

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como
Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 25 de noviembre de 2023.

No. 94

Folleto Anexo

ACUERDO N° 216/2023

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

MIRADOR 1705

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 216/2023

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha nueve de agosto del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Mirador 1705"**, en el predio identificado como Fracción 2 de los Lotes 5 y 6 de la cuadra 45, ubicado en la Avenida Mirador número 1705, esquina con Calle Tokio de la Colonia Mirador de esta ciudad, con superficie de **621.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado con COS 0.7 y CUS 2.5 a Mixto Moderado con aumento del COS a 0.8 y CUS a 4.5.**

ARTÍCULO SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los seis días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 15/2023**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 9 de agosto del año 2023, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Óscar Octavio Gardea Acosta, representante legal de Grupo Gardea S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del **Estudio de Planeación Urbana** denominado "Mirador 1705", en el predio identificado como Fracción 2 de los Lotes 5 y 6 de la cuadra 45, ubicado en la Avenida Mirador número 1705, esquina con Calle Tokio de la colonia Mirador de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 621.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado con COS 0.7 y CUS 2.5 a Mixto Moderado con aumento del COS a 0.8 y CUS a 4.5.... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Óscar Octavio Gardea Acosta, en su carácter de representante legal de Grupo Gardea S.A. de C.V.

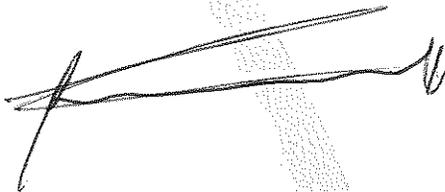
SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Mirador 1705", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 2 de los Lotes 5 y 6 de la cuadra 45 ubicado en la Avenida Mirador número 1705, esquina con Calle Tokio de la Colonia Mirador de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 621.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado con COS 0.7 y CUS 2.5 a Mixto Moderado con aumento del COS a 0.8 y CUS a 4.5.

TERCERO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de

Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los catorce días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
"MIRADOR 1705"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. Óscar Octavio Gardea Acosta, en su carácter de representante legal de Grupo Gardea S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Mirador 1705**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 2 de los Lotes 5 y 6 de la cuadra 45, ubicado en la Avenida Mirador número 1705, esquina con Calle Tokio de la Colonia Mirador de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de **621.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado con COS 0.7 y CUS 2.5 a Mixto Moderado con aumento del COS a 0.8 y CUS a 4.5**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito del mes de abril del 2023, signado por el C. Óscar Octavio Gardea Acosta, en su carácter de representante legal de Grupo Gardea S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Mirador 1705**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 2 de los Lotes 5 y 6 de la cuadra 45, ubicado en la Avenida Mirador número 1705, esquina con Calle Tokio de la Colonia Mirador de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de **621.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado con COS 0.7 y CUS 2.5 a Mixto Moderado con aumento del COS a 0.8 y CUS a 4.5**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Mirador 1705**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

TERCERO.- En tal sentido, se tuvieron por recibidos y agregados al curso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** del mes de abril del 2023, signada por el C. Óscar Octavio Gardea Acosta, en su carácter de representante legal de Grupo Gardea S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Óscar Octavio Gardea Acosta;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,769** de fecha 01 de octubre del 2001, otorgada ante el Licenciado Luis Fausto Ornelas K., Notario Público número 13 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el señor Óscar Octavio Gardea Acosta para constituir la persona moral Grupo Gardea, S.A. de C.V., misma que será administrada por un Administrador Único, nombrando para tal efecto al C. Óscar Octavio Gardea Acosta;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 7,347** de fecha 10 de agosto del 2021, otorgada ante el Licenciado Víctor Manuel González López, Notario Publico numero 19 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron por una parte la C. Elsa Carolina Antillón Bengochea, en su carácter de única y universal heredera y albacea de la sucesión testamentaria a bienes de la señora Elsa Esther Bengochea Salas de Antillón, como la parte vendedora y por otra parte el señor Óscar Octavio Gardea Acosta en su carácter de presidente del Consejo de Administración de la persona moral Grupo Gardea S.A. de C.V., como la parte compradora con el objeto de hacer constar un Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio con respecto al inmueble marcado con el número 1705 de la Av. Mirador (antes calle 18) esquina con calle Tokio (antes calle Berlín), construidos sobre la Fracción 2 de los lotes de terreno urbanos marcados con los números 5 y 6 de la cuadra 45 con superficie total de 621.00 metros cuadrados, mismo que obra inscrito bajo el número 12 del Libro 6855 de la Sección Primera y con folio real 2947306 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-233686** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 27 de junio de 2023;
7. **Oficio DASDDU/261/2023** de fecha 25 de abril del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 253/2023** de fecha 18 de mayo del 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
9. **Oficio DASDDU/264/2023** de fecha 26 de abril del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

10. **Oficio DDHE/0746/2023** de fecha 23 de mayo del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos en la zona;
11. **Oficio DASDDU/336/2023** de fecha 22 de mayo del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/0665/2023** de fecha 09 de junio del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 40 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 12 de julio del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitía Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/489/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 18 de julio de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado con COS 0.7 y CUS 2.5 a Mixto Moderado con aumento del COS a 0.8 y CUS a 4.5;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/489/2023 de fecha 18 de julio de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 40 celebrada el día 12 de julio del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

C O N S I D E R A N D O

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así

cómo el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Mirador 1705", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 2 de los Lotes 5 y 6 de la Cuadra 45 ubicado en la Av. Mirador No. 1705, esquina Calle Tokio de la Colonia Mirador de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 621.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado con COS 0.7 y CUS 2.5 a Mixto Moderado con aumento del COS a 0.8 y CUS a 4.5, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Óscar Octavio Gardea Acosta, en su carácter de representante legal de Grupo Gardea S.A. de C.V.

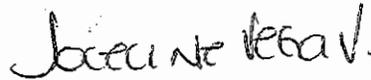
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Mirador 1705", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 2 de los Lotes 5 y 6 de la cuadra 45 ubicado en la Avenida Mirador número 1705, esquina con Calle Tokio de la Colonia Mirador de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 621.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado con COS 0.7 y CUS 2.5 a Mixto Moderado con aumento del COS a 0.8 y CUS a 4.5.

TERCERO.- Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de Ciénega de Ortiz, a los 9 días del mes de agosto del año 2023.

