

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 CENTRO DE POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Universidad de Stanford" sobre un predio con clave catastral **430-043-024**, en una superficie total de **178.05 m²**, ubicado en **calle Universidad de Stanford N° 3800 esquina con calle Universidad de Oxford, Lote 24, Manzana 23, fraccionamiento Lomas Universidad II**, considerado como un **predio construido con actividad** 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 **Habitacional H35** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

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, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose** el asunto de mérito como:

*****PROCEDENTE*****

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

Antecedentes

1. Situación de hecho, la actividad Clínica Dental especializada en Periodoncia de Implantes Dentales (en primer piso) y vivienda departamental (en el segundo piso), ya se encuentra en operación.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso Mixto Intenso señala que son "(M3) Mixto intenso. Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará **condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie**

construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, **estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos**", según su definición en el **Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040.**

Se observa que el uso de suelo Mixto Moderado se apega mejor a las características y aprovechamiento de la situación de hecho mencionada en el presente estudio.

Compatibilidad

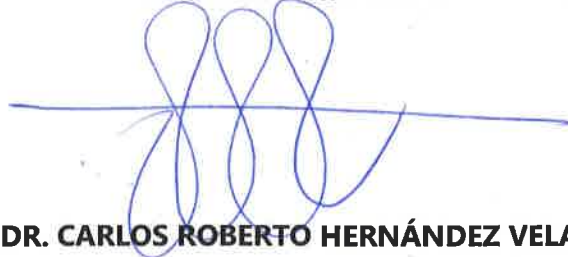
3. Para el uso de suelo Mixto Intenso y giro propuesto "Consultorios de más de 300 m², centros de salud y clínica en general" **la compatibilidad es PERMITIDA**, conforme a la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040. Sin embargo, no omito mencionar, que en el plano catastral presentado en el estudio la construcción del predio (situación de hecho mencionada) no alcanza los 300 m² de construcción, por tanto, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitar al promotor que defina un giro acorde al aprovechamiento del predio. **En todo caso la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.**

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

JAPS/JEUG

C.C.P. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela** Subdirector de Programación Urbana

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

Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua
Edificio del Banco Comercial Mexicano
Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro
C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México

Conmutador 0112 Ext. 5712
Teléfono 614 200 48 20
www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

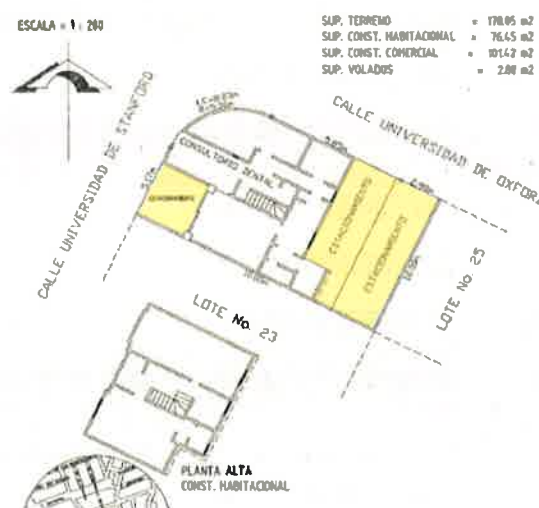
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/162/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Universidad de Stanford
Localización	Calle Universidad de Standford, #3800, esquina con calle Universidad de Oxford Lote 24, Manzana 23, fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa
Clave catastral	430-043-024
Superficie	178.05 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Clínica Dental en primer piso y vivienda departamental en el segundo piso (Consultorios y Dispensarios hasta 300m2).
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho, la actividad Clínica Dental especializada en Periodoncia de Implantes Dentales (en primer piso) y vivienda departamental (en el segundo piso), ya se encuentra en operación desde hace tres años.

