

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
MEMORÁNDUM-DDUP-001/2021  
14 DE ENERO DE 2021

"2021, Año de la Solidaridad médica, administrativa, y civil, que colabora en la contingencia sanitaria del COVID 19"

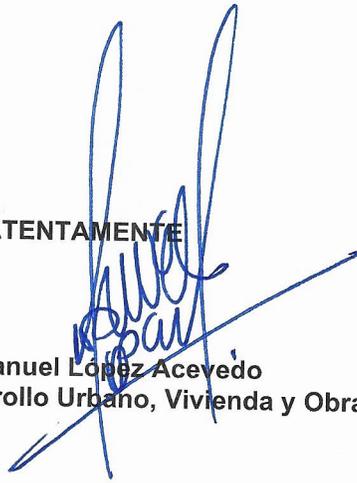
**MARTHA ANGELICA GÁMEZ GONZÁLEZ**  
**ENCARGADA DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA**  
**P R E S E N T E.-**



Con fundamento en el artículo 6° índice 2, subíndice 2.1, 10, 11 y 22 del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas de Gobierno del Estado, y atendiendo la designación del Memorándum No. UJ-MEM-112/2020, de fecha 14 de diciembre del 2020, signado por el C. Leopoldo Stevens Amaro, Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; en atención a su similar UT-044/2020 de fecha 11 de enero del año en curso, mediante el cual requiere respuesta a la solicitud con número de folio 00017421 presentada a través de la Plataforma Nacional de Transparencia, se anexa copia del oficio DDUP-143/2019 de fecha 10 de octubre de 2019. Siendo este el único oficio emitido por esta Secretaría en respuesta a una solicitud de opinión del IMPLAN respecto a los trabajos de elaboración del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Luis Potosí y del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de San Luis Potosí.

Sin otro particular de momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

  
**Juan Manuel López Acevedo**  
**Director General de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas**

C.C.P. Archivo.

OK.



**ACUSE**  
SIN ANEXO



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
OFICIO No. DDUP-143/2019  
San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019

1288

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
OFICIO No. DDUP-143/2019  
San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019  
2019. "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Figueroa"

**ARQ. FERNANDO TORRE SILVA**  
**ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL**  
**INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DE SAN LUIS POTOSÍ**  
**PRESENTE.-**

En atención a su oficio IMPLAN/DG/519/2019, mediante el cual solicita la opinión y comentarios de esta Secretaría respecto de los proyectos de alto impacto presentados el pasado 28 de agosto del año en curso, dentro de un ejercicio de participación pública como parte de los trabajos de la elaboración del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Luis Potosí y del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de San Luis Potosí; con el propósito de contribuir a la toma de decisiones para efectos de la formulación de los programas mencionados, se exponen las siguientes consideraciones, principalmente de los ámbitos urbano y ambiental:

**TIERRA VIVA:**

En este caso es importante identificar la zona más adecuada para ubicar la vivienda campestre, evitando que se ubique de forma dispersa entorno al área urbanizable del centro de población. En el caso de este proyecto en particular, por su localización, podría alentar la ocupación por desarrollos habitacionales en su entorno, e inclusive tender a incrementar su densidad en el futuro.

Adicionalmente, se observa que el terreno es atravesado por una escorrentía que aporta a la presa San José, por lo que sería necesario respetar su paso mediante una franja de amortiguamiento.

**CATARA:**

Es considerada una ampliación del fraccionamiento con uso habitacional, el uso de suelo es agropecuario según el plano de CPE-14 Zonificación Secundaria del plan vigente, por lo que se recomienda hacer una evaluación de la zona para la designación propia del uso de suelo, siendo indispensable la elaboración de la **aptitud urbana**; con el fin de conocer las diversas características del sitio como el uso actual del suelo, pendiente, disponibilidad de agua, distancia al trabajo, costos de desarrollo y riesgos para el asentamiento humano (inundaciones por mencionar algunos) que se pretende en el proyecto.





ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
GOBIERNO DEL ESTADO  
DE SAN LUIS POTOSÍ



SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO  
Y VIVIENDA  
CALLE DEL PLAN  
1288

**DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS**  
**OFICIO No. DDUP-143/2019**

**San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019**  
2019. "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga"

Además es importante que el proyecto vial del fraccionamiento se integre a la estructura urbana propuesta CPE-15 y la estructura Vial actual y propuesta del plano CPE-03, conforme al artículo 174 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí (LOTDUSLP):

*"Las vialidades o calles colectoras de los fraccionamientos y condominios habitacionales urbanos, deberán estar de acuerdo con la estrategia de vialidad prevista en los programas de desarrollo urbano, de centro de población, de ordenación de zonas conurbadas, en los programas parciales de desarrollo urbano, programas de movilidad y demás disposiciones jurídicas aplicables."*

Lo anterior, con el fin de articular el crecimiento de la ciudad a través de las redes integradas de infraestructura y sistemas de transporte, que conecten eficientemente la ciudad con el resto del territorio y en su interior a través de barrios, abiertos, completos, que privilegian el movimiento de las personas y no de los vehículos, con calles bien equipadas, agradables y seguras.