ATENTAMENTE:
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



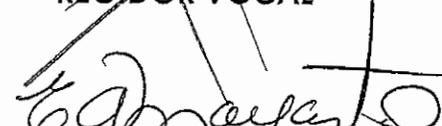
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



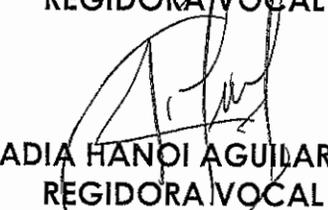
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. ÓSCAR OCTAVIO GARDEA ACOSTA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO GARDEA S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MIRADOR 1705", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN 2 DE LOS LOTES 5 Y 6 DE LA CUADRA 45 UBICADO EN LA AVENIDA MIRADOR NÚMERO 1705, ESQUINA CON CALLE TOKIO DE LA COLONIA MIRADOR DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 621.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO CON COS 0.7 Y CUS 2.5 A MIXTO MODERADO CON AUMENTO DEL COS A 0.8 Y CUS A 4.5

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/489/2023

Chihuahua, Chih., 18 de julio de 2023

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Grupo Gardea S.A. de C.V.**, en su carácter de **propietario del predio identificado como Fracción 2 de los Lotes 5 y 6 de la Cuadra 45 , ubicado en Av. Mirador No. 1705, esquina Calle Tokio de la Colonia Mirador**, de esta ciudad, con una superficie total de **621.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Mirador 1705"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el aumento de Potencial Urbano del uso de suelo **Mixto Moderado con COS 0.7 y CUS 2.5** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Moderado con aumento del COS a 0.8 y CUS a 4.5**.

Que el estudio de planeación en mención, se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle:

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/261/2023 de fecha 25 de abril de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Mirador 1705"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 253/2023 de fecha 18 de mayo de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Mirador 1705"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/264/2023 de fecha 26 de abril de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0746/2023 de fecha 23 de mayo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/336/2023 de fecha 22 de mayo de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0665/2023 de fecha 09 de junio de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Mirador 1705”** fue presentado en la **Cuadragésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **12 de julio de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Mixto Moderado con COS a 0.7 y CUS a 2.5, a Mixto Moderado con COS a 0.8 y CUS a 4.5**.

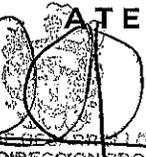
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

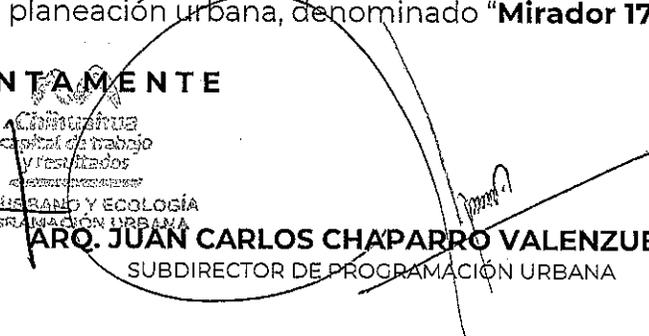
Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/261/2023 de fecha 25 de abril de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de

- planeación urbana.
5. Oficio No. **253/2023 de fecha 18 de mayo de 2023** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
 6. Oficio No. DASDDU/264/2023 de fecha 26 de abril de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
 7. Oficio No: **DDHE/0746/2023 de fecha 23 de mayo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
 8. Oficio No. **DASDDU/336/2023 de fecha 22 de mayo de 2023**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
 9. Oficio No. **SJ/0665/2023 de fecha 09 de junio de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
 10. Copia simple de la Cuadragésima Sesión Ordinaria del día 12 de julio del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
 11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
 12. Copia del comprobante de pago del trámite.
 13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
 14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "**Mirador 1705**"

ATENTAMENTE


 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. SIGIFREDO JUAREZ HERRERA
 SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA
 EN AUSENCIA DE LA ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE,
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,
 DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 109 DEL
 REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE
 CHIHUAHUA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

Modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Sexta actualización

ESTUDIO DE AUMENTO DE POTENCIAL URBANO DE UN PREDIO CON USO DE SUELO MIXTO MODERADO DENOMINADO:

MIRADOR 1705

Ubicado en Av. Mirador No. 1705, Fracción 2 de Lotes 5 y 6, Manzana 45, esquina calle Tokio, Colonia Mirador

PROMOTOR:

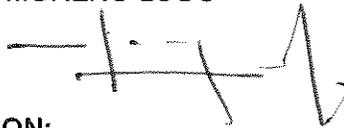
GRUPO GARDEA S.A. DE C.V.

CONSULTOR:

ARQ. ELOY ALEJANDRO MORENO LUGO

D.R.U. 014

TEL. (614) 188 2939



ANALISIS Y ELABORACION:

