

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

Con relación a su oficio No. DASDDU/071/2022, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado **"Predio Samsara"** sobre el lote identificado con clave catastral 458-089-026, ubicado en Calle Cordillera Blanca No. 9901, esquina con Campo de Agostadero, en el Fraccionamiento Cordilleras III, con una superficie total de 1,155.95 m², en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Comercio y Servicios**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Mixto Intenso**, con **incremento de Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 5**, cuando en la zona el **PDU2040** establece un CUS de 3. Se le informa que no fue posible establecerse una compatibilidad al no presentarse en la propuesta los giros o actividades específicos a desarrollar. En consecuencia, este Instituto le remite las siguientes observaciones derivadas de la revisión técnica realizada, que se podrán, en su caso, sumar a las observaciones que su oficina considere.

OBSERVACIONES TÉCNICAS:

1. Modificación del uso Comercio y Servicios a Mixto Intenso con incremento de Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3 a 5, definido en la tabla de dosificaciones de uso de suelo mixto.

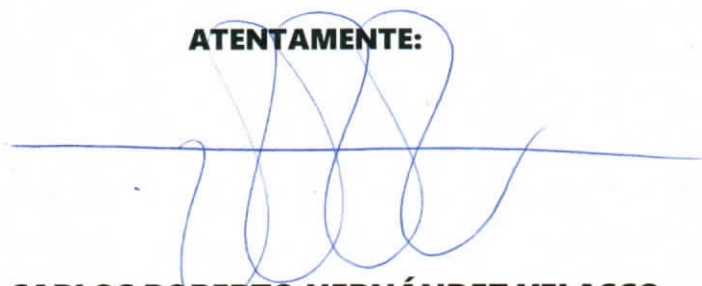
En relación con el uso Mixto Intenso, el PDU 2040 señala que son "zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser 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". Al respecto **la propuesta se ubica en el área de influencia de un Área de Atención Estratégica (ATE), a 500 m del Subcentro Norte, en el radio de influencia de 5km y, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.**

En relación con el incremento de densidad, el CUS en la zona es generalmente bajo, medio y escasamente alto, variando de 0 a un máximo de 2.9, siendo estos de vivienda con un máximo de dos pisos, con una media de 0.7878. Se observa que en un radio de 1000 m el 95.9 % de los lotes (5,495 de 5,732) tienen un CUS hasta un máximo de 1.51; el 4 % (231) en un rango de 1.51 a 1.96 y el 0.1 % (6) de 2 a 2.9, estos dos últimos considerados en la zona muy altos y con terrenos menores a 350 m². **Por tanto, no se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.**

2. **La propuesta no especifica un giro o tipología de Comercio y Servicios a desarrollar en el predio**, por lo tanto, no es posible analizar la compatibilidad con el uso Mixto Intenso, conforme al Plan de Desarrollo Urbano, además de otra normatividad que podría aplicar según la especificidad de los giros. Por tanto, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitar al promotor establezca el giro o las actividades comerciales que posibiliten una revisión de la compatibilidad, en el proceso para su desarrollo que la autoridad defina. **En todo caso la compatibilidad quedará CONDICIONADA a la Tabla de compatibilidad del PDU2040.**
3. Se presentan en el análisis adjunto, pág. 3 y 4, recomendaciones varias sobre el Proyecto Urbano / Arquitectónico.
4. El proyecto **no define el giro o actividad específica en el uso comercial**; por lo tanto, se recomienda a la Dirección lo observe para que a su vez establezca o no el requerimiento de un **Estudio de Impacto Vial.**
5. **No se presenta Estudio de Impacto Urbano y Ambiental**, considerando que el uso Mixto Intenso (M3) lo plantea como una condicionante en su definición, **se recomienda a la Dirección** solicitarlo y revisarlo, en los procesos que considere adecuados, para el desarrollo del presente. **Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



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

ccp. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**, subdirector de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