Se tiene que asegurar la continuidad de las redes ciclistas existentes, para desincentivar el uso del automóvil y propiciar la utilización de medios de movilidad no motorizada. Dichas vías deben ser directas y eficientes, planeadas y accesibles con el objetivo de reducir las distancias de los recorridos que se efectúan diariamente entre la vivienda y las fuentes de empleo (zona industrial de San Luis Potosí, Cd. Satélite y Zona industrial de Villa de Reyes). Así como a los principales sitios de interés y el centro de barrio "Villa de Pozos", con el fin de activar el espacio público y la economía local.

**CONEXIÓN DE LA CARRETERA 57 CON LA 70, DELEGACIÓN VILLA DE POZOS:**

Este proyecto se plantea como una vialidad primaria que será el enlace de una carretera federal con otra, comunicando los desarrollos habitacionales en su entorno y además generará un corredor urbano a lo largo de la misma; por tanto, es necesario que la sección propuesta tenga la capacidad de alojar el flujo vehicular generado en las zonas que comunica y por el mismo corredor urbano, tanto para los autos particulares como para el transporte público y los modos no motorizados.

Es importante considerar que ante la ineficiencia de la infraestructura vial, la expansión y desarrollo de la zona industrial de la ciudad, así como la demanda de espacios dignos para la movilidad, se propone inhibir el uso del automóvil individual, promover el uso masivo del transporte público y de la bicicleta, por lo que se propone la construcción



GOBIERNO DEL ESTADO DE  
SAN LUIS POTOSÍ



DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO  
Y PROYECTOS  
VIVIENDA  
Y OBRAS PÚBLICAS

1288

**DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS**  
**OFICIO No. DDUP-143/2019**  
**San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019**  
2019, "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguilera"

banquetas, camellones y ciclovías y carril de transporte y áreas verdes para aumentar los traslados a pie.

Esta obra de infraestructura vial deberá contar con provisiones de movilidad y accesibilidad peatonal, de forma tal que en la misma sea privilegiada la conexión urbana con el espacio circundante, que genere integración social y permite la movilidad adecuada de la población y los vecinos, ya sea a pie o en cualquier modo de movilidad no motorizada.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 169 de la LOTDUSLP establece que las normas para el diseño y la construcción de las vías públicas, deberán comprender cuando menos:

- I. El funcionamiento de la red vial y la interacción de las tipologías;
- II. Las secciones y anchos de las vías primarias, secundarias, colectoras, de acceso local, ciclovías y de los andadores;
- III. Su liga y congruencia con la traza urbana;
- IV. Los anchos mínimos de las banquetas para las vialidades primarias o secundarias, colectoras, debiendo permitir la circulación segura de al menos dos personas en forma paralela, así como para las vías locales y de acceso local. Podrán construirse vialidades sin banquetas en los proyectos que contemplen accesos peatonales independientes y/o el diseño contemple equipamiento sustentable u otro tipo de elementos urbanos y texturas que delimiten dichas vías;
- V. Rampas en los pasos peatonales y semáforos accesibles para personas con discapacidad; las vías primarias contemplarán además la inclusión de mobiliario urbano: bancas, cestos para basura urbana y paraderos, e hidrantes contra incendios, cuando la red hidráulica lo permita;
- VII. La distancia máxima de las vialidades colectoras;
- VIII. La separación máxima entre calles locales, considerando que deba propiciarse la seguridad, resiliencia e inclusión en la red que se genere con las mismas;
- IX. La distancia máxima entre un andador y la vialidad más cercana y el lote al que se accede;
- X. La distancia máxima entre un estacionamiento colectivo y el lote al que se accede;
- XI. Los retornos con que deberán contar las vías y su diámetro;
- XII. Las pendientes máximas para las vías primarias, secundarias, colectoras, de acceso local y ciclovías;
- XIII. Los radios de giro para vías primarias, secundarias, colectoras, de acceso local y ciclovías;
- XIV. Los cruces peatonales y los elementos de control de velocidad, las intersecciones a nivel y a desnivel;
- XV. La determinación de los accesos de carga y descarga de las zonas comerciales y de servicios;
- XVI. Los anchos de las vías proyectadas como prolongaciones de una existente;
- XVII. Los espesores mínimos del recubrimiento de la vialidad, según las normas técnicas aplicables;
- XVIII. Las normas para la instalación de las señales de tránsito lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano;



SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO  
Y VIVIENDA  
Y OBRAS PÚBLICAS

1288

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
OFICIO No. DDUP-143/2019

San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019

2019. "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguirreaga"

XXII. Los sitios para la instalación de las redes de instalaciones subterráneas de los servicios públicos de teléfonos, energía eléctrica, alumbrado, semáforos, gas natural y cualesquiera otros servicios, y

XXIII. La utilización de materiales y ejecución de procesos constructivos sustentables preferentemente.

Para lo anterior, podrá aplicarse los principios y lineamiento técnicos para el diseño vial urbano contenidas en el Manual de Calles. Diseño Vial para Ciudades Mexicanas emitido por la SEDATU; de igual forma deberán utilizarse las normas oficiales mexicanas para vialidades (Norma Oficial Mexicana Norm-034-Sct2-2011 "Señalamiento horizontal y vertical de carreteras y vialidades urbanas" entre otras) y la Normatividad de Vialidad Urbana de SEDESOL.

Para cubrir la demanda de traslados vivienda – zona de trabajo es necesario construir "calle completa", es decir, una calle que incluya a todos los usuarios del transporte público, de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras. Una vialidad que contemple carriles para transporte de carga definidos de 3.50 metros, señalética clara y semaforización sincronizada; estaciones delimitadas de 5.00 metros, "bahías", carriles exclusivos para la inclusión de BRT (Bus Rapid Transit) de 3.5 metros; ciclovías de 1.50 metros (confinados) y espacios para el estacionamiento de vehículos particulares y bicicletas; además banquetas suficientemente anchas de 2.00 metros, con vegetación, iluminación, pasos peatonales (de cebra) con correcta semaforización y rampas para discapacitados.

La propuesta deberá considerar lo establecido en el artículo 173 de la LOTDUSLP:

*"Todas las vías públicas o privadas que se construyan deberán contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad. Las nuevas vialidades deberán considerar la continuidad, seguridad, coherencia, comodidad y atractivo de los trayectos peatonal es y ciclistas; eliminación de barreras y discontinuidades; inclusión de espacios de movilidad no motorizada.*

*En las banquetas de las calles y vialidades primarias, secundarias o subcolectores, deberán contemplarse cajetes o arriates para la plantación de árboles, preferentemente nativos de la región natural y de raíz vertical, los cuales se ubicarán en una franja de servicios que no interfiera con el libre paso de peatones."*

Por lo que la ciclovía será de tipo unidireccional, el bici-carril se propone lo más próximo al carril de estacionamiento, en el mismo sentido de circulación del tránsito automotor y procurando alta visibilidad en las intersecciones.

Una calle completa, deberá permitir la convivencia ordenada de todas las modalidades de movilidad, viendo la calle desde una perspectiva mucho más allá de la vial. Con una sección óptima de 41.60 metros, con la que se pretende contrarrestar los problemas que



SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO Y  
PROYECTOS  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS - 1288

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
OFICIO No. DDUP-143/2019  
San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019  
2019, "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga"

actualmente afectan a la población como es la salud física, la productividad, seguridad, así como la funcionalidad urbana.



#### EL PEÑÓN:

El proyecto de El Peñón se ubica en un sitio conflictivo para la coexistencia de los usos habitacional e industrial, así como para la integración con la estructura urbana de la ciudad. En el aspecto ambiental, el territorio está muy comprometido con la sustentabilidad hídrica de la ciudad, además su ocupación derivaría en graves riesgos para las zonas del valle.

Es necesario hacer un estudio de **aptitud del suelo** para determinar la existen áreas aptas para asentamientos humanos, así como para descartar aquellas zonas que están afectadas por alguno de las siguientes situaciones:

- Pertenecer a la **zona de recarga del acuífero** (art. 108 y 122 de la LOTDUSLP, y art. 67 fracción II Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí [LAESLP] )
- Tener una **pendiente** superior al 15% (art. 139 fracc. I inciso c LOTDUSLP).
- Contener bellezas naturales o elementos que conforman el equilibrio ecológico (art. 139 fracc. I inciso a LOTDUSLP),
- **Fallas o fracturas** en su estratificación geológica (art. 139 fracc. I inciso c LOTDUSLP).
- Que el tipo de suelo requiera mayores inversiones para la apertura de vías públicas y dotación de infraestructura, como es el litosol (art. 139 fracc. I inciso b LOTDUSLP).

