

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE
POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Predio calle Granja de Canidos" sobre un predio con clave catastral **443-040-011**, en una superficie total de **2,500.00 m²**, ubicado en **calle Granja de Canidos, fraccionamiento Universitario, Lote 11, de la Manzana 107**, considerado como un **predio baldío urbano** y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

Una modificación menor del uso de suelo **Equipamiento General** y **Área Natural de Valor Ambiental** al uso de suelo **Habitacional H4**.

Con fundamento en los Artículos 6 fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, con relación estrecha y directa de los ordinales 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose** el asunto de mérito como:

*****PROCEDENTE CONDICIONADO*****

La presente modificación estará CONDICIONADA a aplicarse la propuesta del uso de suelo Habitacional H4 únicamente en la superficie identificada con el Uso de Suelo Equipamiento General dentro del predio de estudio según el PDU2040, sin modificar el uso de ANVA que se ubica dentro del predio con una superficie de 211.77 m². Cabe destacar que la solicitud del oficio DASDDU 519/2022 solo menciona la modificación del Uso de Suelo Equipamiento General al Habitacional H4, y en este dictamen se hace notar que el polígono de interés cuenta también con la presencia del Uso de Suelo ANVA.

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

RECIBIDO
06 SEP 2022
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

De acuerdo al Uso de Suelo ANVA, se dictamina que no es procedente en términos del ordinal 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, toda vez que, el trámite solicitado no se puede considerar una modificación menor; además, el cambio de uso de suelo es significativo, en virtud de que cuenta en la actualidad, con uso de suelo Preservación Ecológica, por lo que queda prohibido realizar cualquier acción urbanista en dicho polígono, bajo la óptica del artículo 7 fracción III de la ley en cita cobra sentido lo antes citada. Además, conforme a lo establecido en los Artículos 2 fracción II y 3 fracción II, XXXIX de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, 2 fracción VIII, 39 fracción IV y 100, fracción V de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y Artículos 7 fracción III, artículo 82, 77, 89 fracción II y VIII, 100 de la ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Humano del Estado de Chihuahua.

No obstante lo anterior, con la información que se cuenta se emiten las siguientes **OBSERVACIONES**, mismas que podrán ser **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. En 2016 fue realizado un Estudio Técnico Justificativo dentro del área del Fraccionamiento Universitario, denominado "Área Natural Protegida de Competencia Estatal "Reserva Ecológica La Boquilla de Villa" para la formulación de su decreto, gestionado por el presidente del Consejo Directivo de Granjas Universitarias A.C. en turno. **El predio se ubica dentro de un polígono de la propuesta antes mencionada.** Se recomienda a la Dirección consultar el estatus de esta gestión con la autoridad correspondiente.
2. El trazo del predio presentado en el estudio no coincide con el Catastro Urbano Municipal. Se recomienda a la Dirección verificar y constatar el alineamiento oficial.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

3. El uso actual Equipamiento General se define como "Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto, y demás servicios urbanos..."; el uso de ANVA se define como "Zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, donde el ambiente original no ha sido alterado por el hombre y que **están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas de valor medioambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas áreas naturales protegidas, ...**, a excepción de ciertos casos particulares, y **no son urbanizables o construibles**, salvo las disposiciones previstas en la tabla de compatibilidad de usos del suelo del plan de centro de población para esta zona."; mientras que, el uso propuesto Habitacional H4 se define como "Zona de uso

habitacional, unifamiliar y plurifamiliar para densidades de 1 a 4 viv/ha". **conforme al PDU2040.**

Condicionantes de planeación del PDU2040

4. **El predio se encuentra dentro de un Área de Borde**, que se define como "Zona situada en un área que se entenderá como el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria." **Conforme al PDU2040.**

Compatibilidad

5. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional unifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H4 es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040.**

No se omite mencionar que en el uso ANVA, **la compatibilidad con el giro propuesto es PROHIBIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040.**

Riesgos

6. El Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua 2006, no tiene cobertura sobre la zona de ocupación del predio, por lo que no se descartan posibles riesgos potenciales geológicos e hidrometeorológicos. Por lo que se recomienda a la Dirección indicarle al Promotor realizar los estudios pertinentes que los descarten antes de ejecutar cualquier acción urbana. **Conforme a los Artículos 82, 144, 147 fracciones VII, IX y XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Infraestructura