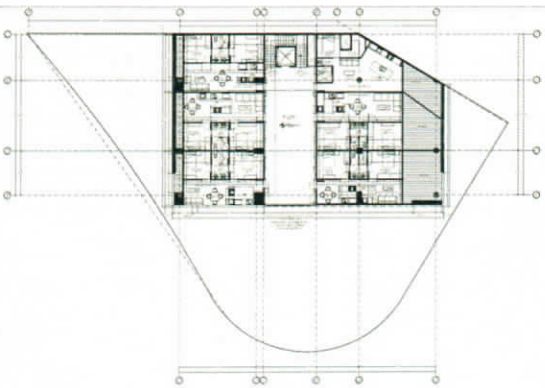
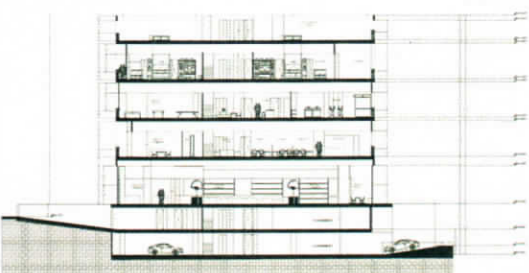
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/071/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Predio "SAMSARA"
Localización	Calle Cordillera Blanca No. 990, Fraccionamiento Cordilleras III.
Clave catastral	458089026
Superficie	1,155.95 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso
Giro por establecer	Vivienda, Comercio y Servicios, no especificado según tabla de compatibilidades del PDU2040
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

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 Comercio y Servicios a Mixto Intenso con incremento de Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 5. Aumento de CUS de 3 a 5. La propuesta solicita aumento de CUS sobre lo definido en la tabla de dosificaciones de uso de suelo mixto. Para el uso Mixto Intenso (M3), el PDU2040 establece un CUS máximo de 3 y el proyecto pretende un CUS máximo de 5. El uso actual del predio es "Comercio y Servicios." Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles. En relación con el uso Mixto Intenso, el PDU 2040 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	✓