Debe considerarse que la urbanización del pie de monte de la Sierra de San Miguelito incrementará los **problemas de inundación** en las zonas bajas del valle, al generar mayores escurrimientos pluviales y con una mayor velocidad de caída. Por la ubicación de predio y las condiciones de la microcuenca a la que pertenece, la zona afectada por el



PODER EJECUTIVO  
DEL ESTADO DE  
SAN LUIS POTOSÍ



SECRETARÍA DE  
DESARROLLO URBANO Y  
PROYECTOS  
SAN LUIS POTOSÍ

1288

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS

OFICIO No. DDUP-143/2019

San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019

2019, "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga"

incremento de escurrimientos pluviales es en primera instancia la Zona Industrial, agravando aún más los problemas de inundaciones que ya padece.

La ubicación del proyecto del Peñón en el contexto general de la ciudad, colindando con la Zona Industrial, provocaría que esta última quedara inmersa entre zonas habitacionales, cuando por ley son usos de suelo que deben mantenerse separados (art. 139 fracción IV LOTDUSLP). Además, considerando que los vientos dominantes provienen del Este, acarrearán hacia la sierra, que es la zona del proyecto, los **contaminantes generados por la actividad industrial**, que en este caso corresponde a la zona clasificada como industria pesada, que aloja empresas dedicadas en su mayoría a los procesos metalmeccánico, y que aún bajo las normas de control, producen efectos nocivos en materia de ruidos, olores, vibraciones, humos y polvos contaminantes.<sup>1</sup>

La estructura vial del proyecto parte de la prolongación de la Calzada de Guadalupe conectando hasta el Eje 140, como una vía primaria, para ello sería necesario verificar las pendientes en todos los tramos de su desarrollo, para evitar riesgos, especialmente con vehículos de carga y de transporte de pasajeros, que por su peso es difícil subir y en bajada no alcanzan a frenar. Para que la vialidad proyectada pueda tener un nivel de servicio adecuado y ser incluyente como vía primaria (art. 169 y 173 de la LOTDUSLP), es necesario mantener las **pendientes por debajo del 8%** (art. 172 LOTDUSLP), o en su caso hacer las adecuaciones de nivelación para cumplir con la norma.

Adicionalmente, es necesario realizar un **estudio de impacto vial**, para conocer los posibles efectos que tendría el volumen vehicular generado, tanto el de paso hacia la zona industrial como el del propio proyecto del Peñón, en Periférico Sur y en la Calzada de Guadalupe, considerando que ambas no están habilitadas para incrementar su capacidad. El primero cuenta con un derecho de vía que permite construir una vialidad de mejor nivel, pero Calzada de Guadalupe tiene una sección de sólo 22m promedio, insuficiente para recibir mayor carga vehicular, y que actualmente ya presenta saturación en horas de máxima demanda.

El Atlas de Riesgo para los municipios de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez identifica zonas de este proyecto sujetas a peligro por derrumbes.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ver 1.9.2 Riesgo Industrial, Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí – Soledad de Graciano Sánchez, Periódico Oficial del Estado 24 de septiembre de 1993, Pg. 42.

<sup>2</sup> Ver mapa 19. Deslizamientos y Derrumbes, del Atlas de Riesgo para los Municipios de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez 2011.



SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
SAN LUIS POTOSÍ  
GOBIERNO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ  
1288

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
OFICIO No. DDUP-143/2019  
San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019  
2019, "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga"

### PROYECTOS SAN JOSÉ DE BUENAVISTA

El uso de suelo del área del proyecto es no urbanizable, toda vez que está clasificada como áreas de prevención ecológica y área de preservación de cuenca hidrológica. Además, ocupa parte del territorio que integra el decreto de **Área Natural Protegida Parque Urbano "Paseo de la Presa"**<sup>3</sup>. De acuerdo a lo que se establece en el artículo 318 de la LOTDUSLP, las estas áreas no son factibles de fraccionarse:

*"La autorización de fraccionamientos, relotificaciones, cambios de intensidad en el uso habitacional, fusiones y subdivisiones de terrenos urbanos o rústicos en el Estado, así como de desarrollos inmobiliarios especiales, se otorgará siempre y cuando no se afecten o se instalen en:*

*I. Las áreas naturales protegidas, declaradas en los decretos respectivos, así como las definidas por la ley,*

