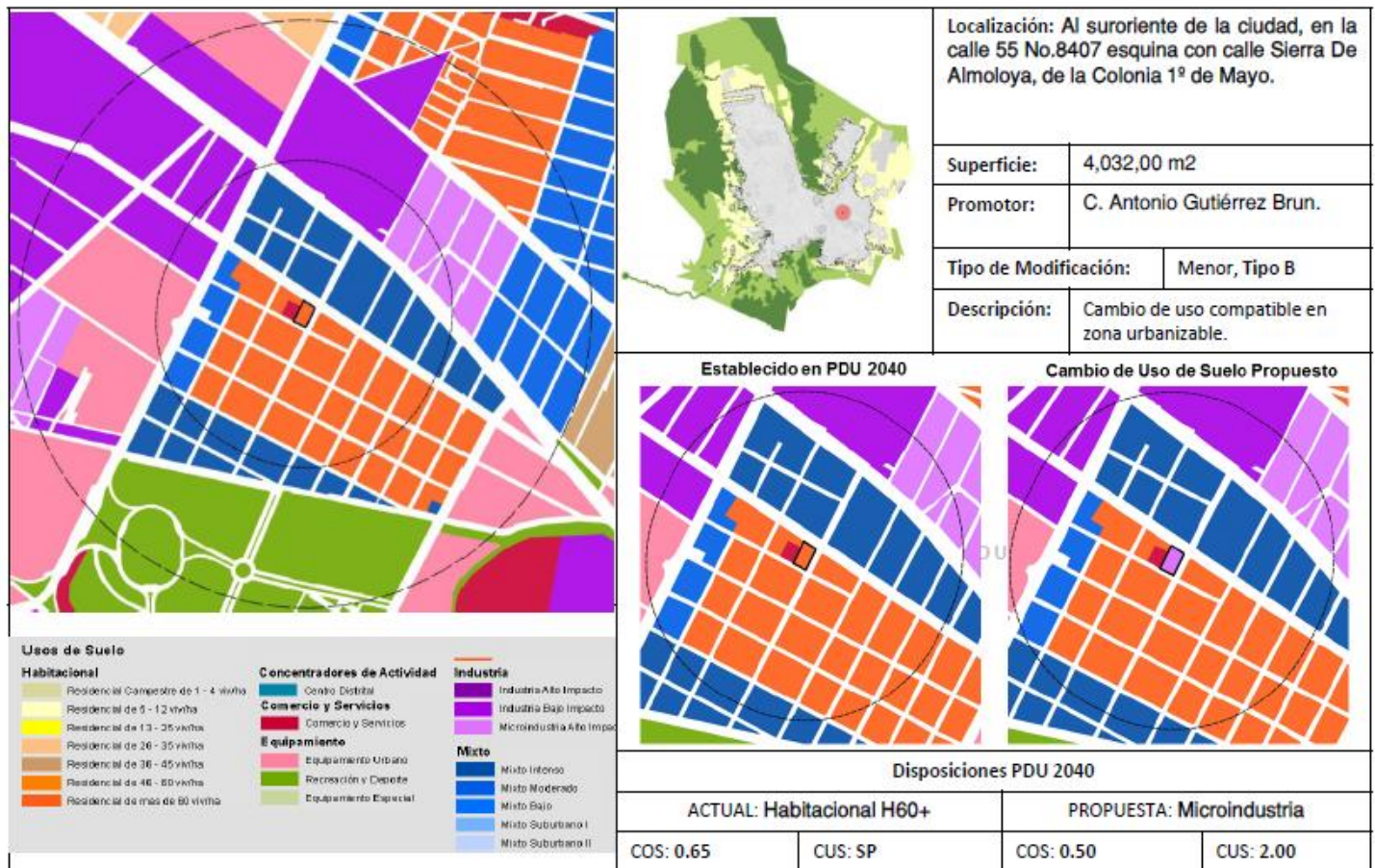
que se está solicitando.

Arq. Oscar Chávez.- Lo que pasa es que se está yendo la discusión en un sentido que no podemos aquí atender porque es responsabilidad de la dirección.

Arq. Claudio Fierro.- Entonces pasaríamos al segundo punto que es cambio de uso de suelo Química Pima.

Dictámenes de Modificación al PDU 2040

CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA



Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

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.