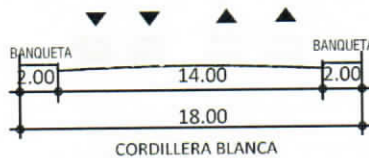
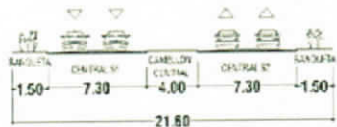
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		(ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos”. La propuesta se ubica en el área de influencia de un Área de Atención Estratégica (ATE), a 500 m del Subcentro Norte, en el radio de influencia de 5km y, por tanto, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. El CUS en la zona es generalmente bajo, medio y escasamente alto, variando de 0 a un máximo de 2.9 -siendo estos de vivienda con un máximo de dos pisos-, con una media de 0.7878 y en el entorno inmediato de 1000 m no existen edificios de este tipo y altura. Por otro lado, el COS en la zona varía de 0 a 1.76, con una media de 0.5256. En el sentido anterior, y basándose también en el análisis del CUS de PDU2040, se observa que en un radio de 1000 m el 95.9 % de los lotes (5,495 de 5,732) tienen un CUS hasta un máximo de 1.51; el 4 % (231) en un rango de 1.51 a 1.96 y el 0.1 % (6) de 2 a 2.9, estos dos últimos considerados en la zona muy altos y con terrenos menores a 350 m2. En la zona hay terrenos excepcionalmente grandes, ubicados en la parte norte del predio en estudio, con usos comercial y de servicios, uno con un CUS de 1.9, en un terreno de 1,479.49 m2 y otro con un CUS de 1.92, en un terreno de 980.85 m2. Por tanto, no se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noroeste de la ciudad, cercano a la Avenida Abolición de la Esclavitud, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H60 y H45, también el uso de equipamiento general, en menor dosificación habitacional H35, recreación y deporte, comercio y servicios. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H60 y en menor porcentaje H35, así como equipamiento en general, comercio y servicios y en menor dosificación recreación y deporte.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se identifican 3 usos de suelo Mixtos intensos aledaños a la zona: uno en un radio de 500 m, al sur poniente del predio, y dos en el radio de 1000m, uno al sur oriente y otro al sur. Con un potencial en CUS de;	
1.3	Compatibilidad	La propuesta no especifica un giro o tipología de Comercio y Servicios a desarrollar en el predio, por lo tanto, no es posible analizar la compatibilidad con el uso Mixto Intenso, conforme al Plan de Desarrollo Urbano, además de otra normatividad que podría aplicar según la especificidad de los giros. Por tanto, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitar al promotor establezca el giro o las actividades comerciales que posibiliten una revisión de la compatibilidad, en el proceso para su desarrollo que la autoridad defina. En todo caso la compatibilidad quedará CONDICIONADA a la compatibilidad del PDU2040.	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El proyecto consiste en un edificio vertical de 5 niveles, que consta de "2 (dos) sótanos (Nivel -1 y Nivel -2), 2 niveles de Locales Comerciales (Planta baja y Nivel 1), Piso de amenidades (Nivel 2) y 6 (seis) viviendas departamentales (Nivel 3)." En total se proyectan 5,187.87 m² de construcción y una altura de 22.33 m en parte alta y aproximadamente 23.33 m en parte baja. No se presenta estudio de proyección de sombras conforme los artículos 97,98, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, se recomienda a la Dirección y en caso de considerarlo pertinente solicitarlo al Promotor, así como, revisar la restricción norte (fondo del predio), conforme al artículo 59 del mismo reglamento.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 Nivel 2 6 (seis) viviendas departamentales.  Corte 2 También, se recomienda revisar en el proceso que considere adecuado y en su caso solicitar adecuaciones al proyecto sobre, la definición de la accesibilidad y la conexión a la vialidad desde la edificación, así como el funcionamiento en pisos del estacionamiento y las medidas de seguridad por adoptar, en caso de inundación. Igualmente se recomienda revisar el número de cajones de estacionamientos, de acuerdo con el artículo 159 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Según las tablas de dosificación del PDU2040, para el uso propuesto, los cajones de estacionamiento son según proyecto.	
or2	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%, con orientaciones hacia el Norte.	┐
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	En el entorno a menos de 1000 metros se ubica el Arroyo El Picacho. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	A una distancia de 500m, al poniente, se encuentra un posible riesgo por deslizamiento. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☐
4.2	Fallas	La falla El Porvenir se ubica a 900m al sur como un posible punto de riesgo. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	Se encuentra un punto de Riesgo alto al sur oriente del Predio, a una distancia aproximada de 920 m. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	Se observa a una distancia menor a los 1000 metros, escurrimientos sobre canal, correspondientes a los Arroyos El Picacho y El Mimbres Sur. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☐
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	☐
6.7	Gasolineras	Se observa la presencia de una Gasolinera, aproximadamente a 700 m del predio en estudio. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☐