*II. Zonas de riesgo;*

*III. Zonas de alto potencial agrícola o forestal;*

*IV. Zonas arboladas que constituyan un pulmón para la zona y áreas de valores naturales, y*

*V. Zonas y monumentos del patrimonio cultural."*

La urbanización de esta zona tendría impactos negativos considerables que conllevan, en un futuro, a la **pérdida de servicios ambientales fundamentales para la ciudad**; recarga de agua, regulación de clima, oferta de agua, retención de sedimentos, formación de suelos, reciclado de nutrientes, control biológico, refugio de especies, recreación, deporte y cultura. Se hace la recomendación de elaborar el plan de manejo con el fin de prevenir que la zona siga deteriorándose y evitar mayores afectaciones.

Es preciso considerar los valores tanto culturales como ambientales expresados en los usos del parque; el diseño, operación de infraestructuras y servicios; el mantenimiento de los elementos urbanos y prever mecanismos para controlar los impactos causados por externalidades de la dinámica urbana.

La LOTDUSLP establece que se prohibirá el crecimiento de los centros de población hacia las áreas que deban ser preservadas y protegidas, por ser de alto aprovechamiento de sus recursos agrícolas, forestales, pecuarios u otros, así como por contener bellezas naturales o elementos que conforman el equilibrio ecológico del ambiente (art. 139 fracción I inciso a). Igualmente establece que se protegerán y en su caso aprovecharán los recursos con que cuentan los cerros, bosques, cuerpos de agua superficiales, mantos

<sup>3</sup> Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí, edición número 68, Cuarta Sección, "Decreto Administrativo.- Declaración de Área Natural Protegida, bajo la modalidad de parque urbano, denominada "Paseo de la Presa" con una superficie de 344-02-30 ha. 05 de junio de 1996.



SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO  
VIVIENDA  
Y OBRAS PÚBLICAS

1288

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
OFICIO No. DDUP-143/2019  
San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019  
2019, "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga"

de agua subterránea y zonas de carga acuífera, que sirvan para mantener o mejorar la calidad del ambiente (art. 139 fracción V inciso a).

Ocupa también territorio identificado como de **recarga del acuífero** y por tanto deben ser preservadas en su función natural (art. 108 y 122 LOTDUSLP, y art. 67 fracción II LAESLP).

Las **pendientes** en general del su territorio son superiores al 15%.

Deben excluirse del desarrollo urbano los terrenos afectados por **fallas o fracturas** en su estratificación geológica, siendo este el caso, al ser atravesado el predio por varias fallas.<sup>4</sup> La presa de San José integra parte del **sistema de abasto de agua potable de la ciudad**, al urbanizar terreno arriba de su vaso, el agua pluvial que capta se impregnará de contaminantes en su paso por los techos y calles, arrastrando basura, y sustancias orgánicas o químicas (aceites, metales, restos de comida, heces) que degradarán el cuerpo de agua, además de inhabilitar su sistema de potabilización.

#### DESARROLLO EL PEDREGAL

Es necesario elaborar un estudio para determinar la **aptitud del suelo** para los asentamientos humanos, considerando entre otros factores: la pendiente del terreno, el tipo de suelo (edafología), el costo por introducción de infraestructura, la posibilidad de crear vialidades primarias que cumplan con la normatividad (8% pendiente).

Debe identificarse el impacto que generaría el proyecto en términos de **incremento a las inundaciones del valle** a causa de escurrimientos pluviales, toda vez que el predio contiene varias cañadas. Los escurrimientos pluviales vierten al Parque Tangamanga y a Av. Chapultepec, los cuales no cuentan con la infraestructura necesaria para su captación y control de caída. En su proyecto de uso de suelo, no tiene considerado espacio para áreas verdes o infraestructura de captación de aguas pluviales, en general todo es urbanizable, incluyendo las cañadas con pendientes superiores al 15%.

<sup>4</sup> Gobierno del Estado, SEDUVOP, "Proyecto de actualización del Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí - Soledad de Graciano Sánchez, plano E-05 Restricciones para Planes Parciales. Noviembre de 2013.





SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA  
Y OBRAS PÚBLICAS

1288

**DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS**

**OFICIO No. DDUP-143/2019**

**San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019**

2019. "Año del Centenario del Nacimiento de Rafael Montejano y Aguiñaga"

Es atravesado por numerosas **fallas y fracturas**, que deben ser consideradas para adoptar las medidas de prevención y mitigación necesarias para la seguridad de las personas y sus bienes.<sup>5</sup>

**PLAN SAN LUIS (IMMSA)**

La utilización con fines urbanos, de un territorio que ha estado sujeto a **grave contaminación** durante décadas y que podría representar un **riesgo para la salud** de los posibles habitantes, requiere necesariamente garantizar que se encuentra libre de toxinas y que actualmente ya no representa un peligro para la salud de las personas.<sup>6</sup>

Es importante mencionar que la planta de zinc sigue en operación, y que siendo una industria clasificada como pesada, es incompatible con el uso habitacional (art. 139 fracción IV LOTDUSLP).