7. De igual manera destaca que la colonia no cuenta con servicios hidrosanitarios, el 05 de Noviembre de 2019, este Instituto se recibió un comunicado, en donde el Consejo Directivo de Granjas Universitarias A.C. menciona que, el abastecimiento de agua en el Fraccionamiento, se otorga por medio del aprovechamiento de un pozo de uso agrícola concesionado a la comunidad por parte de la Comisión Nacional de Agua, el cual no cuenta con posibilidad de incrementar su volumen de extracción (que responde a 767 lotes unifamiliares) y que además, los últimos años han sufrido de problemáticas para la distribución, destacando que el agua que se extrae no es potable, y debe ser clorada para su consumo; también resalta que el Fraccionamiento no cuenta con drenaje sanitario y cada lote resuelve su drenaje en su mayoría por medio de fosas sépticas, mismas que en la realidad son pozos de absorción de aguas negras, potenciales contaminantes del subsuelo.

Lo antes mencionado, con fundamento en los **Artículos 3, Fracción VII, XI, XII, 119 y 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios

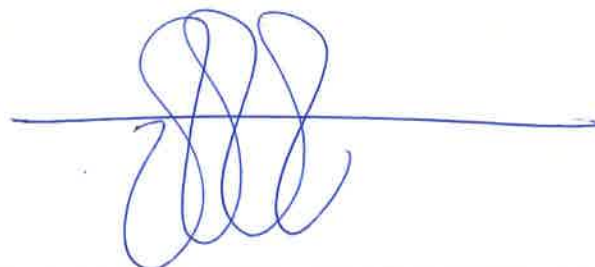
8. Si bien, en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 no se establece para esta propuesta la condicionante de un Estudio de Impacto Urbano Ambiental, se recomienda a la Dirección considere en su caso, lo dispuesto en los **Artículos 40, 41 y 43 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua**.

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia, agradeciendo informar a este Instituto sobre lo conducente, para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

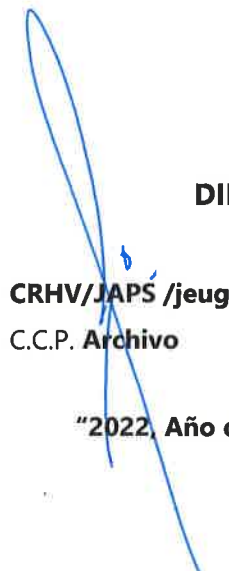
Nota: El presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


CRHV/JAPS /jeug
C.C.P. Archivo

"2022, Año del Centenario de la llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/519/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio calle Granja de Canidos
Localización	Lote 11 de la Manzana 107, calle Granja de Canidos, Fraccionamiento Universitario
Clave catastral	443-040-011
Superficie	2,500.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Equipamiento General y Área Natural de Valor Ambiental
Usos de suelo propuesto	Habitacional H4
Giro por establecer	Habitacional tipo campestre
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso En 2016 fue realizado un Estudio Técnico Justificativo dentro del área del Fraccionamiento Universitario, denominado "Área Natural Protegida de Competencia Estatal "Reserva Ecológica La Boquilla de Villa" para la formulación de su decreto, gestionado por el presidente del Consejo Directivo de Granjas Universitarias A.C. en turno. El predio se ubica dentro del polígono "La Coyotera" de la propuesta antes mencionada. Se recomienda a la Dirección consultar el estatus de esta gestión con la autoridad correspondiente. El trazo del predio presentado en el estudio no coincide con el Catastro Urbano municipal. Se recomienda a la Dirección verificar y constatar el alineamiento oficial.