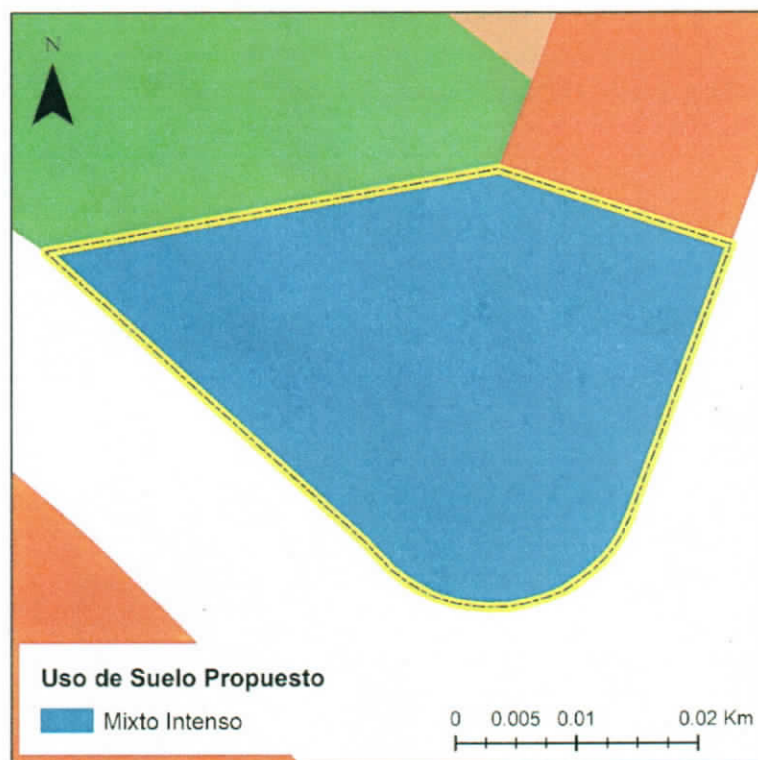
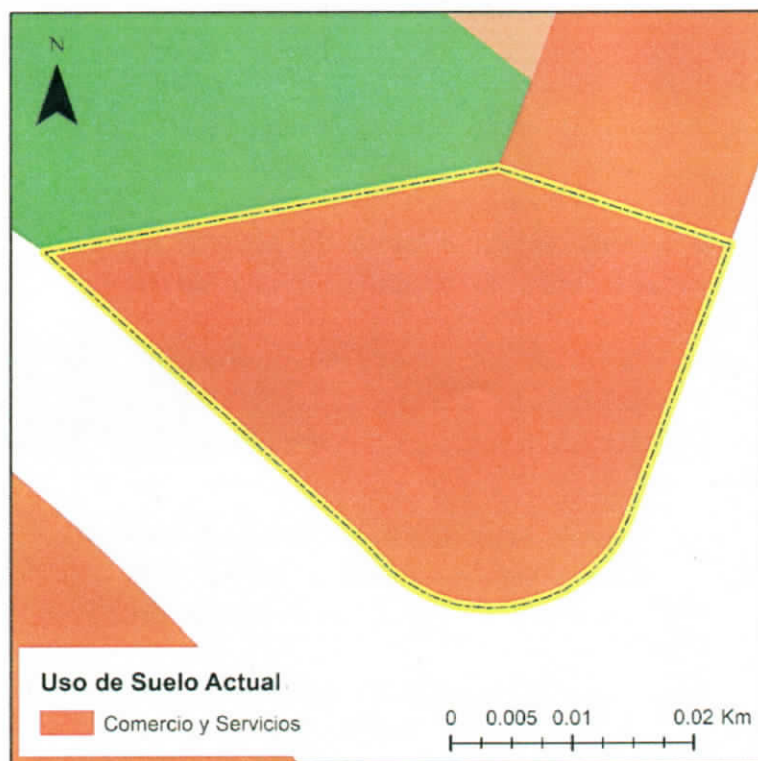
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100% y en menor proporción de 60.01-100% . 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% y en menor proporción de 60.01-100%. 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% y en menor proporción de 60.01-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no cuenta con cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 60 metros del predio.	☐
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 área de influencia del Subcentro Norte, aproximadamente a 500 m.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 m se ubican al menos 37 locales que expenden alimentos o bebidas y una gasolinera, considerados como 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	No se proponen cambios en la estructura vial.	☐
9.3	Accesibilidad	El predio se ubica en la calle Cordillera Blanca esquina con calle Campo de Agostadero, la confluencia de ambas vialidades locales se ubican a 155 m aproximadamente de la vialidad primaria Abolición de la Esclavitud y a 550 m de la Av. San Miguel El Grande, una de las de mayor afluencia vehicular en la zona norte.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. La sección de la calle Cordillera Blanca que presenta el promotor - y que corresponde a la realidad- es de 18m, con 14m de arroyo y 2m de banqueta en cada costado.  CORDILLERA BLANCA La calle Campo del Agostadero tiene una sección vial de 16m, con 12m de arroyo de calle y 2m de banqueta en ambos costados. 290A - 290A'  C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD AV HOMERO A AV. GUILLERMO PRIETO LUJAN C. Abolición de la Esclavitud (290-290') es una vialidad primaria; Tiene una sección de 21.60 m y dos carriles en cada sentido, con banquetas laterales de 1.50 m. 278A - 278A'  AV. SAN MIGUEL EL GRANDE C. COLEGIO DE SAN DELFONSO A PROL. AV. HOMERO La Av. San Miguel el Grande (278-278') es una vialidad primaria. Tiene una sección de 29.50 m y tres carriles en cada sentido, con banquetas laterales variables de 1.50 m a 3.00 m y un callellon de 4.00 m al centro.	
