

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 DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Calle Varsovia 1005" sobre un predio, ubicado en **Calle Varsovia No.1005, de la Colonia Barrio el Palomar**, con clave catastral **009-028-041** y una superficie total de **260.00 m²**, considerado como un **predio construido con actividad**, dentro de la Zona U en el Área Urbana y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU2040 Séptima Actualización:

Una modificación menor del uso de suelo **Recreación y Deporte** al uso de suelo **H60+**.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27, tercer párrafo, y 115, fracción V, incisos a), b) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 138, fracción IX, inciso a), b) y d) de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 5 y 6, fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; así como el 26 del Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose la solicitud** como:

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

Lo anterior, en virtud de que conforme al análisis técnico realizado a la solicitud presentada se advirtió que el predio presente cuenta con una serie de **OBSERVACIONES**, que se enuncian a continuación, las cuales podrían **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

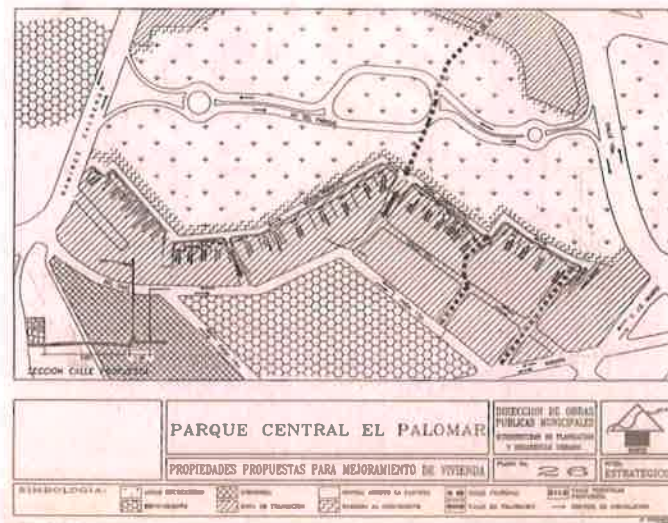
ANTECEDENTES

1. La localización del predio es incongruente respecto a la capa de información de predios y la imagen satelital. También, se observó que el predio se encuentra sobre la vialidad local José Eligió Muñoz conforme al PDU2040 y coincidiendo con Google Maps, mientras que la calle que indica el plano catastral presentado en la que se encuentra el predio es Calle Varsovia y en el Registro Público de la Propiedad el frente se indica en esta última. **Se recomienda a la Dirección la atención al artículo 226 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**



Imagen satelital, de la capa de predios, Fuente: SIGMUN 2024.

2. En los anexos presentados, el oficio No. AUA/09630/2022 expedida el 25 de julio de 2022, emitida por el Dpto. de Administración del Plan Director, que tiene por asunto la autorización de la Licencia de Uso de Suelo, en la que se autoriza el uso de suelo de Recreación y Deporte, con una vigencia de 5 años.
3. No se omite mencionar que en el Plan Parcial del Parque Central El Palomar, publicado en el P.O.E. No. 98 el sábado 9 de diciembre de 1995, de acuerdo con su **estrategia de Propiedades propuestas para el mejoramiento de vivienda**, en la pág. 33, el predio en estudio es considerado como "Zona de transición".



Pág. 33 del Plan Parcial del Parque Central El Palomar 1995.

MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL Y PROPUESTA

Propuesta

4. La propuesta del promotor es una edificación plurifamiliar, con un total de 5 departamentos para renta y que considera sus superficies de 45.00m² para cada unidad privativa (pág. 67).
El promotor expresa en su *Solicitud para modificación de planes y programas*, que el predio **ya se encuentra construido** y con el giro de Habitacional plurifamiliar **ya en operación**, mientras que, en el

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

documento del estudio, menciona que este se encuentra **en construcción** (pág. 63, 65). En la visita a campo, se puede notar desde el frente del predio la construcción de **4 departamentos**, en obra negra en su exterior, terracería nivelada en el resto de la superficie. Por atrás del predio, se observa que su colindancia inmediata tiene una considerable diferencia de alturas.