Análisis desglosado

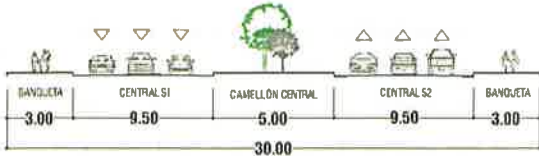
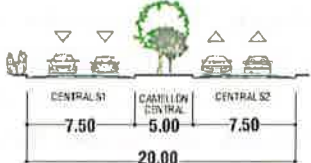
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso actual Equipamiento General se define como "Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto, y demás servicios urbanos, según los siguientes tipos: Salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorio, culto y administración pública"; el uso de ANVA se define como "Zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, donde el ambiente original no ha sido alterado por el hombre y que están sujetas a regímenes	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas de valor medioambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas áreas naturales protegidas, ..., a excepción de ciertos casos particulares, y no son urbanizables o construibles, salvo las disposiciones previstas en la tabla de compatibilidad de usos del suelo del plan de centro de población para esta zona."; mientras que, el uso propuesto Habitacional H4 se define como "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar para densidades de 1 a 4 viv/ha". Cabe mencionar que el predio se encuentra dentro de un Área de Borde, el que se define como "Zona situada en un área que se entenderá como el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria", conforme al PDU2040.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sur poniente de la ciudad, cercano a la carretera a Cuauhtémoc, dentro del asentamiento de Granjas Universitarias, con una vocación de suelo mayormente habitacional H4, Equipamiento, mientras que en un radio a 1000 metros influye en Áreas Naturales de Valor Ambiental y Preservación Ecológica.	☑
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional unifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H4 es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040. No se omite mencionar que en el uso ANVA, la compatibilidad con el giro propuesto es PROHIBIDA.	☑
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.	☐
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	SIN OBSERVACIÓN	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	SIN OBSERVACIÓN	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	El Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua 2006, no tiene cobertura sobre la zona de ocupación del predio, por lo que no se descartan posibles riesgos potenciales geológicos. Por lo que se recomienda a la Dirección indicarle al Promotor realizar los estudios pertinentes que los descarten antes de ejecutar cualquier acción urbana. Conforme a los Artículos 82, 144, 147 fracciones VII, IX y XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	El Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua 2006, no tiene cobertura sobre la zona de ocupación del predio, por lo que no se descartan posibles riesgos potenciales hidrometeorológicos. Por lo que se recomienda a la Dirección indicarle al Promotor realizar los estudios pertinentes que los descarten antes de ejecutar cualquier acción urbana. Conforme a los Artículos 82, 144, 147 fracciones VII, IX y XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☒
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐

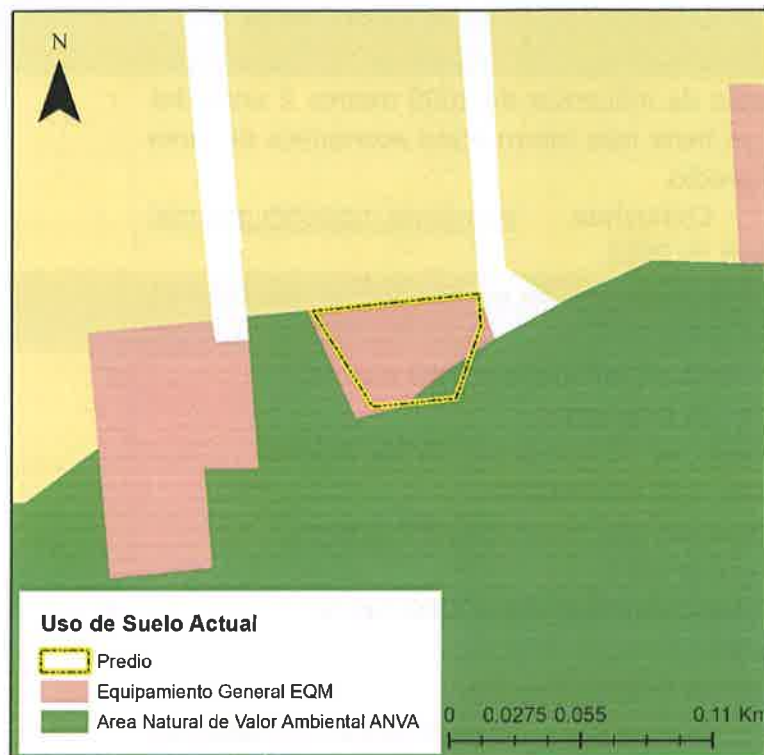
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.7	Gasolineras	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	┐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 40-60%. El predio no cuenta con el servicio. La zona es servida por pozos que suministran el agua y es administrado por el comité de vecinos. De igual manera destaca que la colonia no cuenta con servicios hidrosanitarios, el 05 de Noviembre de 2019, este Instituto se recibió un comunicado, en donde el Consejo Directivo de Granjas Universitarias A.C. menciona que, el abastecimiento de agua en el Fraccionamiento, se otorga por medio del aprovechamiento de un pozo de uso agrícola concesionado a la comunidad por parte de la Comisión Nacional de Agua, el cual no cuenta con posibilidad de incrementar su volumen de extracción (que responde a 767 lotes unifamiliares) y que además, los últimos años han sufrido de problemáticas para la distribución, destacando que el agua que se extrae no es potable, y debe ser clorada para su consumo; también resalta que el Fraccionamiento no cuenta con drenaje sanitario y cada lote resuelve su drenaje en su mayoría por medio de fosas sépticas, mismas que en la realidad son pozos de absorción de aguas negras, potenciales contaminantes del subsuelo. Lo antes mencionado, con fundamento en los Artículos 3, Fracción VII, XI, XII, 119 y 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☑
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio no cuenta con el servicio. Se expresa en el estudio que el desarrollador se hará cargo de los suministros con previa	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		autorización de los organismos correspondientes (pág. 76 del estudio).	
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	┐
7.4	Gas Natural	SIN OBSERVACIÓN.	┐
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se encuentra fuera de los subcentros y polígonos prioritarios. Se encuentra a 4 km de distancia del área de influencia del Centro Urbano.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	Sobre la carretera a Cuauhtémoc se encuentran los complejos industriales del Grupo Bafar, las instalaciones del ExpoGan, Concretos América, bodegas y algunos locales de comercios y servicios.	┐
9	Estructura Vial	Descripción de la estructura vial, las secciones viales del entorno y el esquema de accesibilidad de la propuesta.	
9.1	Estructura Vial	El promotor no propone cambios en la estructura vial.	┐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por el Boulevard Granjas Universitarias, periférico Francisco R. Almada Blvd. Granjas Universitarias, calle Reproducción (pavimentadas) y calles locales (sin pavimentar). La dinámica de acceso y salida del predio es complicada tanto para transporte privado y para transporte público, que no tiene acceso al fraccionamiento.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de las calles locales mencionadas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 214A- 214A', correspondiente a la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, de jerarquía de Primer Orden:	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		214A - 214A'  CARR. CHIHUAHUA - CUAUHTEMOC PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ Sección 82A-82A', correspondiente al periférico R. Almada, de jerarquía de Primer Orden: 82A - 82A'  PERIF. FRANCISCO R. ALMADA AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ A BLVD. JOSE FUENTES MARES Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040	
10	Equipamiento	Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.	
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, no se encontró ningún tipo de equipamiento. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	┌
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 4 de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 17 minutos, a 8.8 km de distancia, desde la Av. Francisco Zarco, Vialidad CH-P, Blvd. Granjas Universitarias, calle De la Barracuda, Reproducción, Caprinos, Cisnes, Ecología y girar en la calle Granja del Canidos. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana tiene un tiempo de respuesta máximo de 19 minutos, en 10.6km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda, periférico de la Juventud, Vialidad CH-P, Vialidad CH-P, Blvd. Granjas Universitarias, calle De la Barracuda, Reproducción, Caprinos, Cisnes, Ecología y girar en la calle Granja del Canidos. Fuente: Google Maps septiembre 2022 Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente	┌

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 2 unidades económicas. No se tiene más información económica del área de influencia del predio. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	┐
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 149 habitantes. Distribución por sexo; 54.1% hombres y 45.9% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 50 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 97. Rango de densidad de 0 hasta 4 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a a mayo de 2022.	┐
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	
13.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN	┐
13.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN	┐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Si bien, en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 no se establece para esta propuesta la condicionante de un Estudio de Impacto Urbano Ambiental, se recomienda a la Dirección considere en su caso, lo dispuesto en los Artículos 40, 41 y 43 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua .	✓

Usos de suelo actual y propuesto



Usos del Suelo (Z-S 2021)

Habitacional

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 5 - 12 viv/ha
- Habitacional de 13 - 25 viv/ha
- Habitacional de 26 - 35 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de 46 - 60 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha

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 Comercio

PPC - Corredores y Comercio

- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

Regional

Regional Propuesta

De Primer Orden

De Primer Orden Propuesta

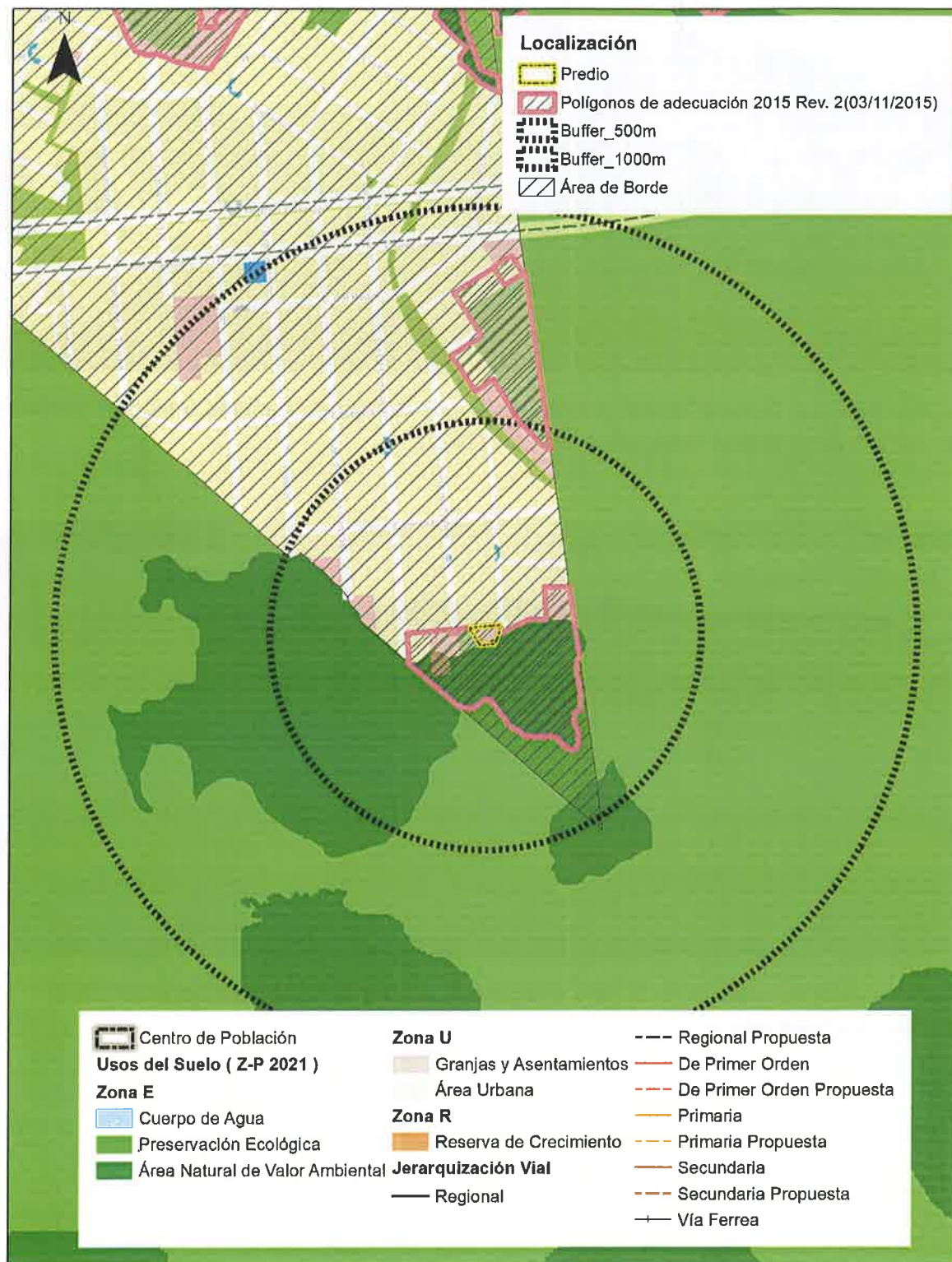
Primaria

Primaria Propuesta

Secundaria

Secundaria Propuesta

Condicionantes



Predio



Izquierda: frente del lote. Derecha: Accesibilidad al predio por la calle Granjas de Canidos. Imágenes tomadas el 02 de septiembre de 2022. Fuente: acervo fotográfico IMPLAN (2022).



Vista interior del lote, fotografía tomada desde la calle. Imágenes tomadas el 02 de septiembre de 2022. Fuente: acervo fotográfico IMPLAN (2022).