

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 LA
POBLACIÓN**



CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Predio Corona Imperial" sobre un predio con clave catastral **153-040-039**, en una superficie total de **200.00 m²**, ubicado en **Calle Corona Imperial No. 910, Colonia Campesina Nueva, lote 15 de la manzana 38 de la ciudad de Chihuahua**, 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 **Habitacional H60+**. Un aumento de densidad del uso de suelo **Habitacional H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación y utilización de 0.75 a 0.65 y 1.6 a SP** respectivamente.

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*****

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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. Aumento de densidad de uso H60+, C.O.S 0.65 U C.U.S SP
2. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", este uso permite un COS de 0.75 y un CUS de 1.6, mientras que el uso propuesto, H60+ permite más de 60 viv/ha, este uso permite un COS de 0.65 y un CUS SP, conforme a la **Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PDU 2040**.

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "Departamentos en renta para periodos de corta estancia bajo el régimen de Airbnb" (mencionado en la solicitud para modificación de planes y programas), considerado como "Plurifamiliar" según **la Tabla de compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. La compatibilidad en PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Política pública Ciudad Cercana

4. El predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y es sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).

Infraestructura

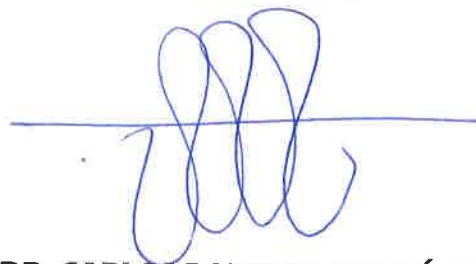
5. El predio se encuentra en zona servida, sin embargo, para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar, **se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

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.

ATENTAMENTE:



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

CRHV/IZIL/AQCH /micp

C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/270/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Predio Corona Imperial
Localización	Calle Corona Imperial No. 910, Colonia Campesina Nueva, lote 15 de la manzana 38 de la ciudad de Chihuahua
Clave catastral	153-040-039
Superficie	200.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Departamentos en renta para periodos de corta estancia bajo el régimen de Airbnb
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Acta de verificación física Folio 18537, con fecha del 09 de febrero del 2023. Carta de atención al Acta de verificación No. 18537 y Oficio de respuesta No. SAUI- 254/23 con fecha del 28 de febrero del 2023.

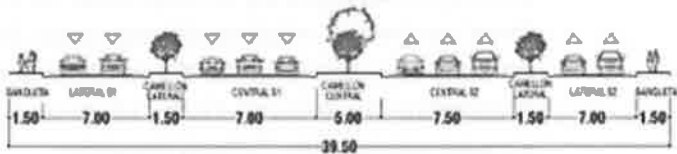
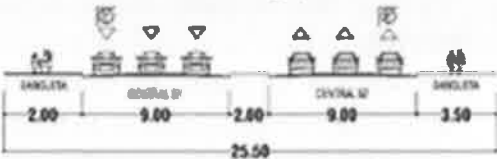
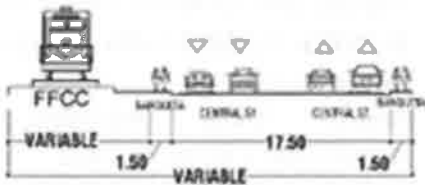
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Aumento de densidad de uso H60+, C.O.S 0.65 U C.U.S SP El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", este uso permite un COS de 0.75 y un CUS de 1.6, mientras que el uso propuesto, H60+ permite más de 60 viv/ha, este uso permite un COS de 0.65 y un CUS SP, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PDU 2040.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente Habitacionales H45 y H35, Equipamiento en General, Área Natural de Valor Ambiental y uso Industria de Bajo Impacto, en menor dosificación, Comercio y Servicios y Recreación y Deporte.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Departamentos en renta para periodos de corta estancia bajo el régimen de Airbnb" (mencionado en la solicitud para modificación de planes y programas), considerado como "Plurifamiliar" según la Tabla de compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. La compatibilidad es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Se presenta proyecto arquitectónico. El promotor presenta la siguiente propuesta arquitectónica, la cual consiste en la construcción de 10 unidades de departamentos con un promedio de superficie de 14.00 m² hasta 18.40 m², bajo el esquema de vivienda plurifamiliar (pág.4 68,76).  Fuente: Datos proporcionados por el promotor. Abril 2023.	☒
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 2 al 5%	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Se observa la trayectoria el arroyo El Barro, en el área a 500 metros del predio y en el área de 1000 metros el arroyo Malvinas y el Río Chuvíscar. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4 Riesgos Geológicos			
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla El Rejón, en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	Se observa una zona de erosión, en el área a 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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	Se observa la trayectoria el arroyo El Barro, en el área a 500 metros del predio y en el área de 1000 metros el arroyo Malvinas y el Río Chuvíscar. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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	☐