Imágenes obtenidas de la visita al predio. Fuente propia.

5. El proyecto, según la propuesta, requiere de 5 cajones para estacionamiento, los cuales el promotor no define su disposición. **Se recomienda a la Dirección solicitar al promotor una propuesta que solvante el requerimiento de estacionamiento, conforme a los artículos 64 y 65 del Reglamento de Construcciones y Normas técnicas para el Municipio de Chihuahua.**

COMPATIBILIDAD, NORMATIVIDAD Y ESTRATEGIAS COMPLEMENTARIAS

Uso actual y propuesto

6. El uso actual Recreación y Deporte (RyD) en el PDU2040 se define como: "Las zonas con esta denominación son áreas, espacios abiertos, o predios, destinados al aprovechamiento colectivo, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde **se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes**, sin embargo, **la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación** (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) **y/o deporte** (albercas, canchas deportivas), **y mobiliario urbano** que permita al usuario su uso y disfrute de manera segura. Sus límites son exactos, no indicativos." Mientras que el uso propuesto Habitacional H60+ "Es aquél que permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. **El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios.** Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional. **Fuente: PDU2040 Séptima Actualización.**

Compatibilidad

7. El promotor promueve **el giro "Habitacional plurifamiliar" y el uso de Habitacional H60+ es PERMITIDO, conforme a la Tabla de compatibilidad de los usos de suelo de suelo PDU2040 Séptima Actualización.**

MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS

Riesgos antropogénicos

8. El predio se encuentra sobre un gasoducto de distribución y salvaguarda de este, sin embargo, el promotor no menciona su estrategia de tratamiento. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009. Se recomienda a la Dirección la revisión del cumplimiento a la NOM-EM-004-SECRE-2014 y los artículos 7 fracción LXV, LXXXIV, 13 fracción XXIX, 89 fracción VIII y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios Complementarios

9. Se recomienda a la Dirección solicitar al promotor las medidas para la mitigación de riesgos (Estudio de Prevención de Riesgos), para el caso de eventos de riesgo, como también revisar el cumplimiento de las normas aplicables en la materia y los demás requerimientos que las autoridades determinen, **conforme al artículo 146, 147 fracción XVII y 148 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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 y en este tenor solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

Nota: En términos de lo dispuesto por el artículo 317 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua, 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:


MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



IZIL/AQCH /jeug

C.C.P. Ana Karen Bejarano Rubio y Rigoberto Sing Gamboa, solicitantes y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

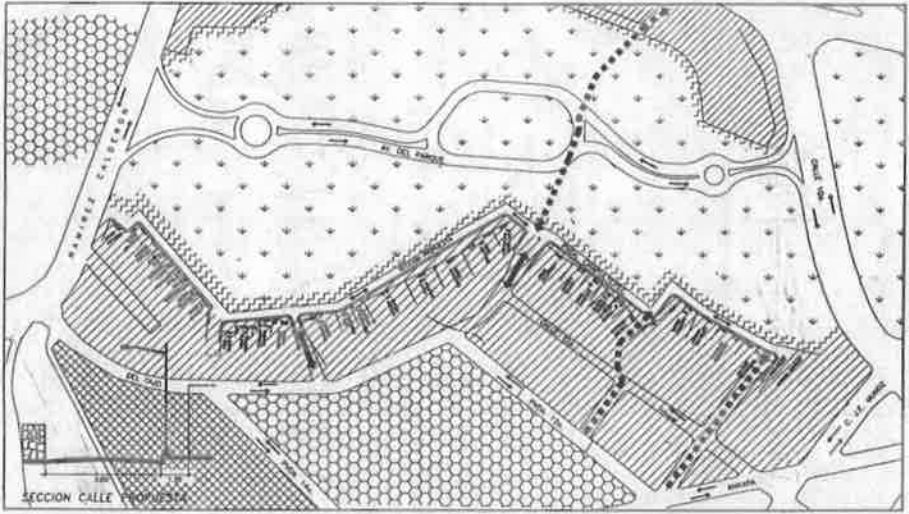
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/559/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Calle Varsovia 1005
Localización	Calle Varsovia No, 1005, de la Colonia Barrio el Palomar
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada
Clave catastral	099-028-041
Superficie	260.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Recreación y Deporte
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso , Situación de hecho

Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
1. ANTECEDENTES		
1.1	Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado	SIN OBSERVCIÓN
1.2	Entorno (Área de estudio)	La localización del predio es incongruente respecto a la capa de información de predios y la imagen satelital. También, se observó que el predio se encuentra sobre la vialidad local José Eligió Muñoz conforme al PDU2040 y coincidiendo con Google Maps, mientras que la calle que indica el plano catastral presentado en la que se encuentra el predio es Calle Varsovia y en el Registro Público de la Propiedad el frente se indica en esta última. Se recomienda a la Dirección la atención al artículo 226 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																																																									
		 <i>Imagen satelital, de la capa de predios, Fuente: SIGMUN 2024.</i> En los anexos presentados, el oficio No. AUA/09630/2022 expedida el 25 de julio de 2022, emitida por el Dpto. de Administración del Plan Director, que tiene por asunto la autorización de la Licencia de Uso de Suelo, en la que se autoriza el uso de suelo de Recreación y Deporte, con una vigencia de 5 años. En el Polígono de Estudio (361.68 hectáreas de superficie), se encuentra la siguiente dosificación de usos de suelo: <table> <tr> <th>Uso de suelo</th><th>Superficie (ha)</th><th>%</th></tr> <tr><td>CIA</td><td>14.70</td><td>6.06</td></tr> <tr><td>CIM</td><td>22.20</td><td>9.16</td></tr> <tr><td>CMR</td><td>9.54</td><td>3.93</td></tr> <tr><td>CP</td><td>1.35</td><td>0.55</td></tr> <tr><td>CSG</td><td>0.64</td><td>0.26</td></tr> <tr><td>EQM</td><td>12.54</td><td>5.17</td></tr> <tr><td>H12</td><td>30.74</td><td>12.68</td></tr> <tr><td>H25</td><td>56.33</td><td>23.23</td></tr> <tr><td>H35</td><td>6.85</td><td>2.83</td></tr> <tr><td>H45</td><td>4.21</td><td>1.74</td></tr> <tr><td>H60</td><td>0.19</td><td>0.08</td></tr> <tr><td>H60+</td><td>0.40</td><td>0.17</td></tr> <tr><td>MB</td><td>11.01</td><td>4.54</td></tr> <tr><td>MI</td><td>6.87</td><td>2.83</td></tr> <tr><td>MM</td><td>13.65</td><td>5.63</td></tr> <tr><td>NB</td><td>1.34</td><td>0.55</td></tr> <tr><td>NE</td><td>2.00</td><td>0.82</td></tr> <tr><td>NU</td><td>1.46</td><td>0.60</td></tr> </table>	Uso de suelo	Superficie (ha)	%	CIA	14.70	6.06	CIM	22.20	9.16	CMR	9.54	3.93	CP	1.35	0.55	CSG	0.64	0.26	EQM	12.54	5.17	H12	30.74	12.68	H25	56.33	23.23	H35	6.85	2.83	H45	4.21	1.74	H60	0.19	0.08	H60+	0.40	0.17	MB	11.01	4.54	MI	6.87	2.83	MM	13.65	5.63	NB	1.34	0.55	NE	2.00	0.82	NU	1.46	0.60
Uso de suelo	Superficie (ha)	%																																																									
CIA	14.70	6.06																																																									
CIM	22.20	9.16																																																									
CMR	9.54	3.93																																																									
CP	1.35	0.55																																																									
CSG	0.64	0.26																																																									
EQM	12.54	5.17																																																									
H12	30.74	12.68																																																									
H25	56.33	23.23																																																									
H35	6.85	2.83																																																									
H45	4.21	1.74																																																									
H60	0.19	0.08																																																									
H60+	0.40	0.17																																																									
MB	11.01	4.54																																																									
MI	6.87	2.83																																																									
MM	13.65	5.63																																																									
NB	1.34	0.55																																																									
NE	2.00	0.82																																																									
NU	1.46	0.60																																																									

