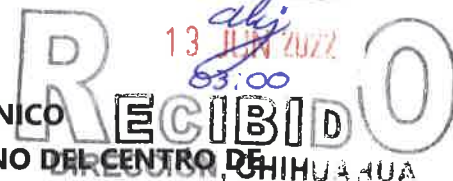


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

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



CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Condominio Los Leones" sobre un predio con clave catastral **966-088-106**, en una superficie total de **2,804.561 m²**, ubicado en **Calle Sudáfrica, en la carretera a Ojinaga/Aldama, en la reserva territorial Robinson**, 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 **Mixto Moderado** al uso de suelo **Habitacional H60**.

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*****

A que la autoridad asegure el acceso vial pavimentado a la zona, tomando como base el oficio No 115/2020 turnado al Departamento de Planeación Urbana y Regional, de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y a atender las siguientes OBSERVACIONES mismas que podrán ser **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. El predio está ubicado dentro de la Reserva Territorial Robinson, cuya zonificación secundaria actualizada es la descrita en el oficio No 115/2020, turnado al Departamento de Planeación Urbana y Regional, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado de Chihuahua (SDUE). En el mismo, se contemplan las subdivisiones y calles de acuerdo con la

solicitud del oficio No DASDDU 026/2020, recibido por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y oficio No DU 08/2020 recibido por parte del Departamento de Planeación Urbana y Regional de la SDUE.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional Unifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60 es PERMITIDA.**

Estructura Vial

3. El promotor propone una sección local, para la accesibilidad al interior del predio, se presenta una sección de 11 metros, con un arroyo de calle de 6 metros un carril por sentido y 5 metros de banqueta.

4. Se destaca que el predio en estudio no colinda directamente con alguna vialidad para su acceso inmediato, sin embargo, el PDU2040 establece una vialidad paralela a la Calle Sudáfrica. En el oficio No. DU 08/2020, la SDUE indica un ancho de sección vial de 38 metros para dicha avenida y de 13 metros, para la perpendicular a la misma, ambas colindantes al predio objeto de estudio. Mediante análisis por ortofoto, se observan secciones transversales de menor ancho, con una diferencia de 7 y 1 metros, respectivamente.

Por lo antes expuesto, se recomienda a la Dirección la revisión detallada de las características geométricas de las vialidades antes citadas, para el desarrollo actual de la zona, esto conforme a los artículos 86 y 89 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y 247, 250 y 254 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Riesgos

5. El predio se encuentra dentro del área de influencia de un Punto de Riesgo Geológico Alto, así como en una zona de Riesgo por Erosión, de acuerdo con el Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.

Por ello, se recomienda a la Dirección, solicitar al promotor la especificación de estrategias de mitigación de riesgos, esto conforme a los **artículos 82, 144 y 147, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Infraestructura (hidráulica, sanitaria y eléctrica).

6. El predio en estudio no cuenta con el servicio de agua y drenaje, y no se presenta el dictamen de factibilidad pertinente. Se recomienda a la Dirección y la autoridad pertinente observe oportunamente la gestión de esta factibilidad para el desarrollo del proyecto, conforme a los artículos 3 fracción VII, 12 fracción XL, 13 Fracción XII y 119 fracción I 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, 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.