ARQ. ILEANA MARGARITA PORTILLO SOTELO

INDICE

ANEXOS

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACION JURÍDICA

ÁMBITO FEDERAL

ÁMBITO ESTATAL

ÁMBITO MUNICIPAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE
CHIHUAHUA

PROCESO DE APROBACIÓN

ANTECEDENTES

DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO

DEFINICIÓN DE ÁREA DE APLICACIÓN

TENENCIA DE LA TIERRA

DIAGNOSTICO

EL ÁMBITO URBANO Y DE INFLUENCIA

ESTRUCTURA URBANA

USOS DE SUELO COLINDANTES

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

VIVIENDA

SERVICIOS PARA LA VIVIENDA

MEDIO NATURAL

CLIMA

TOPOGRAFÍA

HIDROLOGÍA

COMPOSICIÓN DEL SUELO

EDAFOLOGÍA

GEOLOGÍA

MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

USOS DE SUELO

USO HABITACIONAL

USO DE COMERCIO Y SERVICIOS

USO EQUIPAMIENTO

IMAGEN URBANA

PREDIOS BALDÍOS

ESTRUCTURA VIAL

TRANSPORTE PÚBLICO

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

AGUA POTABLE

DRENAJE SANITARIO

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

RED DE TELEFONÍA

INFRAESTRUCTURA DE GAS

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGOS GEOLÓGICOS

RIESGOS POR INUNDACIÓN

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

NORMATIVO

PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA
2040

CIUDAD CERCANA

ESTRATEGIA

ESTRATEGIA GENERAL

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN DE SUELO

POTENCIAL DE SUELO URBANO PROPUESTO

INFRAESTRUCTURA

ESTRATEGIA DE VIALIDAD

SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

PROGRAMACIÓN E INSTRUMENTACIÓN

BIBLIOGRAFÍA

CREDITOS

ANEXOS

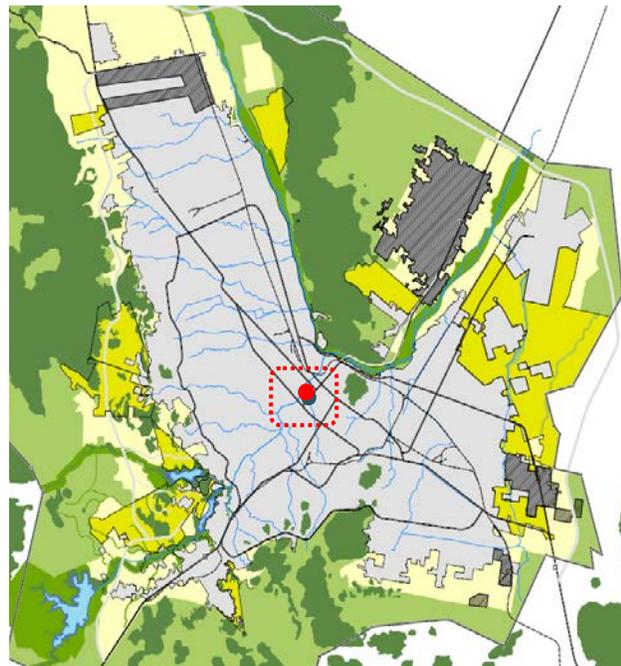
INTRODUCCIÓN

La Zona Central de la Ciudad se fue desarrollando a través del tiempo, incorporando colonias habitacionales conformadas por vivienda media y residencial, producto de la autoconstrucción en la mayoría de los casos; de forma paulatina se fueron desarrollando usos de comercio y servicios, así como equipamiento urbano de cobertura urbana y regional. En la actualidad es una zona 100% consolidada, que cuenta con infraestructura y servicios inmediatos, con una intensa oferta económica y productiva, y con importantes corredores urbanos que facilitan el flujo vehicular hacia todos los sectores de la ciudad.

En materia de vivienda, la zona presenta una homogeneidad en la tipología existente, la cual tiende a diversificarse debido a la preferencia de la población por nuevos modos de habitar. Es así que se pueden encontrar predios de medianas dimensiones, con mayor potencial para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, tanto al interior de las zonas habitacionales como en los corredores urbanos.

Este Estudio de Planeación Urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 Sexta actualización para el aumento de intensidad en el aprovechamiento del suelo, de un predio de uso **Mixto Moderado** con coeficientes **COS 0.7 y CUS 2.5 a COS 0.8 y CUS 4.5** para un predio urbano localizado en la Colonia Mirador de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 621.00 m², orientado al aprovechamiento compatible con los usos habitacionales existentes en la zona.

Observando las previsiones que le permitan compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura instalada y el impulso económico propio del sector inmobiliario, el estudio presenta los elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de incremento de potencial urbano propuesta para el predio, particularmente, las características medioambientales y construidas en la zona, la normatividad urbana y las estrategias correspondientes para su aprovechamiento urbano y compatibilidad. Esta acción pretende contribuir a la densificación de predios cercanos a vialidades primarias de la zona, que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.



UBICACIÓN DEL PREDIO A NIVEL CIUDAD

Fuente: PDU, visión 2040. IMPLAN.

FUNDAMENTACION JURÍDICA

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 Sexta actualización, mediante el aumento de intensidad en el aprovechamiento del suelo al predio urbano denominado “Mirador 1705”, localizado en Av. Mirador No. 1705 esquina calle Tokio, dentro de la Manzana 45 de la Colonia Mirador, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 621.00 m² y clave catastral 178-008-001.

La formulación del presente estudio se fundamenta jurídicamente en los lineamientos de leyes, normativas y reglamentos de orden federal, estatal y municipal correspondientes, haciendo referencia a continuación:

ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 26, 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

Artículo 26. Establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo. Establece la existencia de un Plan Nacional de Desarrollo, al que se sujetarán obligatoriamente, los Programas de la Administración Pública Federal.

Artículo 27. Dispone que: La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Artículo 73. En su fracción XXIX-C, faculta al Congreso de la Unión: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de uso del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

ÁMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

- I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;
- II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;
- III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado;
- IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y
- V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del Estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

Artículo 7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

Artículo 38. El Ejecutivo Estatal, las entidades de la Administración Pública Paraestatal y los Ayuntamientos, podrán concertar la realización de las acciones previstas en el Plan y los programas que se deriven de éste, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares e interesados.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos,

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

Actualización o modificación de los Planes Municipales

Artículo 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa más no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

Zonificación Primaria

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Criterios de Zonificación Secundaria

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

ÁMBITO MUNICIPAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, re lotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación de la modificación para el aumento de potencial urbano con coeficientes **COS 0.7 y CUS 2.5** a coeficientes **COS 0.8 y CUS 4.5** en un predio con uso de suelo Mixto Moderado, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Procedimiento para la formulación y aprobación

Artículo 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el artículo 37 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo

no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

ANTECEDENTES

Definición de Área de Estudio

Con la finalidad de efectuar un análisis funcional y socioeconómico que permita identificar las potencialidades del predio acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, este estudio considera un polígono de análisis de 293.20 hectáreas, localizado al centro de esta ciudad, delimitado por las vialidades: Av. Traviña y Retes, al norte; la Av. Presa de Tecamatlán, al sur; el Blvd. Ortiz Mena, al oeste; y la Av. Teófilo Borunda al este.

El predio de aplicación del plan considerado para el presente estudio de aumento de potencial urbano se ubica en la Fracción 2 de los Lotes 5 y 6, Manzana 45 en la Av. Mirador No. 1705, esquina calle Tokio, en la Colonia Mirador, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 621.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano, vigente, lo caracteriza con uso de suelo Mixto Moderado (M2). (VER PLANO 1a, Ubicación del polígono de análisis en la zona)



POLÍGONO DE ANÁLISIS Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DE APLICACIÓN DEL PLAN

Fuente: Elaboración propia.

Definición de área de aplicación

El **Predio** con superficie de 621.00 m², está ubicado en la Av. Mirador No 1705, esquina calle Tokio, Fracción 2 de los Lotes 5 y 6, dentro de la Manzana 45 en la en la Colonia Mirador. Colinda al Noreste con la Av. Mirador, al Sureste con el lote No. 12 de uso Mixto Moderado (M2) y el lote habitacional No. 11, al Oeste con la calle Tokio y al Sur con el resto de la propiedad con uso habitacional, en la misma manzana. (VER PLANO 1b, Ubicación del Predio en el Polígono y PLANO 2, Predio de aplicación)



PREDIO DE APLICACIÓN DEL PLAN

Fuente: Elaboración propia.

Tenencia de la Tierra

El predio sujeto a este estudio es propiedad privada de la persona moral **GRUPO GARDEA, S.A. de C.V.**, representada en este acto por el Lic. **Oscar Octavio Gardea Acosta** Presidente del Consejo de Administración, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 7347, Volumen 241, en la ciudad de Chihuahua, de la sección primera del distrito Morelos estado de Chihuahua con fecha 10 de agosto de 2021.

El inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 12 a folios 2947306 del libro 6855 de la sección primera del distrito Morelos estado de Chihuahua con fecha 10 de agosto de 2021.

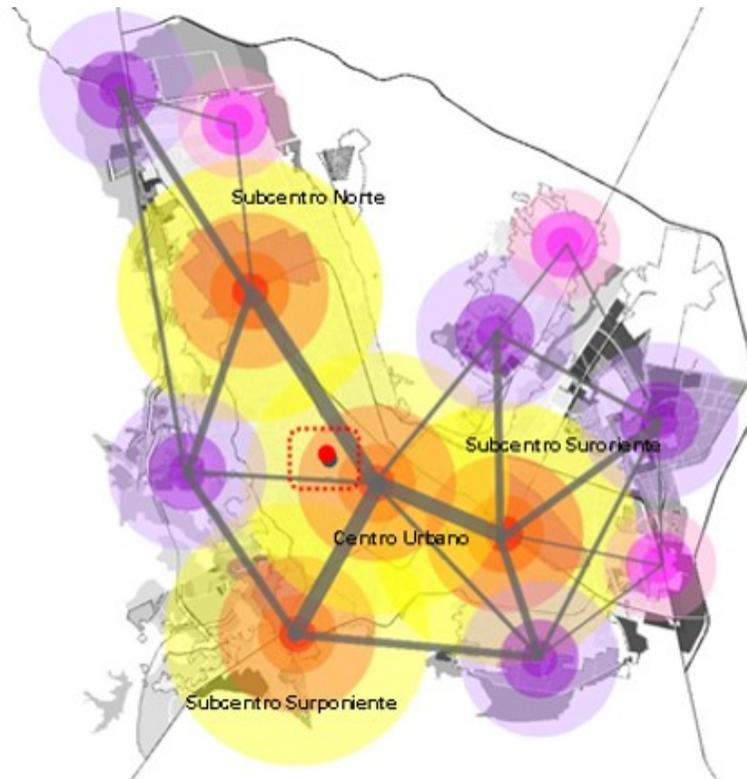
Está ubicado en la manzana 45, en la Av. Mirador, esquina con calle Tokio, de la Colonia Mirador.

DIAGNOSTICO

El ámbito urbano y de influencia

La ciudad de Chihuahua cuenta con una estructura urbana, desarrollada principalmente a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como son el Centro Urbano, Subcentros y Corredores Urbanos estratégicos entre los que destacan la Av. De La Juventud, la Av. Tecnológico, el Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Vallarta, Av. Teófilo Borunda, entre otras; así también el centro urbano, cercano a la zona de estudio.

El **ámbito de influencia** del predio se localiza al centro de la ciudad de Chihuahua, en una zona ampliamente consolidada que concentra una diversa gama de usos de suelo. Se identifican usos habitacionales de media y baja densidad, usos mixtos, comercio y servicios, así como equipamientos y usos de recreación y deporte de primer orden.



ESQUEMA CONCEPTUAL DEL SISTEMA DE ESTRUCTURA URBANA

Fuente: PDU, visión 2040. IMPLAN.

En el polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Teófilo Borunda y la Av. De La Cantera que comunican al predio con el Centro Urbano y el poniente de la ciudad, y el Blvd. Ortiz Mena que conecta al predio hacia el norte y sur de la ciudad. En estas avenidas se ubican diversos equipamientos de tipo educativo, salud, recreación y deporte, y transporte, así como una alta concentración de actividades económicas.

Estructura Urbana

La estructura urbana es uno de los aspectos determinantes de la organización espacial y crecimiento de la ciudad. Se conforma por una estructura primaria que da soporte a las diversas actividades humanas (habitacional, industrial, y comercio y servicio, entre otras), compuesta por un centro urbano, subcentros urbanos (localizados al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y vecinales, zonas homogéneas, estructura vial, espacios abiertos y espacios públicos, entre otros componentes, que generan núcleos de actividad jerárquicos y corredores urbanos estratégicos entrelazados entre sí.

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo y atracción de actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento de mejores relaciones espaciales y de convivencia. En particular, áreas urbanas con potencial de reconversión y densificación, como es el caso de la zona que nos ocupa.

El **predio** de aplicación del plan se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo y provista con infraestructuras como: agua potable, drenaje sanitario, y electrificación. Colinda con la Av. Mirador, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la Av. Teófilo Borunda al este, la Av. Presa de Tecamatlán al sur, el Blvd. Ortiz Mena al oeste, y la Av. San Felipe al norte. A través de estas dos últimas, se puede acceder fácilmente a la Av. De La Canteras, favoreciendo el desplazamiento hacia el centro y poniente de la ciudad.

Usos de Suelo colindantes

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en esquema de vivienda unifamiliar, en colonias de trama abierta a la estructura vial, con densidades H12 al sur del polígono y H25 en la parte central, en el entorno al predio de aplicación. También existe vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizada de manera dispersa en el polígono de estudio.

El uso de suelo Mixto Moderado (M2) se localiza en Av. De La Canteras y a todo lo largo de la Av. Mirador; el uso Mixto Bajo (M1) se localiza colindante a las avenidas Traviña y Retes, y Deza y Ulloa, así como algunos predios con Usos Especiales situados en la Colonia El Palomar.

La zona de análisis se caracteriza por concentrar usos de Equipamiento y Recreación y Deporte de nivel urbano, tales como instalaciones deportivas, parques y áreas verdes e instituciones de salud; además de instalaciones para el culto y la asistencia social. Asimismo, la zona cuenta con equipamiento de tipo barrial, como parques vecinales y una amplia cobertura de equipamiento orientado a la educación básica.

Los usos de Comercio y Servicios, están localizados en su mayoría en avenidas principales, así también, la zona cuenta con comercio de tipo barrial conviviendo con usos habitacionales en las vías locales.

Corredores Urbanos y Núcleos de Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona son los corredores comerciales y de servicios conformados por el Blvd. Ortiz Mena, Av. Teófilo Borunda y Av. Traviña y Retes, donde se concentra la mayor cantidad de unidades económicas. (VER PLANO 10, Comercio y Servicios en el Polígono).

El Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENUE) reporta 982 unidades económicas en la zona de estudio. Los establecimientos comerciales y de servicios se encuentran principalmente

colindantes con vialidades primarias y corredores urbanos, tanto en predios unitarios como en plazas comerciales de diverso tamaño.

