

Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal
P R E S E N T E.-

En relación con el instrumento de planeación denominado "Estación Lombardo", con una superficie de 144,247.10 m², ubicado en el Periférico Vicente Lombardo Toledano KM. 7+913.25, de la Colonia Del árbol, en el ejido Ranchería Juárez, turnado ante este Instituto Municipal de Planeación y recibido con el Oficio No. 283/2018, en el cual se solicita la revisión de dicho estudio, 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 08/2018 del 25 de Octubre 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.

Atentamente



Dr. Carlos R. Hernández Velasco
Director del Instituto Municipal de Planeación

"2018, Año De La Familia Y Los Valores"

"2018, Año del Centenario del Natalicio de José Fuentes Mares"

Archivo CRHV/LJB

c.c.p. Lic. María Eugenia Campos Galván. Presidente Municipal de Chihuahua
Lic. Cesar Jáuregui Moreno. Secretario del H. Ayuntamiento de Chihuahua
Arq. Eloy Moreno Lugo. Presidente del Consejo de planeación Urbana Municipal
Arq. Luis Felipe Siqueiros Falomir, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado.
Arq. Adriana Díaz Negrete. Presidente de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Chihuahua.
Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela. Subdirector de Programación Urbana DDUE.

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

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



No. Oficio de DDUE:	283/2018	Estudio tipo B Cambio de Uso de Suelo
Nombre del Estudio	"ESTACIÓN LOMBARDO"	
Clave Catastral	058-011-006	Superficie 144,247.10M2
Usos de Suelo Actual	Habitacional H45, Comercio y Servicios, Recreación y Deporte, Mixto Moderado y Equipamiento Urbano	Usos de Suelo Propuesto Industria Bajo Impacto y Recreación y Deporte
Giro a Establecer	Almacenamiento de gas L.P.	Localización km 7+913.25 del Periférico Vicente Lombardo Toledano en la colonia Ranchería Juárez



Localización Urbana.
Fuente: Elaboración Propia

Usos de Suelo

Habitacional

- Residencial Campestre de 1 - 4 viviha
- Residencial de 5 - 12 viviha
- Residencial de 13 - 25 viviha
- Residencial de 26 - 35 viviha
- Residencial de 36 - 45 viviha
- Residencial de 46 - 60 viviha
- Residencial de mas de 60 viviha

Concentradores de Actividad

Comercio y Servicios

Equipamiento

Industria

Mixto

Uso No Urbano

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria Alto Impacto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano I
- Mixto Suburbano II
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica Primaria
- Área de Riesgo
- Condicionado Pluvial
- Área de Borde
- Uso No Conforme
- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado

Área Para Planeación Específica

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

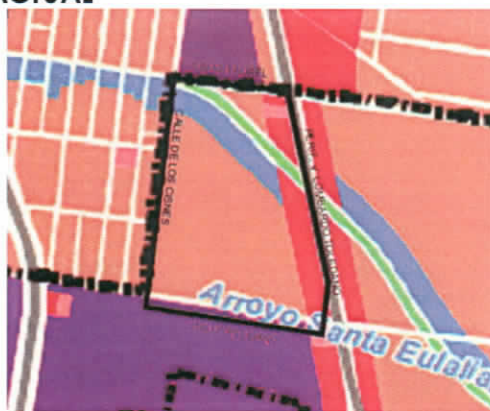
Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

Uso No Urbano

USO ACTUAL



Habitacional H45, Comercio y Servicios, Recreación y Deporte, Mixto Moderado y Equipamiento Urbano

USO PROPUESTO



Industria Bajo Impacto y Recreación y Deporte

[Firma manuscrita]

Resultado de Dictamen

No. Oficio de DDUE: 283/2018		Estudio tipo B Cambio de Uso de Suelo	
Nombre del Estudio "ESTACIÓN LOMBARDO"			
Clave Castral	058-011-006	Superficie	144,247.10M2
Usos de Suelo Actual	Habitacional H45, Comercio y Servicios, Recreación y Deporte, Mixto Moderado y Equipamiento Urbano	Usos de Suelo Propuesto	Industria Bajo Impacto y Recreación y Deporte
Giro a Establecer	Almacenamiento de gas L.P.	Localización	km 7+913.25 del Periférico Vicente Lombardo Toledano en la colonia Ranchería Juárez

Observaciones

1. Usos de Suelo: el uso de suelo propuesto es acorde con el contexto inmediato, al encontrarse en un entorno de usos industriales y baja ocupación habitacional, por lo cual es mas favorable la propuesta en curso.

6.- Riesgos antropogénicos, al encontrarse una muy baja ocupación del suelo, la presencia de usos industriales en la zona con giros similares al solicitado, no se observan riesgos latentes ya que los radios de amortiguamiento quedan dentro de cada predio, lejanos de la ocupación habitacional, sin embargo es requisito ajustarse a la normatividad existente, en este caso corresponde la NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SESH-2014, Plantas de distribución de Gas L.P. Diseño, construcción y condiciones seguras en su operación.

7.- Infraestructura, en lo referente a la dotación de servicios, se deberá presentar la factibilidad de agua potable por parte de la JMAS así como de la infraestructura sanitaria.

9.- Estructura Vial, la localización del predio es adecuada para el giro a establecer, la accesibilidad debe ser manejada con carril de incorporación y que los movimientos vehiculares se produzcan al interior del predio, asimismo, se deberán establecer los compromisos programáticos para consolidar la calle de los Cisnes que se ubica al poniente del predio.

13.1.-En el estudio se manifiesta la necesidad de incluir el correspondiente Estudio Hidrológico, el cual podrá establecer el tratamiento de los escurrimientos provenientes tanto de la carretera como de los afluentes de los arroyos colindantes y deberá contener las disposiciones necesarias para el adecuado manejo ambiental y la mitigación de riesgos para la zona.

Conclusión

Como resultado del análisis realizado y con base a las observaciones anteriores se establece que el cambio de uso de suelo solicitado de Habitacional H45, Comercio y Servicios, Recreación y Deporte, Mixto Moderado y Equipamiento Urbano a Industria Bajo Impacto y Recreación y Deporte es **PROCEDENTE CONDICIONADO**, debido a que la vocación de la zona responde a usos y actividades industriales, asimismo se deberán solventar las observaciones anteriormente descritas en el presente dictamen.