A T E N T A M E N T E

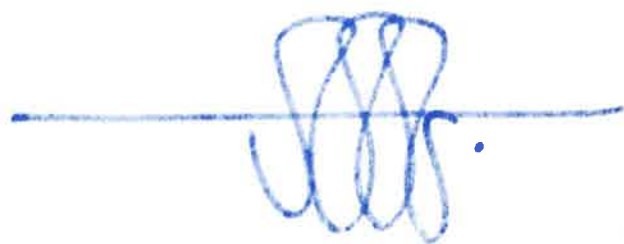


DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

JAPS /AGCG

C.C.P. Archivo

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



ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

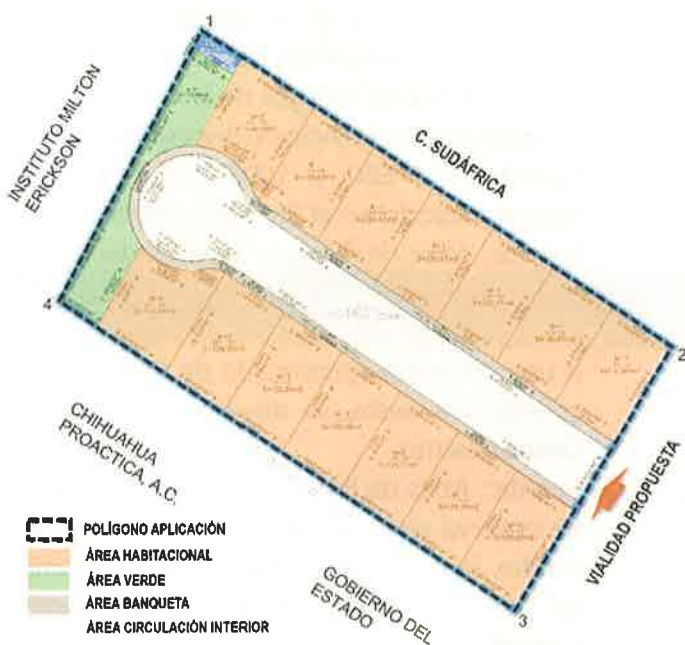
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/303/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"Condominio Los Leones"
Localización	Calle Sudáfrica, en la carretera a Ojinaga/Aldama, en la reserva territorial Robinson.
Clave catastral	966088106
Superficie	2,804.561 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Moderado
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60
Giro por establecer	Condominio habitacional unifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Ubicada dentro de la Reserva Territorial Robinson, zonificación secundaria actualizada mediante el oficio No 115/2020, turnado al Departamento de Planeación Urbana y Regional, de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. En donde se contempla las subdivisiones y calles de acuerdo con la solicitud, y se establece que quedará sujeto a solución vial para la incorporación a la Carretera a Ojinaga/Aldama, incluida infraestructura pluvial (puente, canal, etc.) para el flujo adecuado y disminución de riesgos.

Análisis desglosado

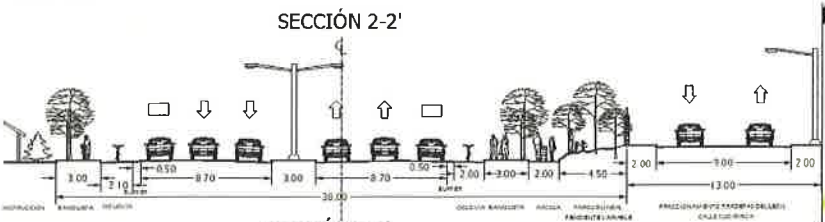
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Mixto Moderado a Habitacional H60, para desarrollo de condominio habitacional unifamiliar. El uso actual Mixto Moderado, por su definición en PDU2040, se señala para "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Esté uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel", mientras que el uso propuesto, Habitacional, en este caso H60 permite de 46 a 60 vivi/ha". Según la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo urbano del estado de Chihuahua, Artículo 7, fracción XV, conjunto urbano es la "Modalidad de acción urbanística que tiene por objeto estructurar, ordenar o	☒