Sección Actual



Sección Propuesta



Relieve — Contorno de nivel	Unidades de Gobierno — Límite del Centro de Población — Área Urbana de la C.O. de Chihuahua — Reserva de Crecimiento Urbano — Preservación Ecológica Primaria — Área Natural de Valor Ambiental	Tránsito y Transporte Estructura Vial — Regional — Diagonal Propuesta — De Primer Orden — De Primer Orden Propuesta — Primaria — Primaria Propuesta — Secundaria — Secundaria Propuesta — Sistema SRT - Troncal 1 — Transporte No Motorizado
Hidrografía — Ríos y Arroyos Principales — Cuerpos de agua — Ríos y Arroyos	Vías de comunicación — Número de Carreteras — Participantes	Catastro — Tránsito Urbano

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

ACCESIBILIDAD



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

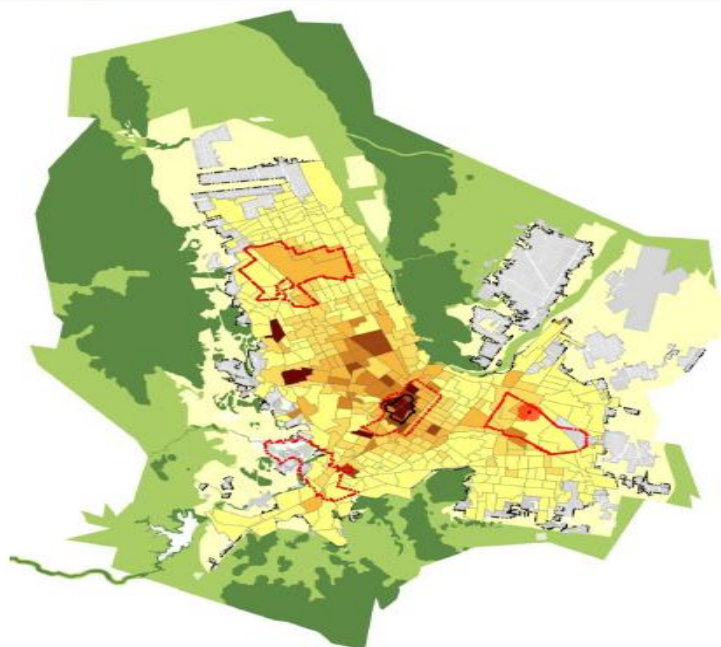
La vialidad que podría brindar acceso al predio desde el boulevard Juan Pablo II, es la calle 55 dado que su sección es de 37m; el acceso desde la avenida de las Industrias II por la calle Sierra de Almolya tiene una sección variable que comienza en 15 m. hasta llegar a una sección de 23 m.

Actualmente se ubica el acceso al predio sobre la esquina que forman las calles 55 y Sierra de Almolya, 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.

Relieve — Contorno de nivel	Unidades de Gobierno — Límite del Centro de Población — Área Urbana de la C.O. de Chihuahua — Reserva de Crecimiento Urbano — Preservación Ecológica Primaria — Área Natural de Valor Ambiental	Tránsito y Transporte Estructura Vial — Regional — Diagonal Propuesta — De Primer Orden — De Primer Orden Propuesta — Primaria — Primaria Propuesta — Secundaria — Secundaria Propuesta — Sistema SRT - Troncal 1 — Transporte No Motorizado
Hidrografía — Ríos y Arroyos Principales — Cuerpos de agua — Ríos y Arroyos	Vías de comunicación — Número de Carreteras — Participantes	Catastro — Tránsito Urbano

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

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

Empleos totales	
DENSIDAD	
0.00 - 3.15	
3.16 - 8.53	
8.54 - 17.72	
17.73 - 35.09	
35.10 - 70.53	
70.54 - 181.05	
Traza urbana	

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

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.



Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

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
ADMIN. PUBLICA		
GOB. ESTATAL		1
COMERCIO Y ABASTO		
ABASTO MAYORISTA		1
RECREACION Y DEPORTE		
UNIDAD RECREATIVA		1
DEPORTIVO, GLORIETA, JARDIN, PARQUE		1