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones															
		<table> <tr> <td>RYD</td><td>30.96</td><td>12.77</td></tr> <tr> <td>VSC</td><td>11.27</td><td>4.65</td></tr> <tr> <td>VSP</td><td>3.07</td><td>1.27</td></tr> <tr> <td>ZA</td><td>1.16</td><td>0.48</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>242.48</td><td>100</td></tr> </table> La diferencia de total de la superficie del polígono de estudio y de los usos de suelo corresponde a las vialidades (119.2 ha). Fuente: PDU2040 Séptima Actualización. Dentro del polígono de estudio, los usos de suelo predominantes son H25, RYD y H12. En el contexto existen grandes áreas de recreación y deporte (El Palomar), equipamientos y comercios. No se omite mencionar que en el Plan Parcial del Parque Central El Palomar, publicado en el P.O.E. No. 98 el sábado 9 de diciembre de 1995, de acuerdo con su estrategia de <i>Propiedades propuestas para el mejoramiento de vivienda</i>, en la pág. 33, el predio en estudio es considerado como "Zona de transición".  	RYD	30.96	12.77	VSC	11.27	4.65	VSP	3.07	1.27	ZA	1.16	0.48	Total	242.48	100
RYD	30.96	12.77															
VSC	11.27	4.65															
VSP	3.07	1.27															
ZA	1.16	0.48															
Total	242.48	100															

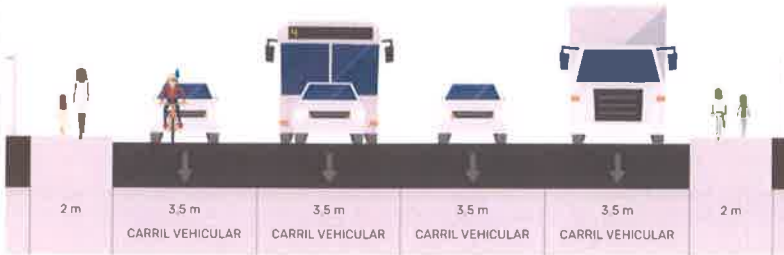
Pág. 33 del Plan Parcial del Parque Central El Palomar 1995.

2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	Fundamento jurídico (pág. 7): Art. 13, 37, 76, 77 , 88 ,90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	La propuesta del promotor es una edificación plurifamiliar, con un total de 5 departamentos para renta y que considera sus superficies de 45.00m2 para cada unidad privativa (pág. 67). El promotor expresa en su Solicitud para modificación de planes y programas, que el predio ya se encuentra construido y con el giro de Habitacional plurifamiliar ya en operación, mientras que, en el documento del estudio, menciona que este se encuentra en construcción (pág. 63, 65). Imagen 65. Propuesta de aprovechamiento Habitacional plurifamiliar.  Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Julio 2024. En la visita a campo, se puede notar desde el frente del predio la construcción de 4 departamentos, en obra negra en su exterior, terracería nivelada en el resto de la superficie. Por atrás del predio, se observa que su colindancia inmediata tiene una considerable diferencia de alturas.  Imágenes obtenidas de la visita al predio. Fuente propia.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	SIN OBSERVACIÓN
3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES		
3.1	Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique.	El uso actual <u>Recreación y Deporte (RyD)</u> en el PDU2040 se define como: "Las zonas con esta denominación son áreas, espacios abiertos, o predios, destinados al aprovechamiento colectivo, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o deporte (albercas, canchas deportivas), y mobiliario urbano que permita al usuario su uso y disfrute de manera segura. Sus límites son exactos, no indicativos." Mientras que el uso propuesto <u>Habitacional H60+</u> "Es aquél que permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional. Fuente: PDU2040 Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	El uso de suelo de Recreación y Deporte tiene la siguiente normatividad complementaria: "Estas zonas tendrán como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno, destacando la presencia de áreas verdes. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis específico del sitio, las características del diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes."