La parte del proyecto que se encuentra al poniente del periférico, se encuentra en **zona de recarga del acuífero**, y por tanto es no urbanizable. (Art. 139 fracción I inciso a y fracción V inciso a, y art. 67 fracción II LAESLP).

Deben excluirse del desarrollo urbano los terrenos afectados por **fallas o fracturas** en su estratificación geológica (art. 139 fracc. I inciso c de la LOTDUSLP), siendo este el caso, al ser atravesado el predio por varias fallas.<sup>7</sup>

La zona oriente del predio, en su colindancia con el arroyo Las Vírgenes, es **inundable**.<sup>8</sup> El proyecto comprende una zona que es conectada por vías regionales y primarias, sería necesario realizar las **obras para mitigar el impacto** e integrar el flujo vehicular generado

<sup>5</sup> Gobierno del Estado, SEDUVOP, "Proyecto de actualización del Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí - Soledad de Graciano Sánchez, plano E-05 Restricciones para Planes Parciales. Noviembre de 2013.

<sup>6</sup> Ver el tema 1.9.2 Riesgo Industrial del Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí - Soledad de Graciano Sánchez, publicado en el Periódico Oficial del Estado 24 de septiembre de 1993.

Ver el tema 4.3.2 El daño de los impactos ambientales de Industrial Minera México de A. Vargas Mergold "La empresa metalúrgica Industrial Minera México en San Luis Potosí. Problemas ambientales con soluciones incoherentes", El Colegio de San Luis, A.C. Septiembre 2016.

<sup>7</sup> Gobierno del Estado, SEDUVOP, "Proyecto de actualización del Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí - Soledad de Graciano Sánchez, plano E-05 Restricciones para Planes Parciales. Noviembre de 2013.

<sup>8</sup> Ver mapa 34. Inundaciones, del Atlas de Riesgo para los Municipios de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez 2011.



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
OFICIO No. DDUP-143/2019  
San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019  
2019, "Año del Centenario del Nacimiento de Rafael Montejano y Aguiñaga"

por el desarrollo, al Periférico Poniente, a Río Santiago y en general a las vialidades que conforman el sistema vial primario y secundario de la ciudad.

**PALMA CHINA:**

Este asentamiento se encuentra en áreas inhabitables y de alto riesgo para la vida humana, viven en condiciones precarias y falta de acceso a infraestructura pública y mejoras de la vivienda. En lugares prohibidos para uso habitacional dentro del suelo de Área Natural de Protección al Patrimonio Paisajístico y de Recarga (AN-PPRE), por lo que genera deterioro ambiental y distintos problemas sociales.

En el artículo 139 de la LOTDUSLP se establecen para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano sostenible de la Entidad, las siguientes normas para la protección e integración al entorno ambiental:

*a. Se protegerán y en su caso aprovecharán los recursos con que cuenten los cerros, bosques, cuerpos de agua superficiales, mantos de agua subterránea y zonas de carga acuífera, que sirvan para mantener o mejorar la calidad del ambiente.*

*g. Se procurará la recuperación de las áreas no urbanizables de los centros de población ocupadas por asentamientos espontáneos o no autorizados, mediante programas de traslados o reubicación de sus habitantes a suelos aptos, así como la regeneración de las áreas naturales recuperadas.*

Es necesario verificar las condiciones de **estabilidad del suelo**, esa es una zona de bancos de material, si fuera el caso, no sería apto para el uso de suelo habitacional. Adicionalmente, el Atlas de Riesgo para los municipios de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez 2011 identifica con nivel de peligro medio asociado a **subsistencia**, como se muestra en su plano 13. Fallas y fracturas.

La vialidad corresponde al **derecho de una línea de alta tensión**, es necesario verificar que no se esté invadiendo (NRF-014-CFE).

Se encuentra dentro de una zona identificada como de **recarga del acuífero**, y por tanto no apta para los asentamientos humanos. Si se regulariza la ocupación de este predio, daría pauta a la **generación de más asentamientos al margen de la ley** en la zona. (Art. 108, 122 y 222 LOTDUSLP, y art. 67 fracción II LAESLP).