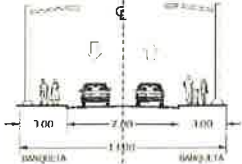
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		reordenar el potencial urbano de un predio, como una unidad espacial integral, cuyo aprovechamiento promueva la intensidad del uso del suelo y el desarrollo orientado a una escala humana”. La propuesta no se encuentra colindante a una vialidad regional, de primero orden o primaria, sin embargo, si se ubica a 300 metros de una vialidad primaria (C. Sudáfrica) y a 650 metros de una vialidad regional (Carretera a Aldama/Ojinaga).	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oriente de la ciudad, cercano a la carretera a Aldama/Ojinaga, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo de Equipamiento General, Recreación y Deporte, usos Mixtos y Habitacional H35 y en menor dosificación el uso de Comercio y Servicios. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35 y H45, Equipamiento General, Recreación y Deporte, y en menor dosificación usos Mixtos, Comercio y Servicios y ZEDEC. No se identifican usos de suelo Habitacional H60 aledaños a la zona.	✓
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, “Habitacional Unifamiliar” la compatibilidad con el uso Habitacional H60 es PERMITIDA.	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor presenta el siguiente programa arquitectónico: El proyecto consiste en un desarrollo habitacional unifamiliar con 14 lotes, sumando una superficie aproximada de 1,886.41m², contando con áreas comunes que suman 938.15m², comprendiendo circulación interior, banquetas, área verde y área de servicios. Se pretende un lote mínimo aproximadamente de 9.21 x 14.18 con una superficie desde 130.47 m².	✓

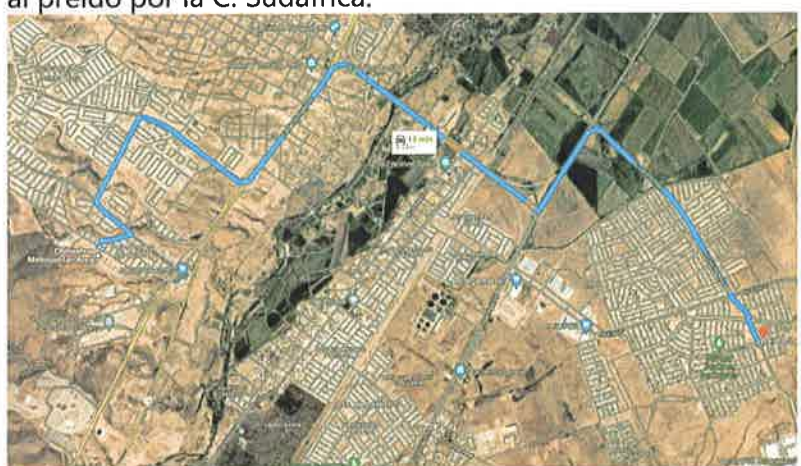
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido																																																												
		 Imagen 64. Anteproyecto conceptual (sujeto a cambios por proyecto ejecutivo) <table><tr><th colspan="6">DOSIFICACIÓN DE SUELO TOTAL</th></tr><tr><th>IDEM</th><th>USO</th><th>SUP.</th><th>%</th><th>SUP. TOTAL</th><th>% TOTAL</th></tr><tr><td colspan="4">PROPIEDAD INDIVIDUAL</td><td>1,866.41 m2</td><td>66.5 %</td></tr><tr><td>14</td><td>Lotes</td><td>1,866.41 m2</td><td>66.5 %</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="4">ÁREAS COMUNES</td><td>938.15 m2</td><td>33.5 %</td></tr><tr><td>1</td><td>Área verde</td><td>173.48 m2</td><td>6.2 %</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>Área Banqueta</td><td>178.95 m2</td><td>6.4 %</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>Área Servicios</td><td>15.08 m2</td><td>0.5 %</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>Circulación interior</td><td>570.64 m2</td><td>20.3 %</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="4">SUPERFICIE TOTAL</td><td>2,804.56 m2</td><td>100.0 %</td></tr></table>	DOSIFICACIÓN DE SUELO TOTAL						IDEM	USO	SUP.	%	SUP. TOTAL	% TOTAL	PROPIEDAD INDIVIDUAL				1,866.41 m2	66.5 %	14	Lotes	1,866.41 m2	66.5 %			ÁREAS COMUNES				938.15 m2	33.5 %	1	Área verde	173.48 m2	6.2 %			1	Área Banqueta	178.95 m2	6.4 %			1	Área Servicios	15.08 m2	0.5 %			1	Circulación interior	570.64 m2	20.3 %			SUPERFICIE TOTAL				2,804.56 m2	100.0 %	
DOSIFICACIÓN DE SUELO TOTAL																																																															
IDEM	USO	SUP.	%	SUP. TOTAL	% TOTAL																																																										
PROPIEDAD INDIVIDUAL				1,866.41 m2	66.5 %																																																										
14	Lotes	1,866.41 m2	66.5 %																																																												
ÁREAS COMUNES				938.15 m2	33.5 %																																																										
1	Área verde	173.48 m2	6.2 %																																																												
1	Área Banqueta	178.95 m2	6.4 %																																																												
1	Área Servicios	15.08 m2	0.5 %																																																												
1	Circulación interior	570.64 m2	20.3 %																																																												
SUPERFICIE TOTAL				2,804.56 m2	100.0 %																																																										
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	Se observan pendientes del 0 al 5% con orientaciones hacia el Este.	☑																																																												
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.																																																													
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Se observa que el predio se encuentra cercano a una importante cuenca hidráulica en la ciudad. A una distancia aproximada de 15 metros hacia el lado oeste del predio, se observa la trayectoria de un arroyo sin nombre, mismo que desemboca metros después con el Río Sacramento.	☑																																																												