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 una gasolinera, una biblioteca universitaria, 6 escuelas de nivel preescolar, 7 primarias, 2 secundarias 2 escuelas de educación superior, un centro deportivo, seis casas de cuidado diario.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 5 minutos, a 3.7 km de distancia, desde la Av. Homerro a la avenida Abolición de la Esclavitud, para llegar a la calle Cordillera Blanca. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 8 minutos, en 3 km, con una ruta desde la Avenida Tecnológico, siguiendo la calle San Miguel el Grande para llegar a la Calle Cordillera Blanca. La ruta más corta de 7 minutos se presenta desde la Avenida Tecnológico, siguiendo por la calle San Miguel el Grande, hasta la Avenida Abolición de la Esclavitud, para llegar a la calle de Cordillera Blanca. Fuente: Google Maps, abril 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 274 unidades económicas, con un total de 885 personas ocupadas. Las actividades predominantes son estética (28), taquería y tortería (16) y restaurante de comida rápida para llevar (9). El sector predominante es el de servicios 69%, comercio 23% e industria 3%. El índice de desarrollo económico es de 0.42, considerado un rango medio. Se observa que existen un par de unidades económicas muy cercanas al predio en estudio con actividades definidas como de "alimentos y bebidas" Fuente: OVIE Chihuahua 2022 http://ovie.mpiochih.gob.mx/	
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 14,125. Distribución por sexo; 49.6% hombres y 50.4% mujeres. Densidad promedio, 58.68 hab/ha Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 101 a 200 hab/ha, seguido de los rangos entre 0 a 100 hab/ha y en menor proporción de 201 a 400 hab/ha.	