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
GOBIERNO DEL ESTADO DE  
SAN LUIS POTOSÍ



SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO  
Y VIVIENDA  
CARRANZA POTOSÍ - 1288

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS

OFICIO No. DDUP-143/2019

San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019

2019. "Año del Centenario del Nacimiento de Rafael Montejano y Aguilera"

#### **CENTRO URBANO EL PEDREGAL:**

El uso de suelo asignado en el Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí- Soledad de Graciano Sánchez en el predio es "habitacional densidad media" con clave H2, por lo que no es compatible el uso de suelo que se le pretende dar "comercial y de servicios".

El proyecto por su funcionamiento y magnitud, **rebasa las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos de la zona** donde se pretende ubicar se considera que "afecta negativamente el espacio urbano, el medio ambiente, la imagen y el paisaje urbano".

Se considera un proyecto de impacto significativo, ya que implica la construcción e instalaciones destinadas a usos comerciales y de servicio que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura y transporte puede afectar gravemente las condiciones de vida de los habitantes del entorno, el contexto urbano, ecológico y paisajístico, así como el normal funcionamiento de los servicios.

Al ser un desarrollo de muy alta densidad, sería necesario cumplir con los requerimientos establecidos en los artículos **326 y 327 de la LOTDUSLP**, entre ellos:

- No afectar el adecuado funcionamiento de los sistemas de infraestructura de su entorno.
- Verificar el incremento de la demanda de equipamiento y área verde, y prever la disponibilidad de suelo para ello.
- Prever la disponibilidad de áreas verdes para satisfacer el aumento de la demanda generada por el proyecto.
- Siendo un desarrollo de más de 50 viviendas, es necesaria la elaboración de los estudios de impacto vial, ambiental y urbano, así como de riesgos.

Cabe señalar que Av. Chapultepec ya está saturada en las horas de máxima demanda, al igual que su cruce con Periférico Sur, y considerando que ambas vías ocupan el ancho completo de su derecho de vía, existen pocas posibilidades de ampliar su capacidad para absorber un incremento en el volumen vehicular.

Adicionalmente se hacen las siguientes aportaciones respecto del **territorio en el pie de monte de la Sierra de San Miguelito** y de su intención de urbanizarlo:



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
GOBIERNO DEL ESTADO DE  
SAN LUIS POTOSÍ



SECRETARÍA  
DE LA ARQUITECTURA URBANA  
Y VIVIENDA  
Y OBRAS PÚBLICAS 1288

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
OFICIO No. DDUP-143/2019  
San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019  
2019, "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Figueroa"

1. Las zonas identificadas como de recarga del acuífero<sup>9</sup> no son urbanizables según lo dispuesto en los artículos 108, 122, 139 y 318 de la LOTDUSLP y el artículo 67 fracción II de a LAESLP.

La disponibilidad de agua constituye la principal limitante para el desarrollo de la zona metropolitana, de ahí que la conservación de las áreas de recarga tenga la más alta prioridad y por lo tanto no se consideren aptas para el desarrollo urbano. Estas zonas se localizan en el pie de monte de la sierra de San Miguelito, en donde cambia la pendiente de la sierra al valle y se encuentran suelos de textura media que posibilitan la infiltración.

2. No se consideran adecuadas para la urbanización los terrenos que excedan el 15% de pendiente en su topografía.<sup>10</sup>
3. Al urbanizar el pie de monte de la Sierra de San Miguelito se incrementa el escurrimiento del agua pluvial hacia el valle, generando mayores inundaciones al área urbana, esta condición de riesgo se acrecienta con el cambio climático y las lluvias torrenciales.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Ver plano E-2 Políticas de Ordenamiento Ecológico del Plan de Ordenación de San Luis Potosí y su Zona Conurbada, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 24 de septiembre de 1993.

Ver plano E-05 Restricciones para Planes Parciales del Proyecto de Actualización del Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí – Soledad de Graciano Sánchez, elaborado por la SEDUVOP en noviembre de 2014.

Ver el tema 5. Hidrogeología y 5.3 Recarga y Descarga del Acuífero del Acuerdo por el que se dan a conocer los estudios técnicos del acuífero 2411 San Luis Potosí, en el Estado de San Luis Potosí, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de julio de 2010.

<sup>10</sup> Ver el artículo 139 fracción I inciso c de la LOTDUSLP.

Ver la Guía Metodológica para la Elaboración de Programas Estatales de Ordenamiento Territorial 2.2.13 Fragilidad ambiental.