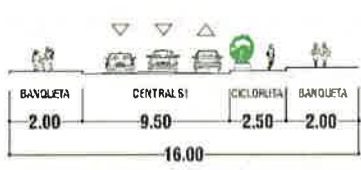
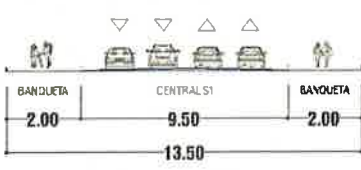
Análisis desglosado

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 Habitacional H35 a Mixto Intenso M3. El uso actual Habitacional H35, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Mixto Intenso (M3) señala que son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles ...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos ". Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se considera que la actividad propuesta no justifica la solicitud del uso Mixto Intenso , al no generar un aprovechamiento que fomente y/o complemente el potencial urbano del uso propuesto, dado que las condiciones que presenta el estudio se apegan más a un uso Mixto Moderado , con base a su definición en el PDU2040 .	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noroeste de la ciudad, cercano al periférico de la Juventud. En su contexto a 1000 metros, se encuentran predominantes los usos habitacionales H35, H45, seguidos de Comercio y Servicios y Recreación y Deporte. Sólo existe un predio con uso de Mixto Intenso a 278 metros aprox. del predio de estudio.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el uso de suelo Mixto intenso y giro "Consultorios de más de 300 m ² , centros de salud y clínica en general" propuesto la compatibilidad es PERMITIDA , conforme a la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040. Sin embargo, no omito mencionar que, en el plano catastral presentado en el oficio, la construcción del predio misma situación de hecho mencionada, no alcanza los 300 m ² de construcción, por tanto, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitar al promotor que defina el giro "consultorios y dispensarios hasta 300 m ² " mismo que cuenta con una compatibilidad PERMITIDA. En todo caso la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	La estrategia arquitectónica se presenta en el plano catastral dentro del documento de estudio:	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 Superficie del terreno= 178.05m² Superficie construcción habitacional= 76.45m² Superficie construcción comercial=101.42m² Superficie de volados= 2.88m² Superficie total construida= 180.75 m² COS H35=0.75 133.53m² CUS H35=1.6 284.88m²	
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	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	En el contexto a 500 metros del predio, se encuentra riesgo a deslizamientos. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua	┐
4.2	Fallas	En el contexto a 1000 metros del predio, se encuentra el paso de la Falla geológica La Palma. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua	┐
4.3	Erosión	En el contexto a 500 metros del predio, se tiene un riesgo alto a erosión.	┐