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

ANÁLISIS DENUES



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

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

ANÁLISIS DENUES



#	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

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

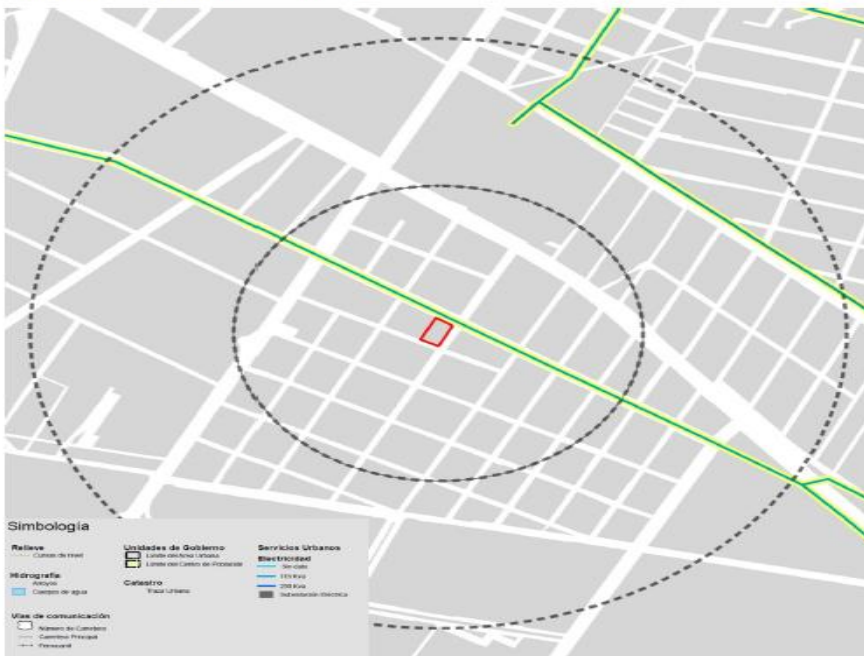
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS



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 polinaza entre otras, y la trayectoria de los gasoductos de PEMEX; todo esto dentro de un radio de 1Km.

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

INFRAESTRUCTURA ELECTRICA



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.



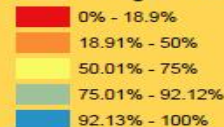
Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA



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.

Cobertura de Agua Potable



Simbología



Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

INFRAESTRUCTURA SANITARIA



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 Drenaje

95,46% - 100%
85,01% - 95,45%
66,68% - 85%
8,58% - 66,67%
0% - 8,57%

Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Colector de Alcantarillado Saneado Planta Tratamiento Cuencas Hidráulicas
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Trazo Urbano	
Vías de comunicación Número de Carreteras Carretera Principal Pavedura		

Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

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 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. 55ª 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.

Arq. Claudio Fierro.- La actividad que manifiesta el estudio es el de almacenamiento y distribución de productos no perecederos, indicando hace énfasis el estudio que no existen procesos de manufactura ni transformación lo cual podría implicar la asignación de uso diferente al solicitado de microindustria esto es por los precedentes que se pueden dar, a la hora que se instala una industria en un sector y que en este caso está planeado, no está consolidado como tal pero está planeado como habitacional esta convivencia de industria con vivienda cercana o colindante significa inconvenientes sin embargo este sector ha demostrado que es muy mixto en cuanto a esta vocación y que existen giros similares al que se está solicitando, en esta condición vimos que podría ser procedente siempre y cuando se considerara otro uso y no el de microindustria de manera específica esto es atendiendo a las compatibilidades que representa ósea la actividad que está realizando, con comercio y servicios por ello de acuerdo a las segunda observación es que la tabla de compatibilidades de uso de suelo, microindustria y así también comercio y servicios son usos compatibles con el habitacional H60+ condicionados a realizar estudios específicos de impacto urbano y ambiental así como contener dichos impacto al interior del predio de análisis lo cual se aprecia factible por la dimensión del predio y el giro de actividad propuesto, la actividad o la accesibilidad es garantizada por vialidades con una sección adecuada, Calle 55 tiene 37m, hay una línea de alta tensión y Sierra de Almoloya 23m que no tiene restricciones, hay actividades muy variadas que atienden la condición de uso mixto, comercio y algunos giros de microindustria lo cual define condiciones de convivencia entre dichos usos no habitacionales con el entorno habitacional planeado, esto requiere medidas de control de impactos hacia el interior de los predios que en el caso particular es un predio de 4 000m² que en aprovechamiento constructivo no es in el 30%, en ese sentido creemos que puede contener esos impactos al interior, en un radio de análisis de encuentras 241 unidades económicas, destacan las actividades de comercio al por mayor, es necesario respetar el derecho de vía de alta tensión con trayectoria sobre C. 55 por lo tanto es necesario presentar el escrito de la CFE que ratifique el derecho de vía a respetar y no promover aprovechamiento sobre dicha restricción, el acceso al predio debe de ser modificado para evitar futuros conflictos viales en el entronque de las calles 55 y Sierra de Almoloya ubicando su acceso y salida a una distancia mínima , este es un criterio dado por las dimensiones del predio, ubicar su acceso y salida a una distancia mínima de 20m de separación de dicho entronque esto es para no causar conflicto con los movimientos de entrada y salida al predio, el predio de análisis se encuentra dentro de los limites definidos para el subcentro suboriente que promueve mezcla y convivencia de usos habitacionales con giros productivos lo cual se cumple con la presente propuesta.