Ver el procedimiento para determinar la aptitud para asentamientos humanos e infraestructura descrito en el tema 2.1.14 Aptitud del suelo de la Actualización del Programa Estatal de Ordenamientos Territoriales de San Luis Potosí 2015.

<sup>11</sup> Ver el tema 5.2.4 Inundaciones del Atlas de Riesgo para los Municipios de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez 2011.

Ver el tema II.L.I.B.2. Riesgos hidrometeorológicos del Proyecto de Actualización del Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí – Soledad de Graciano Sánchez elaborado en noviembre de 2013.



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
GOBIERNO DEL ESTADO  
SAN LUIS POTOSÍ



SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO  
Y TERRITORIO  
CENENOT - 1288

**DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS**  
**OFICIO No. DDUP-143/2019**

**San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019**  
2019, "Año del Centenario del Nacimiento de Rafael Montejano y Aguilera"

4. Las vialidades primarias, para funcionar adecuadamente, ser incluyentes y seguras, deberán tener una pendiente máxima del 8% en todos sus tramos, según lo establecido en el artículo 172 de la LOTDUSLP.
5. Considerar la estrategia de estructura vial de la ciudad.
6. Los proyectos presentados en el taller incluyen ciclovías para la movilidad, sin embargo las pendientes topográficas no son las adecuadas, para ciclismo urbano se recomienda un máximo de pendiente del 3% y sólo en tramos cortos hasta el 6%<sup>12</sup>. La topografía del pie de monte en general va del 8 hasta más del 20%.
7. Es muy importante identificar los áreas y sitios afectados por fallas y fracturas geológicas en esta zona, considerando que es un tipo de riesgo que se ha activado en años recientes a causa de la sobre explotación del acuífero, y que por su naturaleza son fenómenos irreversibles.<sup>13</sup>

Las trazas de las fallas tanto en la roca como en el mismo valle, no están al azar, sino más bien controladas por rumbos preferenciales, esto permite predecir sus dirección y con ello evitar la urbanización a lo largo de estas zonas. Los nuevos desarrollos que se plantean en el pie de monte de la Sierra de San Miguelito, hasta Escalerillas, deben considerar el fenómeno de reactivación de las fallas geológicas, causando un fuerte fracturamiento preferencial NW – SE. Estas trazas están bien documentadas por diversos autores e instituciones (CRM, INEGI, UASLP, SEGEOMEX).

8. Se consideran zonas susceptibles a la preservación las que por sus características naturales, cuenten con bosques, especies bajo protección, selvas praderas, mantos acuíferos, zonas de recargas de aguas pluviales y otros elementos que

<sup>12</sup> Ver Manual de Calles de SEDATU.

<sup>13</sup> Ver el Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí – Soledad de Graciano Sánchez, 2003.  
Ver el Atlas de Riesgo para los Municipios de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez 2011.

Ver el plano E04 Restricciones para Planes Parciales, del Proyecto para la Actualización del Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí – Soledad de Graciano Sánchez noviembre de 2011, elaborado por SEDUVOP.



SECRETARIA  
DE DESARROLLO URBANO  
Y VIVIENDA  
Y OBRAS PÚBLICAS 1288

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y PROYECTOS  
OFICIO No. DDUP-143/2019  
San Luis Potosí, S.L.P. OCTUBRE 10 DEL 2019  
2019. "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguirreaga"

condicionen el equilibrio ecológico y propicien el desarrollo sustentable (LOTDUSLP art. 122 fracción I).

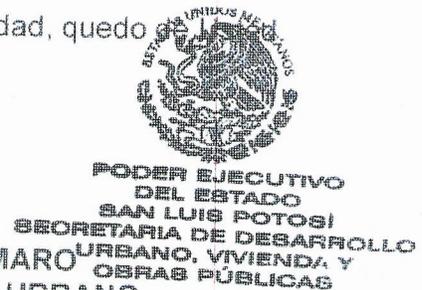
9. La estrategia del PDUCP de San Luis Potosí deberá de observar los principios establecidos en la LOTDUSLP en su artículo 5°.

10. Los proyectos presentados por su magnitud, requieren la elaboración de los estudios de impacto urbano, de impacto vial y de imagen urbana, en los términos del artículo 140 de la LOTDUSLP.

Esperando que la información proporcionada sea de utilidad, quedo de

ATENTAMENTE

ING. LEOPOLDO STEVENS AMARO  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS



ccp JAVIER ÁVILA CALVILLO - TITULAR DE LA UNIDAD JURIDICA - PARA SU CONOCIMIENTO - PRESENTE.  
Archivo  
Minutario

ILSA / LJAC / A MVRH / JHI