

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

En relación con su oficio No. DASDDU/080/2022, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado "**Berlín 1600**" sobre el predio identificado con clave catastral 119-010-013, ubicados en Berlín 1600, equina con calle 16ª, colonia Mirador, con superficie total de 500.00 m², en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Habitacional H25**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Comercio y Servicios**, se le informa que el estudio puede ser evaluado conforme al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, por tanto, se turna el presente para su consideración por parte de la Dirección a su digno cargo, ya que la propuesta, NO SE CONSIDERA de impacto significativo, que afecte el límite de población o las características de la estructura urbana ni la delimitación de áreas urbanizables y no urbanizable. Este Instituto le remite las observaciones derivadas de la revisión técnica realizada. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, se revisen las siguientes observaciones para la resolución final de la presente modificación y demás trámites que convengan al predio estudiado.

OBSERVACIONES TÉCNICAS.

1. Se solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios Tipo 2, con el giro propuesto de "Atención a la salud en consultorios y clínica", por tanto, el aumento de CUS, siendo el actual de 1.6 (del uso H25) a 3.0, **Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y No Habitables PDU2040.**

El contexto inmediato a 500 metros del predio se tiene una vocación habitacional H25, usos especiales y usos mixtos solo sobre en la Av. Mirador. En su contexto a 1 km se

Asunto: respuesta solicitud dictamen

ubicaron densidades semejantes al CUS de 3.0 solicitado, considerando usos y lotes con características similares, llegando hasta un CUS de 2.54 (Clínica del Centro), por tanto, se considera un aprovechamiento conforme a la zona.

2. Si bien la **compatibilidad entre el uso y el giro propuestos es PERMITIDA**, también se observa que el uso de comercio y servicio atiende a la siguiente recomendación: "... Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.", **Tabla de compatibilidad PDU 2040.**
3. Se encuentran los siguientes factores de riesgo a un contexto de 500 metros del predio:
A 45 metros aprox. la salvaguarda de la distribución de un gasoducto; 246 metros aprox. la fallas geológicas La Haciendita y a 300 metros aprox., la falla Santa Elena; 285 metros aprox. de un taller de pintura. En un contexto a 1000 metros, se encuentra el paso del arroyo denominado Plaza de Toros, dos gasolineras, cuatro puntos que representan riesgo de inundación por capacidad de infraestructura, además de varios puntos de reunión. Fuente: Atlas de Riesgos Municipal.
4. El predio se encuentra sobre una calle de orden local, a 87 metros aprox. de la Av. Mirador y a 95 metros aprox. de la Calle Lisboa, de jerarquización vial primaria y secundaria respectivamente, como también la influencia de la Av. Prol. Teófilo Borunda, con jerarquía de primer orden.

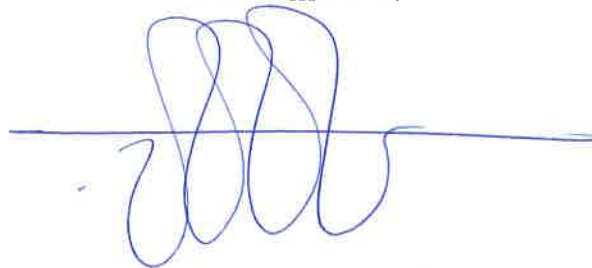
El promotor se apeg a la estrategia vial vigente, sin embargo, el giro propuesto podría cambiar de la dinámica vial, por lo que pudieran presentarse inconvenientes en el tráfico de la zona habitacional y para las propias operaciones en el predio, **sobre todo en el caso de una emergencia médica.**

Asunto: respuesta solicitud dictamen

Recomendamos considerar la cantidad y el tipo de los viajes, como los de emergencia y visitas de rutina, previstos a generarse por la propuesta. **Se considera importante el plan de ruta de seguridad para el acceso al predio y de salida de este, como también la consideración de las rutas y acceso de los otros servicios de seguridad. Art. 97, fracc. II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado 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"

FICHA INFORMATIVA
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/080/2022
Tipo de solicitud	Modificación menor
Nombre del estudio	Berlín 1600
Localización	Calle Berlín #1600, esquina con calle 16ª, colonia Mirador
Clave catastral	119010013
Superficie	500.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Consultorios médicos y clínica
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