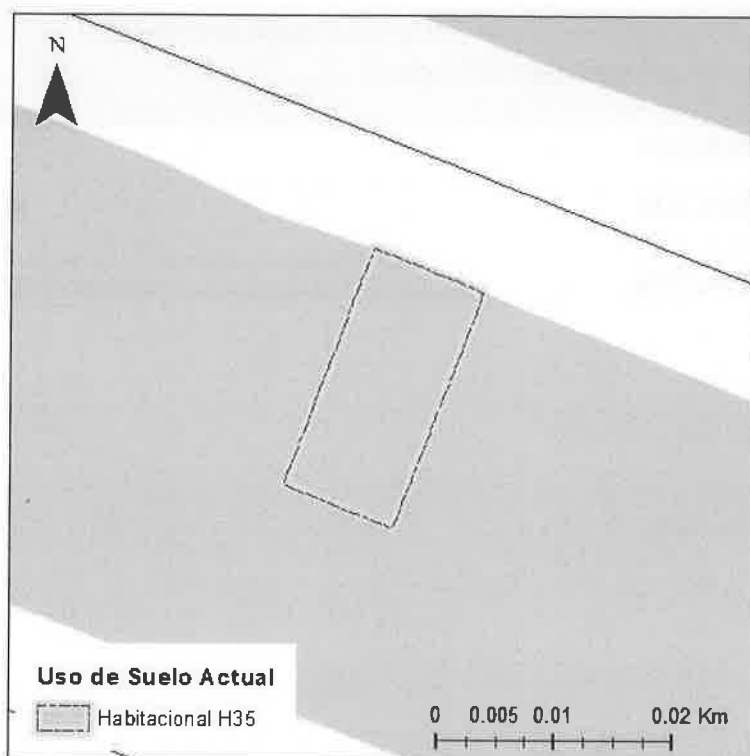
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	En el área de estudio de 1000 metros, se observa la presencia de 5 gasolineras. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta número de contrato 580870901816, con tipo de tarifa 1 B.	☐
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con cobertura de gas natural.	☐
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y es sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 metros se ubican al menos 6 preescolar, 4 primarias, 1 secundaria, 15 centro de culto, 5 espacios recreativos y 1 servicio de salud, considerados importantes concentradores de actividad.	☐
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.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por las vialidades de primer orden Av. Teófilo Borunda Ortiz, o bien la Av. de la Juventud, integrándose a las vialidades primarias Av. Silvestre Terrazas Enríquez y la Vialidad Ch-P para interceptarse con la calle Corona Imperial y acceder al predio.	☐
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: 236A - 236A'  AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSO MURRIETA" AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ 54B - 54B'  AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSO MURRIETA" A C 66A 111A - 111A'  VIALIDAD CH-P C. 120A AV. CARLOS PACHECO Y LLALOBOS Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	☐
10	Equipamiento	Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.	
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de administración pública (3), servicios urbanos (6), centro religioso (4), educación (24), deporte (1), salud (2), guarderías (9), y varios espacios de recreación y deporte (67). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 1 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 4.5 km de distancia, desde la Calle 4ª, Av. 20 de Noviembre, Av. Ricardo Flores Magon, Av. Francisco Zarco para acceder por la Calle Corona Imperial. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 5 minutos, en 3.4 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. de la Juventud para acceder por la Calle Corona Imperial La ruta de servicios de emergencias de Comandancia Zona Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 14 minutos, a 8.2 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco Villalobos, Av. 20 de noviembre, Av. Ricardo Flores Magon, Av. Francisco Zarco para acceder por la Calle Corona Imperial. Fuente: Google Maps, mayo de 2023 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 con 787 unidades económicas, con un total de 2,644 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquerías, comercio al por menor en tienda de abarrotes, ultramarinos y misceláneas y comercio de ropa, excepto de bebe y lencería. El sector predominante es el de servicios 49%, seguido por comercio 44% e industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.4, considerado un rango bajo. 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 15,927 Distribución por sexo; 47.7% hombres y 52.3% mujeres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 6,349. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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