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Asimismo, dentro de su entorno inmediato a 500 metros se encuentran la presencia del Arroyo el Cocedor. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua.	
3.2	Escurrimientos	Se destaca la presencia de diversos escurrimientos en el entorno inmediato a 500 y 1000 metros del predio, todos estos desembocando en el Río Sacramento. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua.	✓
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	A una distancia aproximada de 500 metros del predio, hacia su colindancia oeste, se observa la presencia de un Riesgo por Deslizamiento. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua.	✓
4.2	Fallas	Se observa en el entorno inmediato menor a los 500 metros del predio, la presencia de la Falla El León, mientras que, a menos de 1000 metros, se ubica la Falla Granjas Familiares Valle Chihuahua. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua.	✓
4.3	Erosión	El predio se encuentra dentro del área de Influencia de un Riesgo de Erosión. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua.	✓
4.4	Riesgo Alto	El predio se encuentra dentro de un punto de Riesgo Alto Identificado. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua.	✓
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN.	┐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN.	┐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN.	┐
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.	┐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN.	┐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.7	Gasolineras	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	El predio no cuenta con el servicio, sin embargo, en su delimitación norte, se cuenta con el servicio de agua potable en un 80-100% de cobertura en el espacio correspondiente a uso habitacional colindante con la C. Sudáfrica; destacando una proporción menor al 50% aproximadamente del área de influencia de 1000 metros. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a la demanda de servicio para uso habitacional. Considerar solicitar a la JMAS dictamen de factibilidad por capacidad de la infraestructura solicitada.	☑
7.2	Sanitaria	El predio no cuenta con el servicio, sin embargo, en su delimitación norte, se cuenta con el servicio de agua potable en un 80-100% de cobertura en el espacio correspondiente a uso habitacional colindante con la C. Sudáfrica; destacando una proporción menor al 50% aproximadamente del área de influencia de 1000 metros. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a la demanda de servicio para uso habitacional. Considerar solicitar a la JMAS dictamen de factibilidad por capacidad de la infraestructura solicitada.	☑
7.3	Eléctrica	El predio no cuenta con el servicio, sin embargo, en su delimitación norte, se cuenta con el servicio de agua potable en un 80-100% de cobertura en el espacio correspondiente a uso habitacional colindante con la C. Sudáfrica; destacando una proporción menor al 50% aproximadamente del área de influencia de 1000 metros. Se observa la presencia del paso de una línea de 115Kva, a una distancia aproximada de 240 metros del predio. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a la demanda de servicio para uso habitacional.	☑
7.4	Gas Natural	El predio no cuenta con cobertura de la Red de Gas Natural.	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	SIN OBSERVACIÓN.	✓
8.2	Concentradores de Actividad Económica	No se encuentra ningún concentrador de actividad económica en el entorno inmediato a 1000 metros.	✓
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 existente. El promotor propone una sección local, para la accesibilidad al interior del predio.	✓