Observaciones

ID	Elemento revisado	Observaciones
1.1 1.3	Propuesta Compatibilidad	Se solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios Tipo 2, con el giro propuesto de "Atención a la salud en consultorios y clínica", por tanto, el aumento de CUS, siendo el actual de 1.6 (del uso H25) a 3.0 Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y No Habitables PDU2040. El contexto inmediato a 500 metros del predio se tiene una vocación habitacional H25, usos especiales y usos mixtos solo sobre en la Av. Mirador. En su contexto a 1 km de radio se ubicaron densidades semejantes al CUS de 3.0 solicitado, considerando usos y lotes con características similares, llegando hasta un CUS de 2.54 (Clínica del Centro), por tanto, se considera un aprovechamiento cercano al existente. Si bien la compatibilidad entre el uso y el giro propuestos es PERMITIDA, también se observa que el uso de comercio y servicio atiende a la siguiente recomendación: "... Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.", Tabla de compatibilidad PDU 2040.
4	Riesgos	Se encuentran los siguientes factores de riesgo a un contexto de 500 metros del predio: A 45 metros aprox. la salvaguarda de la distribución de un gasoducto; 246 metros aprox. la fallas geológicas La Haciendita y a 300 metros aprox., la falla Santa Elena; 285 metros aprox. de un taller de pintura. En un contexto a 1000 metros, se encuentra el paso del arroyo denominado Plaza de Toros, dos gasolineras, cuatro puntos que representan riesgo de

		inundación por capacidad de infraestructura, además de varios puntos de reunión. Fuente: Atlas de Riesgos Municipal
9	Estructura Vial	El predio se encuentra sobre una calle de orden local, a 87 metros aprox. de la Av. Mirador y a 95 metros aprox. de la Calle Lisboa, de jerarquización vial primaria y secundaria respectivamente, como también la influencia de la Av. Prol. Teófilo Borunda, con jerarquía de primer orden. El promotor se apeg a la estrategia vial vigente, sin embargo, el giro propuesto podría cambiar de la dinámica vial, por lo que pudieran presentarse inconvenientes en el tráfico de la zona habitacional y para las propias operaciones en el predio, sobre todo en el caso de una emergencia médica. Recomendamos considerar la cantidad y el tipo de los viajes, como los de emergencia y visitas de rutina, previstos a generarse por la propuesta. Se considera importante el plan de ruta de seguridad para el acceso al predio y de salida de este, como también la consideración de las rutas y acceso de los otros servicios de seguridad. Art. 97, fracc. II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
10.2	Ruta seguridad	Ruta seguridad Bomberos, de la Estación No. 1, desde C. Urquidi 400, Santa Rosa, 31050 Chihuahua, Chih., pasando por la calle Ochoa, Av. Independencia, Av. Pról. Teófilo Borunda, calle Roma y calle 16ª, con un tiempo estimado máximo de 9 minutos a lo largo de 4.2 km.  Fuente: Google Maps, marzo 2022 Ruta de seguridad de servicios policiacos, de la Estación DARE, desde C. Ramírez Calderón, Emiliano Zapata, 31204 Chihuahua, Chih., pasando por

Av. Mirador hasta la calle Berlín, con respuesta de 2 minutos, a lo largo de 900 metros.