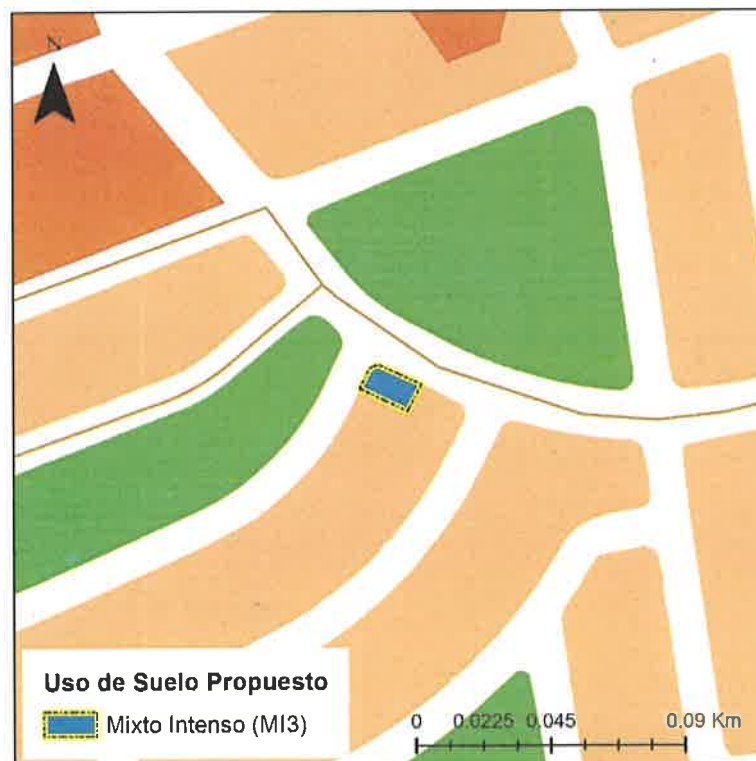
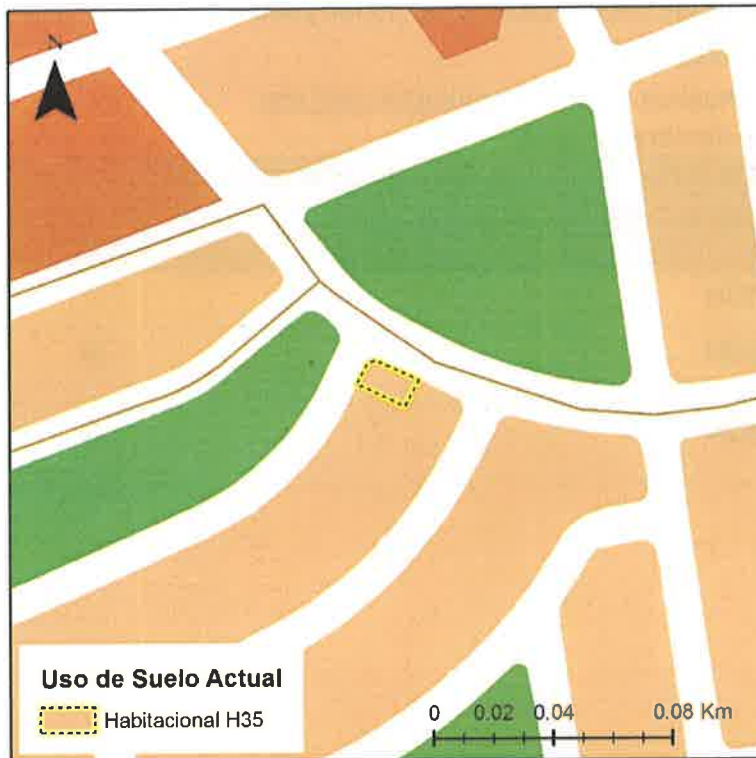
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua	
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Parque Industrial El Saucito.	☐
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	☐
6.7	Gasolineras	A 805 metros del predio de estudio se encuentra una gasolinera Petro Seven.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta número de contrato o222065, con clase de usuario de Casa Habitación. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	☐
7.2	Sanitaria	El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta número de contrato o222065, con clase de usuario de Casa Habitación. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	☐
7.3	Eléctrica	El predio cuenta con el servicio. Numero de servicio: 646210702528 El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	☐
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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica fuera de un ÁREA DE ATENCIÓN ESTRATÉGICA (centro urbano, subcentros urbanos, centros distritales, corredores urbanos, polígonos de actuación, áreas de borde o Zona Especial de Desarrollo Controlado-ZEDEC), por lo cual, el uso Mixto Intenso solicitado no corresponde a lo establecido en el PDU2040.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el contexto a 1000 metros del predio influye el corredor comercial en periférico De la Juventud y Parque Industrial El Saucito.	☐
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 desde el periférico De La Juventud, C. Universidad de Oxford y C. Universidad de Sandford.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 35-35' C. Universidad de Oxford, con jerarquía Secundaria: 35 - 35'  C. UNIVERSIDAD DE OXFORD C. UNIVERSIDAD DE PALERMO A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" Sección 375A-375A', Av. Bahía de San Quintín, con jerarquía secundaria: 375A - 375A'  AV. BAHIA DE SAN QUINTÍN C. UNIVERSIDAD DE LA SORBONA A C. UNIVERSIDAD DE YALE Fuente: Anexo Secciones Viales PDU2040 Sexta Actualización.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 de educación (21 escuelas), de asistencia social (3 centro comunitario, 4 casa de cuidado diario, 4 guarderías), centro religioso (3) y espacios de recreación y deporte (116). Fuente: Inventario de equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 3 de Bomberos y Comandancia Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos, a 4.9 km de distancia. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 10 minutos, en 4.5 km. Fuente: Google Maps, abril 2022	☐
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 373 unidades económicas, con un total de 11,283 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, estética y taller mecánico general. El sector predominante es el de servicios 59%, seguido por comercio 30% e industria 11%. El índice de desarrollo económico es de 0.4, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	☐
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 16,414 Distribución por sexo; 47.6% hombres y 52.4% mujeres. Densidad promedio, 68.16 hab/ha Rango de densidad, de 0 a 1585 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 101-200 hab/ha, seguido del rango 51 a 200 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 5,703. Densidad promedio, 42.80 viv/ha	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Rango de densidad, de 0 hasta 282 viv/ha, siendo predominante el rango de 4501-282 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ . Actualizado a noviembre de 2021.	
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