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad Regional Carretera a Aldama/Ojinaga, así como por la vialidad primaria Av. Club de Leones de Chihuahua, mientras que el acceso al predio se da mediante la Calle Sudáfrica. Se destaca que el predio en estudio no colinda directamente con alguna vialidad para su acceso inmediato, sin embargo, el PDU2040, pacta una sección vial propuesta, paralela a la Calle Sudáfrica, conforme a la solicitud del oficio No DASDDU 026/2020, recibido por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y oficio No DU 08/2020 recibido por parte del Departamento de Planeación Urbana y Regional de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, cuya zonificación fue actualizada mediante el oficio No 115/2020 turnado al Departamento de Planeación Urbana y Regional, de dicha Secretaría. Se destaca que en dicha solicitud se encuentra una sección vial propuesta de 38 metros, mientras que mediante un análisis por medio de ortofoto se encuentra una distancia máxima de 31 metros.  De igual manera la calle de acceso al predio y los predios colindantes se contempla en dicha solicitud una vialidad de 13 metros, mientras que mediante el análisis por ortofoto se destacan únicamente 12 metros.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 SECCIÓN 4-4' Por lo que se recomienda a la Dirección se contemple el rediseñarse dichas vialidades, para el desarrollo actual de la zona, esto conforme con los artículos 86 y 89 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y artículos 247, 250 y 254 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales existentes. El promotor presenta sección de la calle local para la circulación al interior del predio, se presenta una sección de 11 metros, con un arroyo de calle de 6 metros un carril por sentido y 5 metros de banquetas.  SECCIÓN B-B' CALLE LOCAL Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Calle Sudáfrica: Ancho de sección de 11m; 9m de arroyo de calle y 2m de banquetas. 362A - 362A'  45.00 A 350.00 POR AREA DEL PREDIO DE DISEÑO DEL ESTUDIO CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA VIALIDAD SACRAMENTO "C.P ALONZO LOPEZ BAEZA" A LIBRAMIENTO ORIENTE	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		378 - 378'  AV. CLUB DE LEONES DE CHIHUAHUA CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA A C. LIBIA Fuente: Anexo Secciones Viales Sexta Actualización 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, se encontró equipamiento administración pública (Complejo de Seguridad Pública), 1 estación de servicio, de comunicaciones (1 helipuerto), de educación (2 escuelas de nivel superior), de asistencia social (1 guardería) y varios espacios de recreación y deporte (30). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	✓
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 8 de Bomberos y Estación de Policía Municipal Jardines del Oriente, toma un tiempo máximo de respuesta de 13 minutos, a 9.5 km de distancia, desde la Av. Quinta Real, el Blvd. Juan Pablo II, Av. Quinta Real, Carretera Chihuahua-Aldama, Av. Romanzza, Calle Libia, retomando la Av. Club de Leones de Chihuahua y llegar al preido por la C. Sudáfrica.  La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana de la Av. Prol. Teófilo Borunda como tiempo de respuesta máximo de 914 minutos, en 11 km, con una ruta desde la Av.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Club de Leones de Chihuahua, Carretera Chihuahua-Ojinaga y la Av. Prol. Teófilo Borunda.  Fuente: Google Maps, junio 2022. Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	
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 62 unidades económicas, con un total de 268 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor en minisupers, lavanderías y tintorerías y salones y clínicas de belleza y peluquerías. El sector predominante es el de servicios 56%, seguido por comercio 44% sin presencia de sector industrial. El índice de desarrollo económico es de 0.40. 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 5,478. Distribución por sexo; 48.8% hombres y 51.2% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderante el rango de 101 a 200 hab/ha, seguido del rango de 0 a 50 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	└