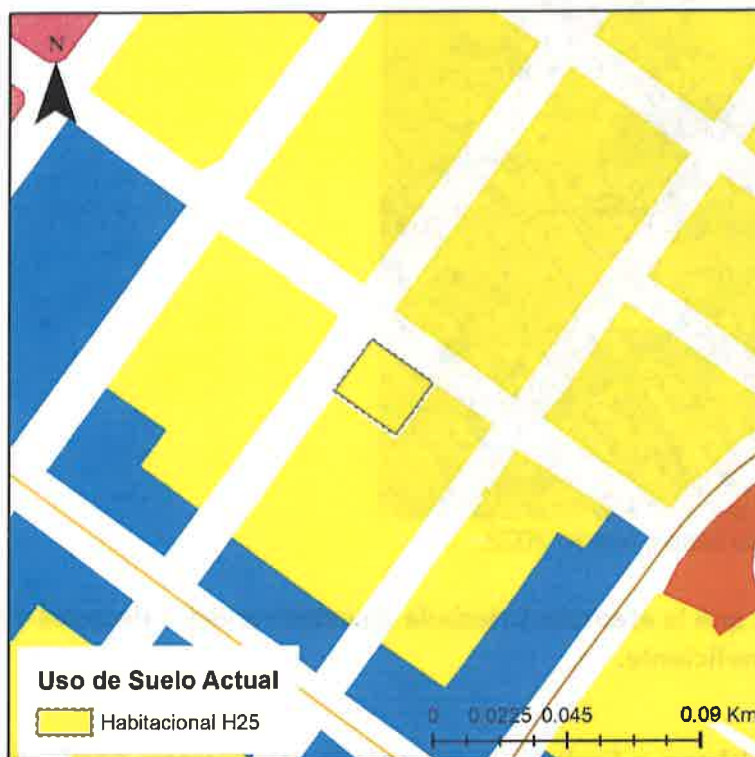


Fuente: Google Maps, marzo 2022.

Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.

Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, se revisen estas observaciones para la resolución final de la presente modificación y demás trámites que convengan al predio estudiado.

Uso 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

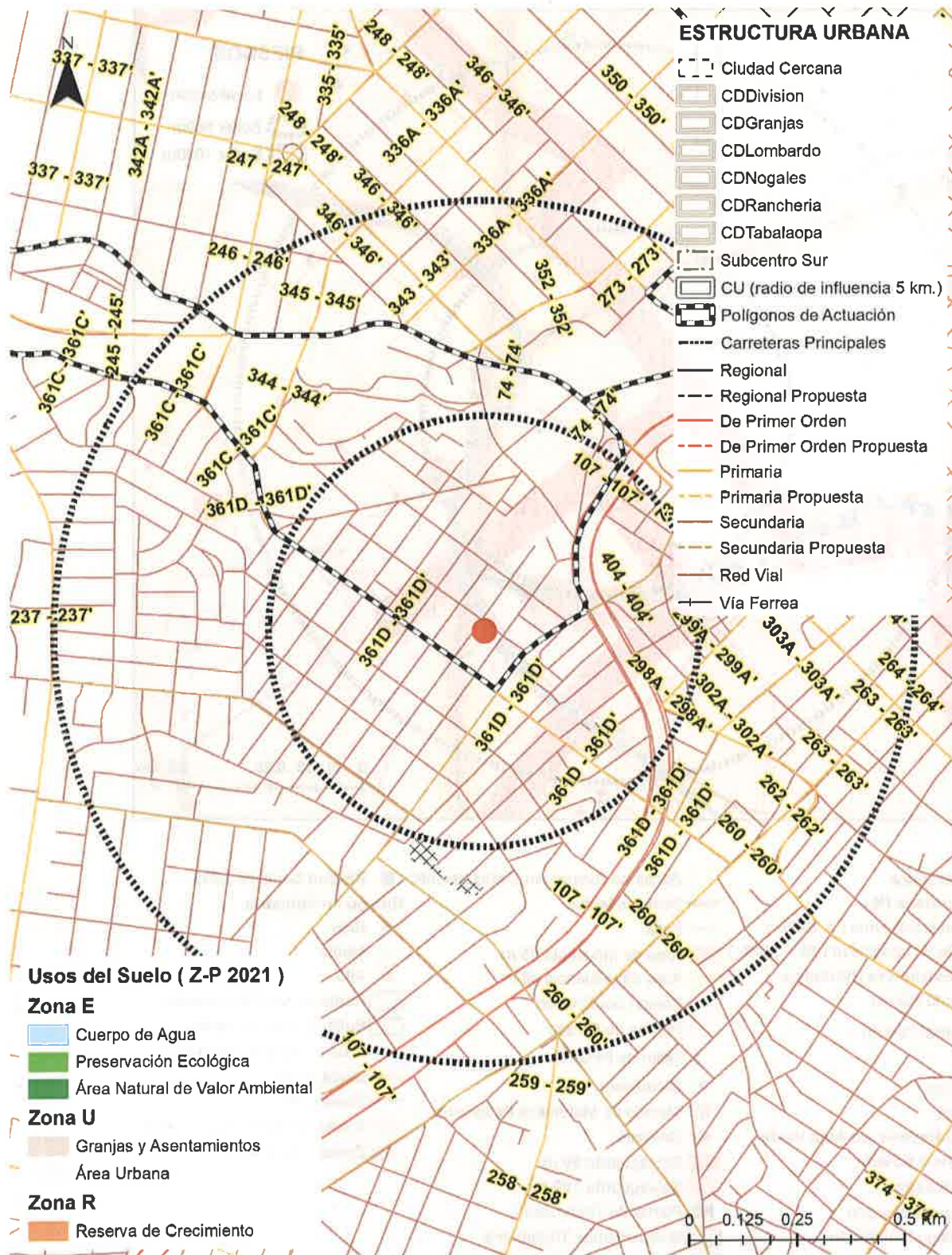
PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