ACTIVIDAD ECONOMICA	U.E.
Minería	4
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	1
Construcción	32
Industrias manufactureras	37
Comercio al por mayor	37
Comercio al por menor	216
Transportes, correos y almacenamiento	8
Información en medios masivos	6
Servicios financieros y de seguros	44
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	28
Servicios profesionales, científicos y técnicos	104
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	32
Servicios educativos	29
Servicios de salud y de asistencia social	104
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	17
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	105
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	169
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	9

UNIDADES ECONOMICAS POR ACTIVIDAD

Fuente: Elaboración propia con datos del DENU.

Se destaca la actividad restaurantera, seguido por comercio al por menor y diversos servicios privados como consultorías contables, inmobiliarias, seguros, servicios de arquitectura, consultorios médicos y salones de belleza, entre otros. Asimismo, en la zona aledaña al área de estudios se ubican comercios de alta convocatoria como Alsuper Leones, Plaza Galerías y Soriana Mirador, así también plazas comerciales de menor atracción como Plaza Quintas, Plaza Comercial Dunas, Plaza St. Thomas, entre otras.

Esta alta oferta de actividad se ve reflejada en la oferta de empleo en la zona. Se observa una gran concentración de unidades económicas con poco personal ocupado, debido a la naturaleza de las actividades que desarrollan.

U.E.	%	PERSONAS OCUPADAS	
720	73.3	hasta 5 personas	Considerando la U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa, que no sobrepasan los 10 empleados por unidad, éstas representan el 88.27% del total de unidades económicas, las cuales obedecen mayoritariamente a patrones de localización aislada en corredores comerciales y vías colectoras cercanas a las zonas habitacionales.
147	14.97	de 6 a 10 personas	
91	9.16	de 11 a 30 personas	
15	1.53	de 31 a 50 personas	
7	0.7	de 51 a 100 personas	
2	0.2	más de 251 personas	

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el incremento de potencial urbano en el predio denominado "Mirador 1705", para el desarrollo de vivienda bajo el

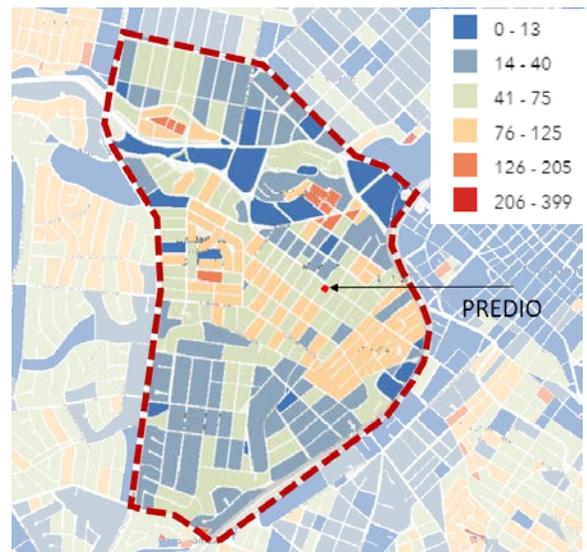
esquema plurifamiliar, compatible con los usos predominantes en la zona, aprovechando las condiciones de conectividad, concentradores de actividad, equipamiento, infraestructura y servicios públicos, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, promoviendo la densificación de esta zona de la ciudad.

Análisis Socioeconómico

Población

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 indican que la población en el Municipio de Chihuahua asciende a **937,674 habitantes**, destacando que las mujeres corresponden al 51.2 % del total de la población, mientras que el 48.8 % corresponde a los hombres, por lo que existen 95 hombres por cada 100 mujeres. La mitad de la población tiene 31 años a menos y existen 44 personas en edad de dependencia por cada 100 en edad productiva.

Según datos de la Oficina Virtual de Información Estratégica del Municipio de Chihuahua (OVIE), el polígono en estudio registró una población total de **10,163 habitantes**, de los cuales, el 52.9% es población femenina y el 47.1% corresponde a la población masculina.



DENSIDAD DE POBLACION POR MANZANA

Fuente: SIGMUN, IMPLAN.

Educación

De la población total del Municipio de Chihuahua, del segmento de 15 años y más, el 39.7 % cuenta solo con educación básica, el 25.0 % con educación media superior, el 33.6 % con educación superior, el 0.3 % no específico y solo el 1.3% no tiene escolaridad alguna.

Sector Salud

En cuanto a la posición que ocupa la población derecho habiente a servicios de salud, corresponde a un 88.8 % de la población total, de los cuales el 66.3 % cuenta con IMSS y 14.1 % con INSABI, 8.9 % a ISSSTE o ISSSTE estatal, 5.5 % a una Institución privada y el 8.2 % a otras instituciones.

Sector Económico

En la ciudad de Chihuahua la población económicamente activa (PEA) corresponde al 63.7 % respecto al total de la población de 12 años y más, lo que significa que el 98.2 % se considera población ocupada.

Vivienda

El sector de la vivienda es esencial para la economía pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, aún existen algunos predios vacíos dentro de la mancha urbana. Los consumidores de vivienda de todos los segmentos hoy cuentan con mayor accesibilidad al mercado, debido a mejores condiciones crediticias de la oferta hipotecaria y la banca comercial, así como el cofinanciamiento, instrumento que permite a los afiliados de instituciones públicas de vivienda obtener mayores montos de crédito. En el municipio de Chihuahua hay un total de 300,786 viviendas particulares habitadas con un promedio de 3.1 ocupantes por vivienda.

En la zona de estudio existe una tipología de vivienda de los segmentos Medio, Medio-Alto y Alto. De acuerdo a los datos censales, existen un total de 4,421 viviendas de las cuales, 4,175 unidades están habitadas, esto representa una habitabilidad de 94.43% lo que es un indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente los vacíos urbanos presentes en la zona y diversificar la oferta de vivienda aprovechando la importante presencia comercial y de servicios mixtos que prevalece en la zona de estudio, así como las redes de comunicación vial.

Servicios para la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica como resultado de la construcción en otras décadas que favorecieron la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de aplicación del plan.

Del total de 4,175 viviendas habitadas en la zona de estudio, 3,941 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 94.40%. Así mismo, 3,940 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 93.37%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 3,941, representando el 94.40%.

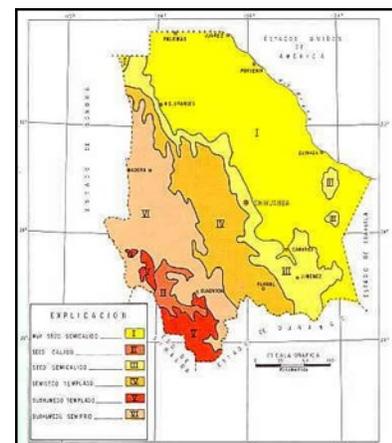
En el polígono de estudio se cuenta con una alta cobertura de servicios, tanto para las viviendas particulares habitadas, como para los comercios y los servicios que ahí se ubican. El predio en estudio cuenta con los servicios de agua potable entubada, drenaje luz eléctrica y gas natural.