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 2,058. Rango de densidad, de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominante también los rangos del 45 a 283 viv/ha, seguido por el rango entre 4 y 12 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado 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	SIN OBSERVACIÓN.	└

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

- Area 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

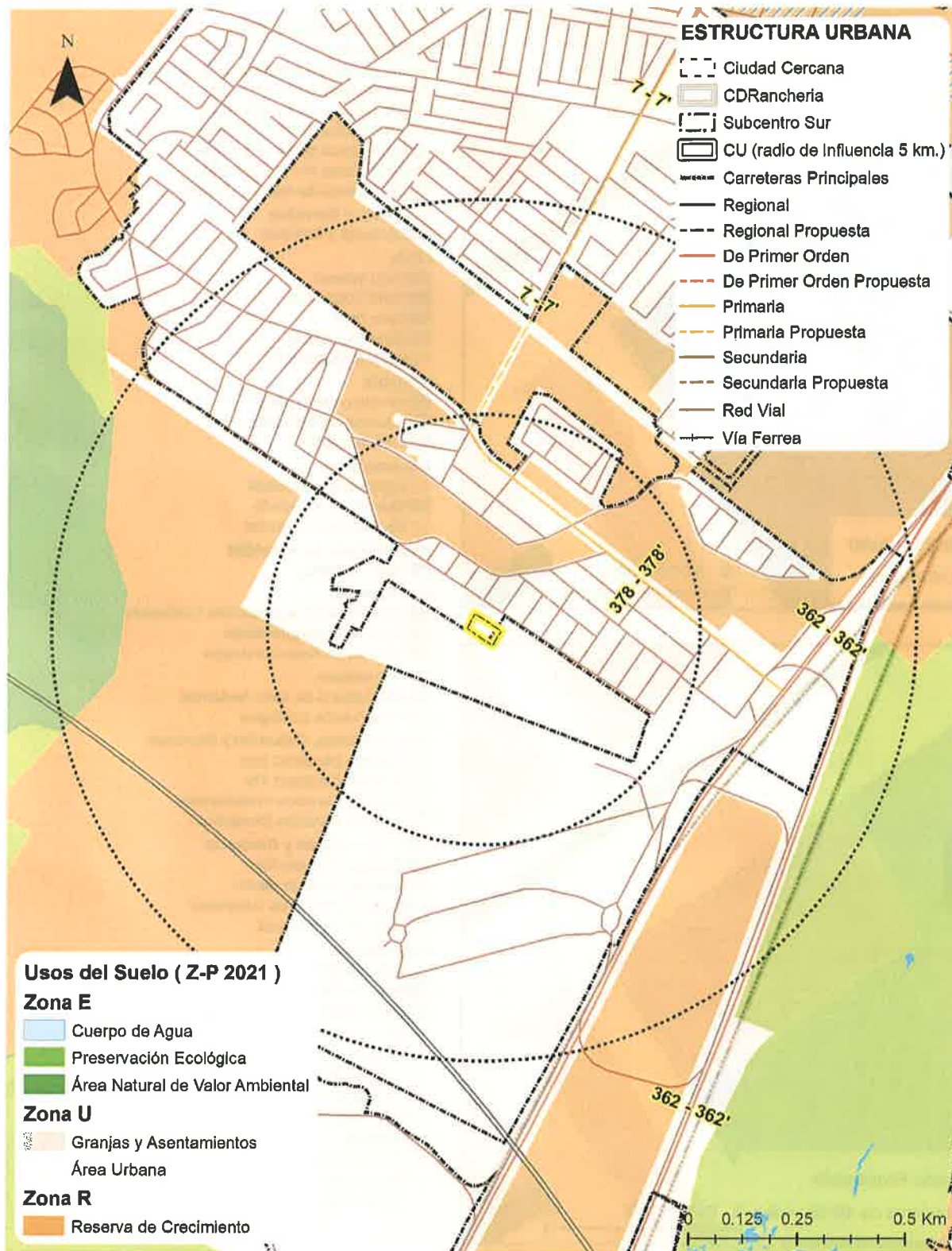
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