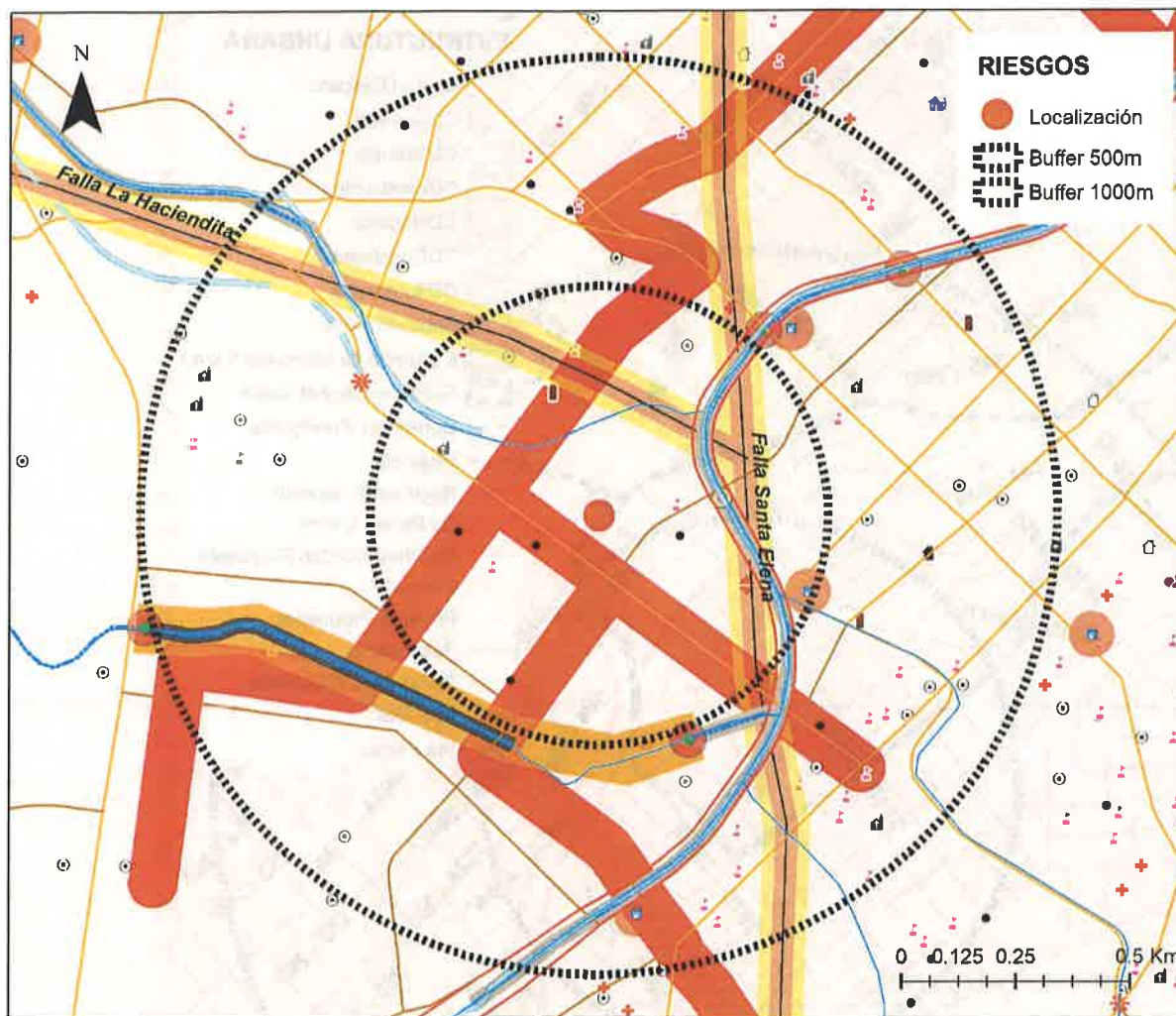
Vía Ferrea

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

Estructura Urbana Vial



Riesgos



RIESGOS

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- * Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo
- Taller de Pintura
- Gasolinera
- ◆ Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

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

Análisis Densidades.