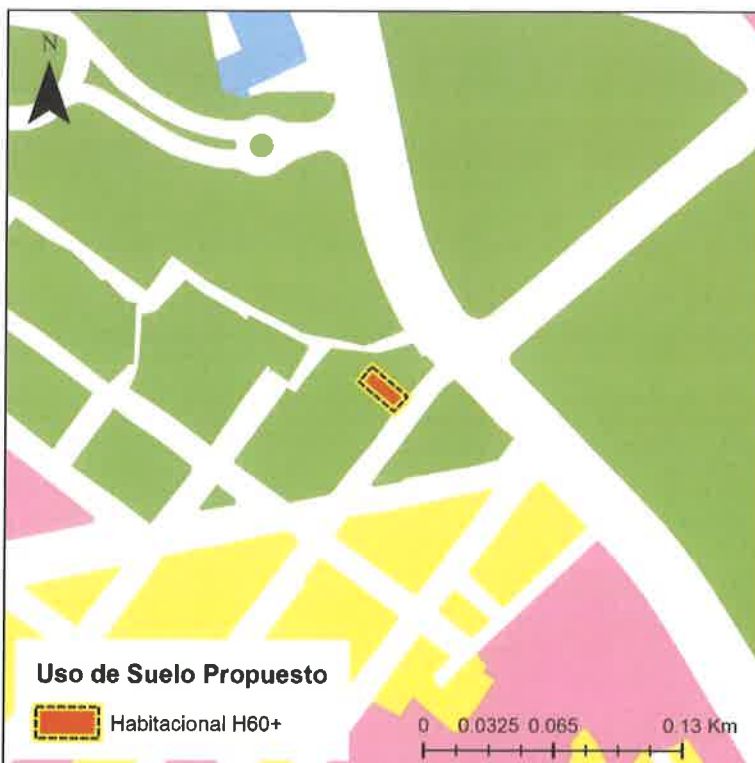
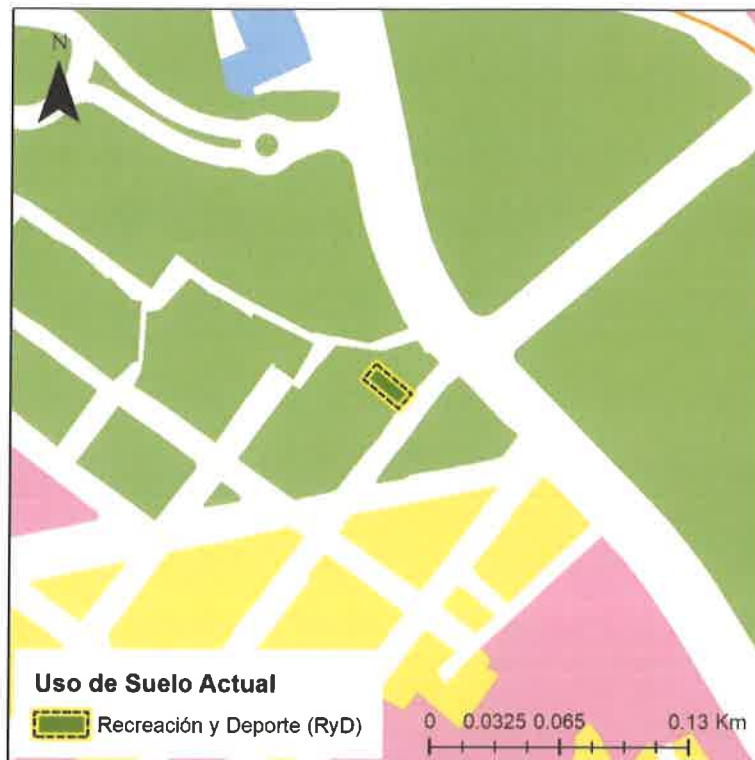
Página 6 de 11