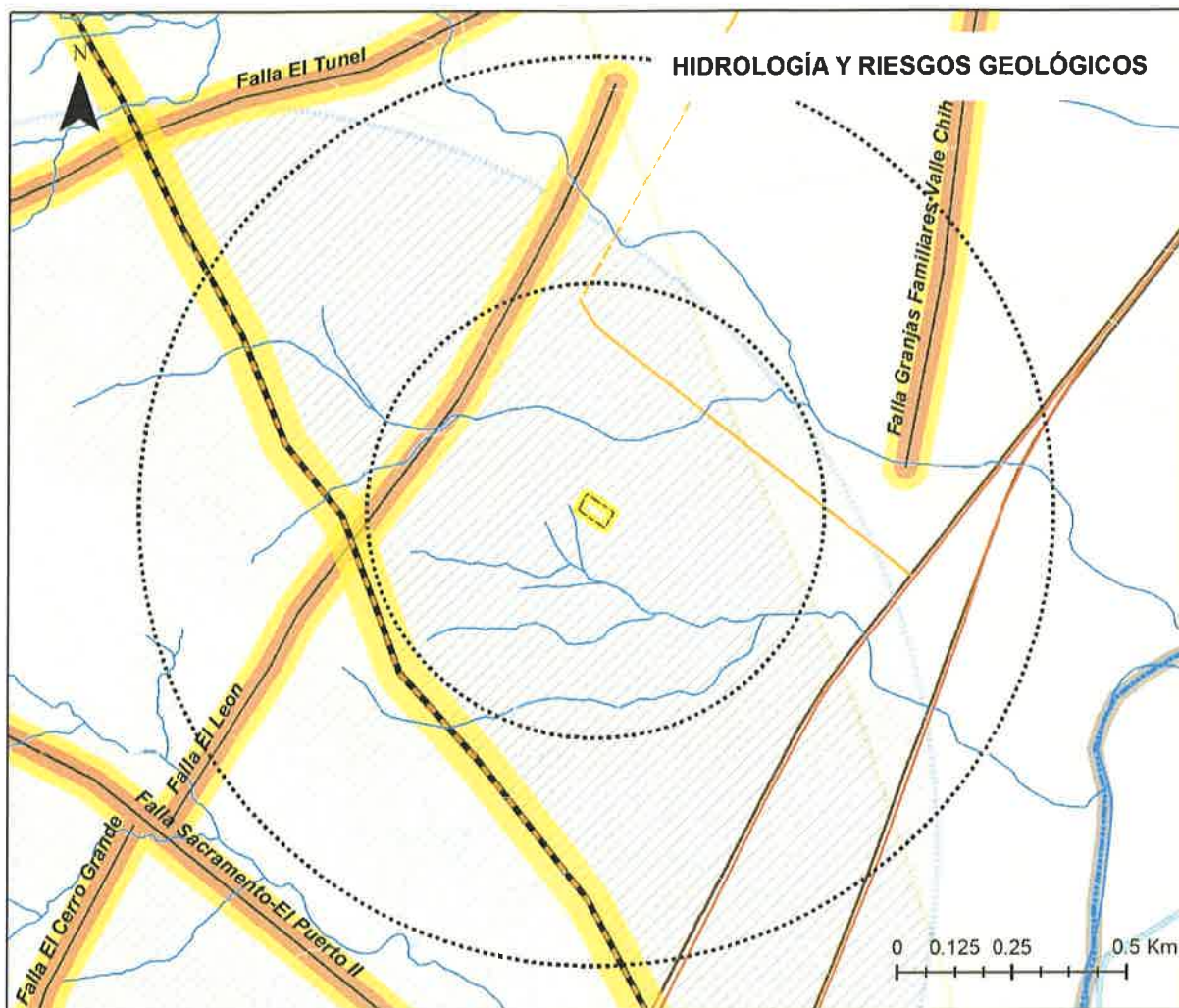
- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta



Estructura urbana y vial



Hidrología y Riesgos Geológicos.



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

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

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

Rios y Arroyos Principales

Tipo de Corriente

- Arroyo
- Río
- Escurrimiento