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 5,332. Densidad promedio, 22.15 viv/ha Rango de densidad de 0 hasta 282.85 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 25.01 viv/ha, 35.01 y especialmente el rango de 45 viv/ha. En todo caso las densidades de la zona de estudio se observan bajas, considerando la densidad bruta de la ciudad.	☐
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	El proyecto no define el giro o actividad específica en el uso comercial; por lo tanto, se recomienda a la Dirección lo observe para que a su vez establezca o no el requerimiento de un Estudio de Impacto Vial.	☑
13.3	Estudio Urbano y Ambiental	No se presenta Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, considerando que el uso Mixto Intenso (M3) lo plantea como una condicionante en su definición, se recomienda a la Dirección solicitarlo y revisarlo, en los procesos que considere adecuados, para el desarrollo del presente. Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.	☑

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

- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio

PPC - Corredores y Comercio

- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

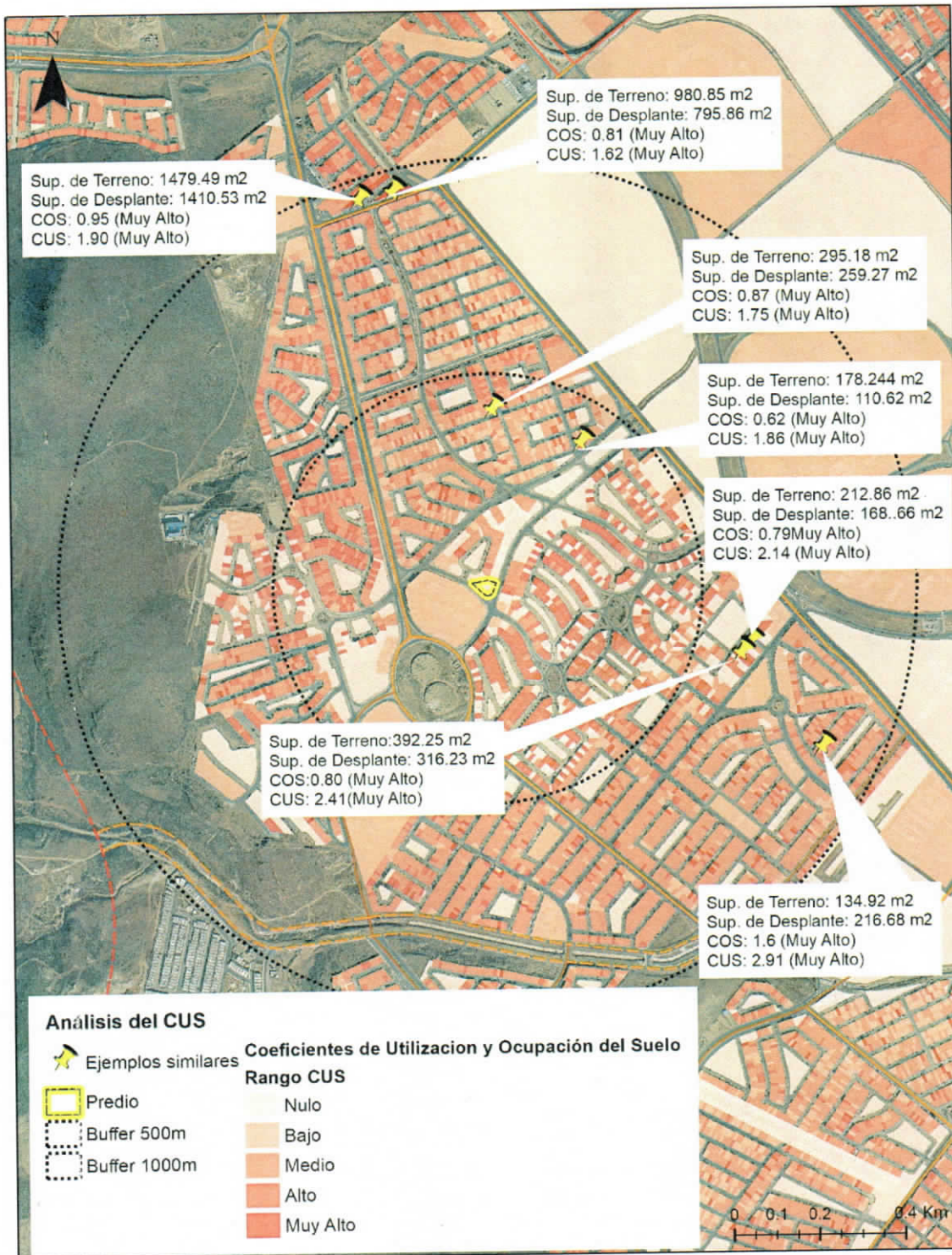
PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

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

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).



Imágenes complementarias.



Figura 1. Esquina de Cordillera Blanca con Campo de Agostadero. Fuente: IMPLAN, 2022.

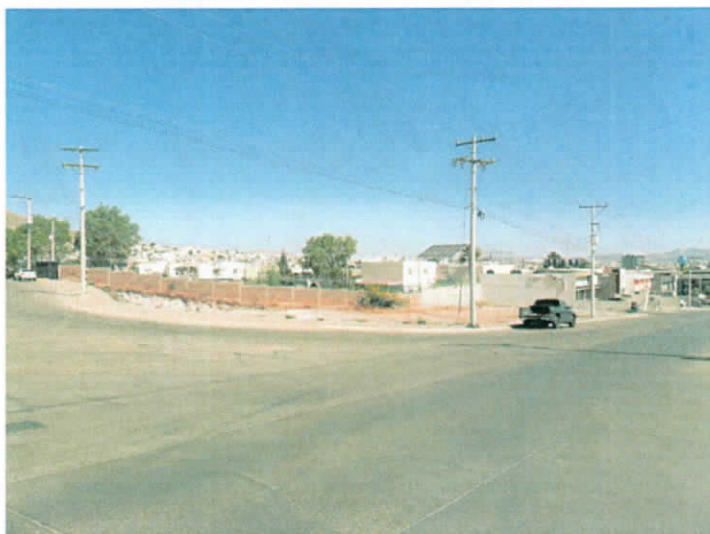


Figura 2. Esquina de Cordillera Blanca con Campo de Agostadero-2. Fuente: IMPLAN, 2022.