MEDIO NATURAL

Clima

La zona de estudio está ubicada en una región considerada como una zona semiárida (BS1Kw). El clima de la región es seco semicálido con lluvias de verano y se clasifica por su humedad y temperatura como BSohw (w).

La temperatura media anual es de 18.6°C y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías,



principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre.

Las condiciones pluviales debido al clima, se presentan muy escasas, con un rango promedio de 400mm en la mayor parte del municipio por año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

Topografía

El polígono de estudio presenta un relieve topográfico ligeramente variado, con pendientes del 2% al 5% en sentido poniente–oriente, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, es considerada como superficie con aptitud para el desarrollo urbano.

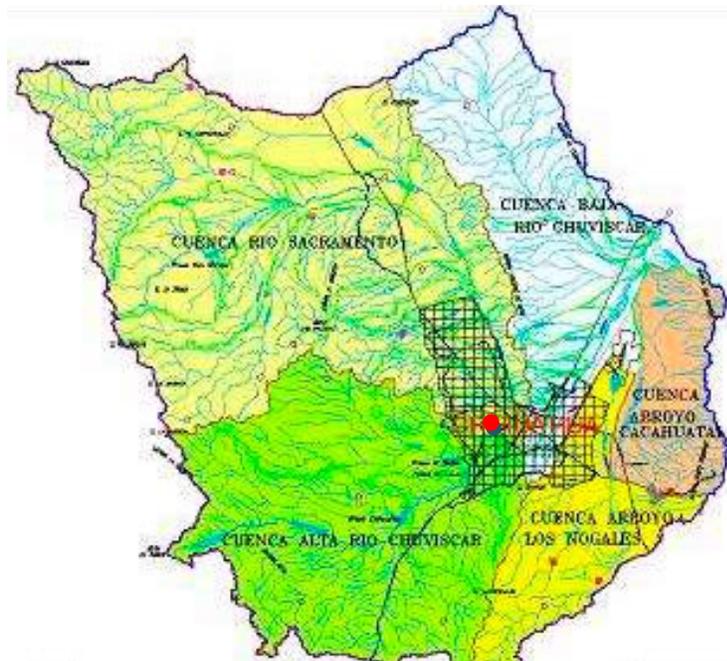
Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio, es cruzada por la trayectoria de diversos arroyos, que desembocan en el río Chuvíscar.

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales.

Hidrología

El área de estudio se encuentra dentro de la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, ubicada en la Cuenca Alta del Río Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene las subcuencas denominadas La Cantera y La Galera Sur. El predio en estudio se localiza al interior de la subcuenca La Cantera.

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la Cuenca Alta Río Chuvíscar, abarcan parte de la zona poniente y sur poniente de la ciudad, cruzando la zona urbana con dirección hacia el río Chuvíscar. (VER PLANO 5, Cuencas Hidrológicas).



CUENCAS HIDROLOGICAS

Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP.

Aguas superficiales

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar y la presa El Rejón, ubicadas en la zona sur poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importantes son el Río Chuvíscar ubicado al sur oriente del polígono del estudio, y el río Sacramento al oriente del mismo.

En el área de estudio tienen trayectoria el arroyo Plaza de Toros y el arroyo La Cantera en sentido poniente-oriente, este último considerado uno de los principales afluentes de la ciudad, se encuentra canalizado hasta su confluencia con el río Chuvíscar. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos hacia la Av. De la Cantera y por la Av. Mirador, donde se localiza el predio de estudio, hacia el río Chuvíscar.

En lo que respecta al entorno inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son desalojadas a través de las rasantes de vialidades, con pendientes en dirección al arroyo La Cantera y al río Chuvíscar.



CANAL DE DESALOJO PLUVIAL AV. DE LA CANTERA

Fuente: Google Earth, 2023.

COMPOSICIÓN DEL SUELO

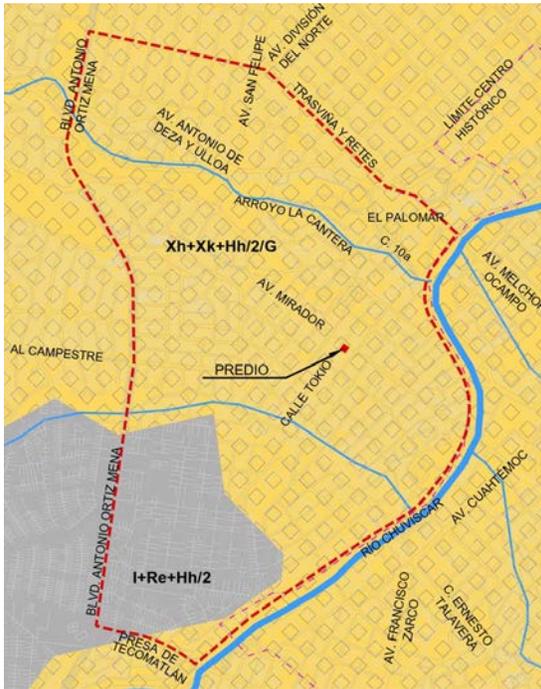
Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Xerosol Háplico y Xerosol Cálcico, con fase física Gravosa y clase textural media ($Xh+Xk+Hh/2/G$) localizado en la mayor parte del polígono de análisis, incluido el predio de aplicación del plan. La parte suroeste del polígono en estudio, presenta suelo compuesto por Feozem Háplico y Litosol con Regosol Éutrico y clase textural media ($I+Re+Hh/2$).

Geología

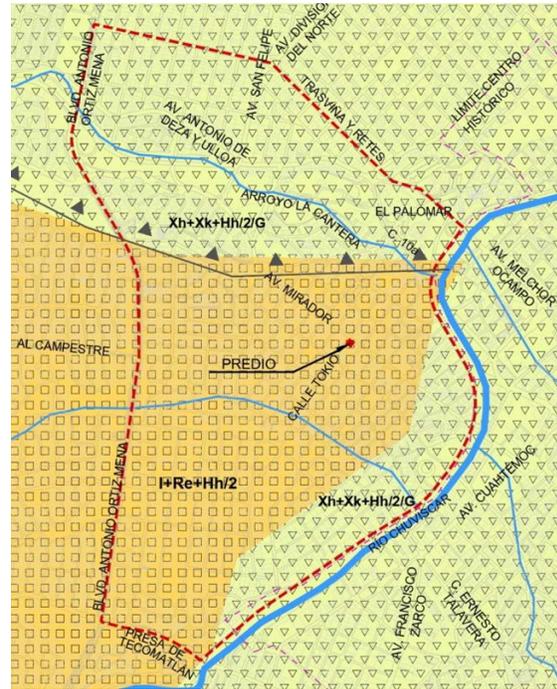
La zona de estudio se constituye por estratos de suelo de roca sedimentaria de tipo Caliza en conglomerados (Q-Cg), así como por suelos de tipo Aluvial, característicos de las zonas aledañas a cuerpos de agua. Asimismo, encontramos suelos clasificados como Roca Ígnea Extrusiva del Terciario Oligoceno y Mioceno, conformada por Riolita y Toba Ácida (R-Ta). Este tipo de suelo es característico en zonas con climas de tipo árido y resultan aptos para el desarrollo urbano.