Dictámenes de Modificación al PDU 2040 CAMBIO DE USO DE SUELO / QUIMICA PIMA

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.

Arq. Claudio Fierro.- Esa es la conclusión con las observaciones, queda a sus consideraciones.

Ing. Francisco Olvera.- En esta zona es muy importante que haya un estudio de planeación sectorial, sería importante presentarlo porque en estos casos igual que el anterior donde falta infraestructura, que planes hay, quien es el responsable de esa calle, que tiempo o que va a poner el particular para esa infraestructura faltante, yo insisto que en todos los casos pero sobre todo en estos donde es tema de presentación la responsabilidad sectorial porque se deslindan y se va la responsabilidad.

Arq. Claudio Fierro.- Correcto ingeniero, en este caso creo que sí, estos estudios sirven también para resaltar necesidades que se tienen en sectores de la ciudad, en este caso la pavimentación es un tema aunque obviamente sin la consolidación de la infraestructura de drenaje y agua potable no podemos pensar en la pavimentación, tendría que suceder primero la dotación de agua potable para que sucediera una consideración hacia pavimentación.

Ing. Francisco Olvera.- Si precisamente en esas tablas presentan responsabilidades a corto, mediano y largo plazo, pero sí que queden establecidas para que haya congruencia.

Arq. Claudio Fierro.- Con estos 2 estudios o 2 dictámenes concluimos también aprovecho para informar sobre trabajos en este caso no hay una presentación solo es para informar, de los compromisos de la mesa especial de los Índices de Desarrollo Sostenibles, la última reunión se tuvo a considerar darnos un tiempo de un mes precisamente, como ya se definieron estos índices, quedamos en 87 Índices de Desarrollo Sostenibles, los cuales en este momento se están calculando, el requerimiento es que sea hasta lo histórico, no estamos yendo lo más atrás que podemos de acuerdo a la información que existe para hacer el cálculo de estos indicadores y hemos hecho solicitud de información faltante, necesaria para

el cálculo de los indicadores a ciertas instancias por ejemplo tránsito y transporte que ya nos respondió con algunos índices de tasas de accidentalidad, la Junta de Aguas hay una solicitud pendiente, mandamos solicitud de la cual no se ha tenido respuesta.

Arq. Lorena Jaloma.- Mandamos a la CFE, Ecogas.

Arq. Claudio Fierro.- Si solo para reforzar esas solicitudes y tenemos programado realizar una presentación de avances a la comisión la próxima semana, miércoles de la próxima semana no es el pleno, no somos los que estamos aquí, es específico a la comisión que ya se determinó por parte del Consejo de Planeación para el seguimiento de estos indicadores, después de esta reunión en la próxima técnica estaríamos mostrando avances al pleno que son ustedes aprovechando estas sesiones técnicas que por cierto la próxima semana deberemos de tener otra sesión técnica ya que tenemos bastantes dictámenes en puerta, la siguiente sesión se les hará llegar la información de manera oportuna, serían 3 dictámenes lo que presentaríamos en la próxima sesión a parte de los avances de la comisión de Índices de Desarrollo Sostenibles.

Arq. Eloy Moreno.- Si no hay otro comentario quería aprovechar ya que llegue un poco tarde a la presentación, llegaron también otros representantes de otros organismos el Arq. Oscar Chávez de CANACO, y Paloma del Tec de Monterrey, la Reg. Adriana Díaz acompañándonos en esta primera sesión técnica con la presencia del nuevo Director Carlos Hernández y como ya se enteraron el día de antier fue de manera oficial la toma de protesta en la cual y como lo comentamos en la sesión de consejo en la cual algunos de ustedes estuvieron presentes, pues darle el apoyo a Carlos y decirle que estamos respaldando al equipo del Implan y que estamos iniciando o por reformar el plan de trabajo para estar validando y haciendo las observaciones pertinentes.

Dr. Carlos Hernández.- Sé que está pendiente el plan de trabajo ya lo hemos empezado a revisar y antes de que se acabe este año, este mes lo podemos poner en la mesa para que ustedes estén a bien validarlo y conocerlo, yo estoy a su disposición, lo había dicho al inicio pero estoy muy agradecido por la confianza y espero no se arrepientan del director que me toca a mí fungir ahora con esas actividades, tengo un excelente equipo de trabajo, me he encontrado gratamente con un muy alto perfil de las personas que integran el Implan, hay muchas cosas que hacer, áreas de oportunidad y espero que a la brevedad se ven los resultados que esperan ustedes pero sobre todo que espera la ciudad de Chihuahua, me pongo a sus órdenes y gracias a todos ustedes.

CLAUSURA DE LA SESIÓN.