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.7	Estrategias complementarias	SIN OBSERVACIÓN
4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO		
4.1	Población	Se observa en el polígono de estudio (361.68 ha) que existe: • Población total: 9,455 habitantes. • Distribución por sexo: 46.9% hombres y 53.1% mujeres. • Rango de densidad de población predominante es de 51 a 100 hab/ha. • Densidad bruta es de 26.14 hab/ha Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.2	Vivienda	Se observa en el polígono de estudio (361.68 ha) que existe: • Viviendas totales: 4,199 viviendas. • Rango densidad de vivienda va de 0 a 283 viv/ha, siendo predominante el rango de 4 a 12 viv/ha. • Densidad bruta es de 11.60 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.3	Empleo	Se observa en el polígono de estudio (361.68 ha) que existe: • 2163 unidades económicas • 11, 238 personas ocupadas Las actividades predominantes son: • Salones y clínicas de belleza y peluquerías (149) • Consultorios dentales del sector privado (73) • Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida (68) El sector predominante es el de servicios 60%, comercio 34% e Industria 6%. El Índice de desarrollo económico es de 0.41, considerado como bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENU actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	SIN OBSERVACIÓN
5	ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS	
5.1	Topografía	SIN OBSERVACIÓN
5.2	Hidrografía	SIN OBSERVACIÓN
5.3	Riesgos Geológicos	SIN OBSERVACIÓN
5.4	Riesgo Hidrometeorológico	SIN OBSERVACIÓN
5.5	Riesgos Antropogénicos	El predio se encuentra sobre un gasoducto de distribución y salvaguarda de este, sin embargo, el promotor no menciona su estrategia de tratamiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009. Se recomienda a la Dirección la revisión del cumplimiento a la NOM-EM-004-SECRE-2014 y los artículos 7 fracción LXV, LXXXIV, 13 fracción XXIX, 89 fracción VIII y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
5.6	Concentradores de Actividad Económica	SIN OBSERVACIÓN
6	ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)	
6.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	En el polígono de estudio, se encontró el equipamiento de: • Asistencia social (27) • Educación (44) • Centro religioso (5) • Recreación y deporte (5) • Recreación y deporte (80), siendo en su mayoría su superficie en parques. • Administración pública (5) • Cultura (12) • Salud (5) Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN (por corroborar).
6.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	En el polígono de estudio, el servicio de agua potable, sanitario y electricidad tienen una cobertura del 80%-100%. Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad vigente de los servicios, de acuerdo con la demanda de predio de estudio y considerar lo descrito en el art. 116, 119, 247 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Urbano del Estado de Chihuahua.
6.3	Servicios Públicos	SIN OBSERVACIÓN
6.4	Atención a contingencias.	SIN OBSERVACIÓN
7	ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS	
7.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN
7.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN
7.3	Estudio Prevención de Riesgos	Se recomienda a la Dirección solicitar al promotor las medidas para la mitigación de riesgos (Estudio de Prevención de Riesgos), para el caso de eventos de riesgo, como también revisar el cumplimiento de las normas aplicables en la materia y los demás requerimientos que las autoridades determinen, conforme al artículo 146, 147 fracción XVII y 148 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Zonificación Secundaria (Usos de suelo actual y propuesto)



USO DE SUELO

Usos del Suelo (Z - S 2024)

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

Uso Especial

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

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

Estructura Vial (EV - 2024)

Jerarquía Vial

- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Riesgos


Riesgos
Estructura hidráulica
Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- ★ Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo
- Taller de Pintura
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleño Sanitario 2009
Riesgo en Industria

- Bajo
- Medio
- Alto
- Radio de Amortiguamiento
- Buffer Zonas Insutriales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales

Proyecto

- Predio
- Poligono Estudio

**ANÁLISIS
DE RIESGOS**