En las inmediaciones del predio no se encuentra cercano ningún riesgo geológico existente ya sea por falla, riesgo por deslizamiento, fractura o erosión.



CARACTERÍSTICAS EDAFOLOGICAS DE LA ZONA

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI.



CARACTERÍSTICAS GEOLOGICAS DE LA ZONA

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, sicomoros y pinos localizados en baquetas de calles de las colonias que conforman el polígono de estudio. Al interior de los predios se observan lilas y arbustos, localizados en los patios frontales de las viviendas.



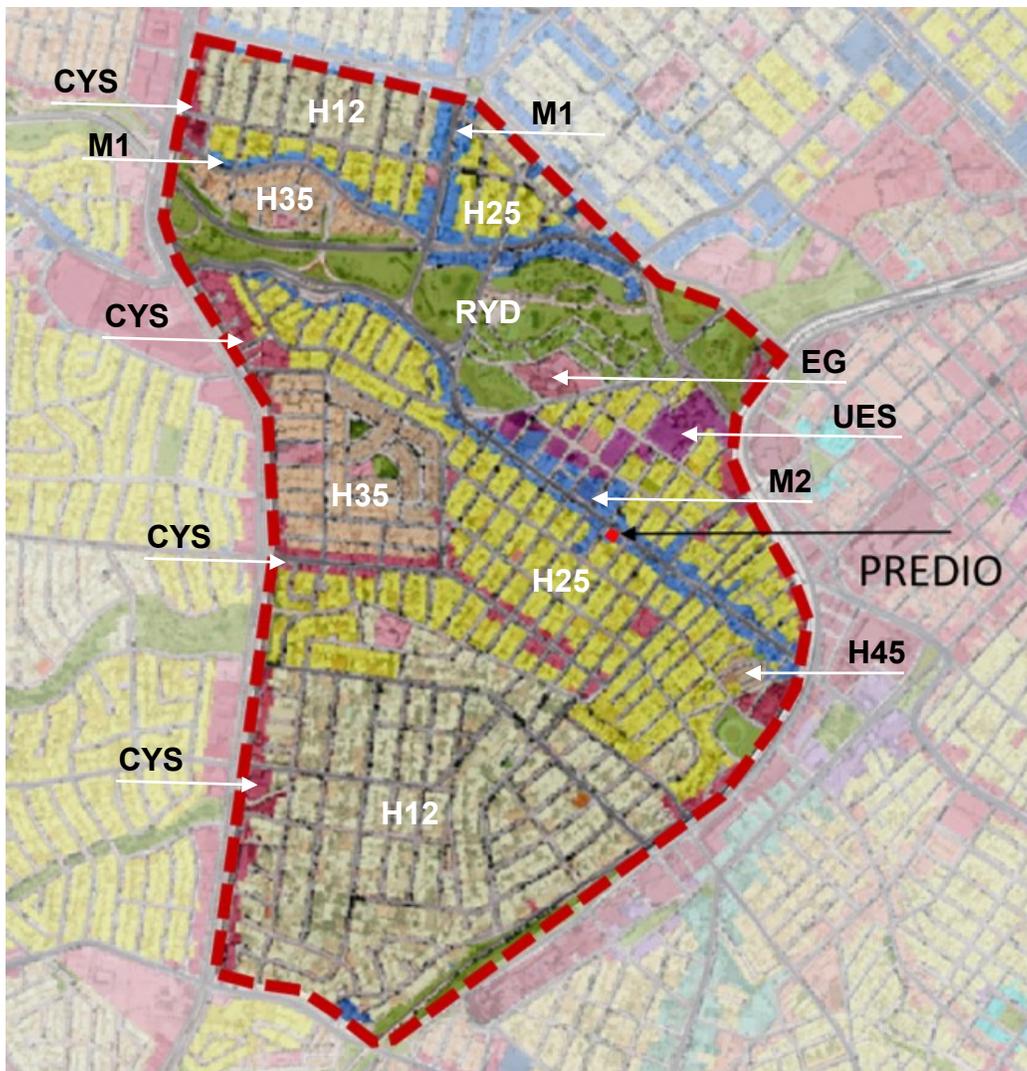
TIPO DE VEGETACION EN VIA PUBLICA EN LA ZONA DE ESTUDIO

Fuente: Google Earth, 2023.

MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

Usos de Suelo

Los usos de suelo predominantes en la zona de estudio son Uso Habitacional H12 y H25 los cuales se caracterizan por vivienda de media densidad integrada en colonias se trama abierta a la estructura vial. Existen usos Mixto Moderado (M2) y Mixto Bajo (M1) y usos de Comercio y Servicios (CYS) localizados en vialidades primarias que cruzan la zona como la Av. Teófilo Borunda, Av. Trasiña y Retes, y el Blvd. Antonio Ortiz Mena. Existen usos de Equipamiento (EG) y una presencia importante de usos de Recreación y Deporte (RYD), así como Usos Especiales (UES) localizados en la colonia El Palomar.

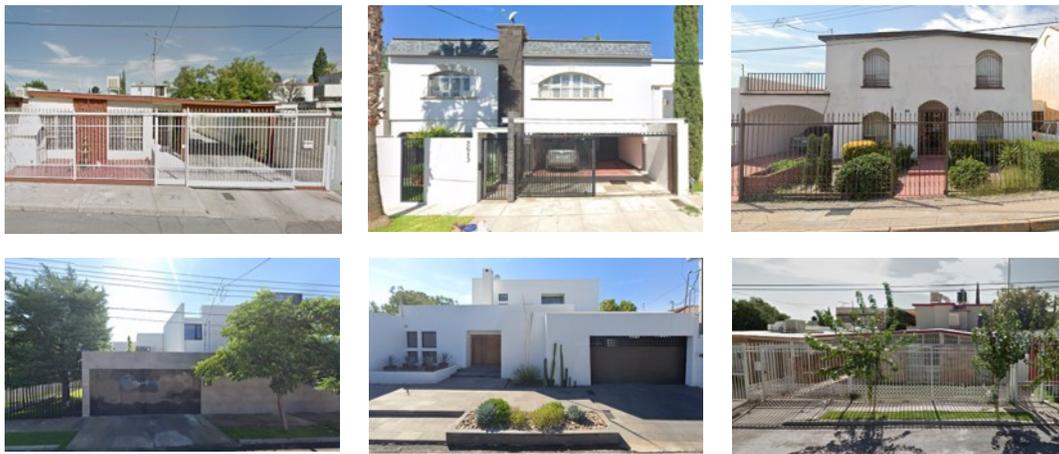


USOS DE SUELO

Fuente: Elaboración propia en base a información del PDU, visión 2040, sexta actualización.

Uso habitacional

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: San Felipe II Etapa, Los Sicomoros, Unidad Chihuahua, Lomas del Santuario Etapas I y II, Jardines del Santuario, Fuentes del Santuario, El Palomar y la colonia Mirador, entre otras; se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidades de H12, H25 y H35, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. La tipología presente en la zona es vivienda por autoconstrucción. (VER PLANO 6, Zonas de Vivienda)



TIPOLOGIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LA ZONA

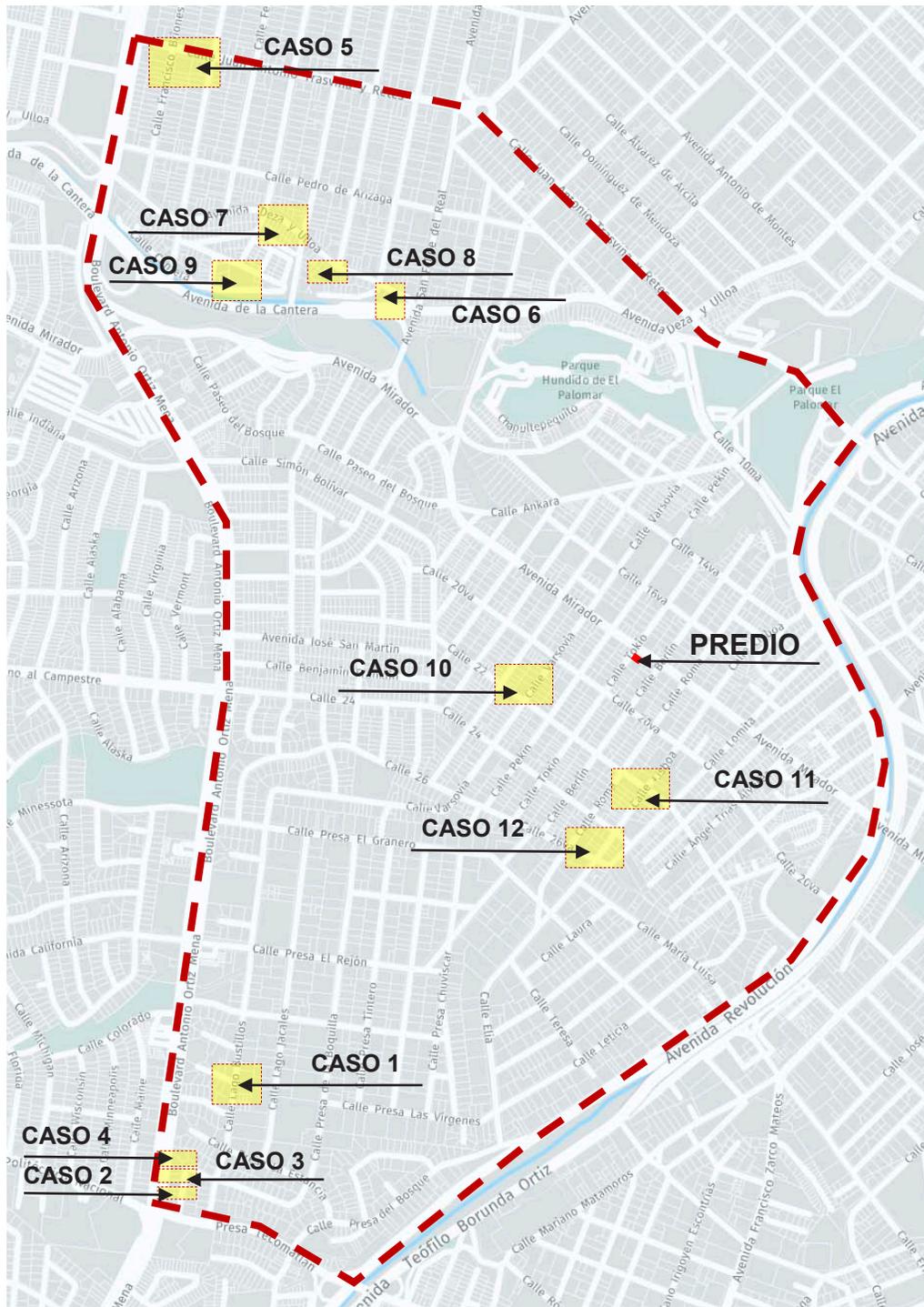
Fuente: Google Earth, 2023.

Al ser una zona consolidada sin reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas de vivienda mayormente densificadas, fomentando la utilización intensiva de la infraestructura instalada. Se observa la existencia de predios de diversas dimensiones que contienen más de una vivienda, bajo el esquema plurifamiliar, con dos o más departamentos en el mismo predio. Estos espacios se encuentran dispersos en la zona de estudio y cuentan con usos de suelo habitacional H12 y H25, asignados por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

La zona presenta casos de aprovechamiento de vivienda con alta densidad localizada en diversos lotes con usos diferentes al uso habitacional H12 y H25, establecido en el PDU, visión 2040, sexta actualización, en los cuales se identifica tipología de vivienda plurifamiliar con la oferta de departamentos.

A continuación, se presenta una descripción general de 12 casos identificados dentro del polígono de estudio.

Vivienda de Alta Densidad en la Zona de Estudio



PREDIOS CON ALTA DENSIDAD HABITACIONAL EN LA ZONA DE ESTUDIO
Fuente: Elaboración propia en base a datos de campo. Imagen Google Earth, 2023.

CASO 1. Calle Presa Los Olivos

Uso de suelo actual: Habitacional
 Unidades: 6 departamentos
 Superficie de predio: 488.22 m²
 Uso de suelo PDU: H60



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

CASO 2. Blvd. Ortiz Mena y calle Presa La Boquilla 2516

Uso de suelo real: Mixto
 Unidades: 8 departamentos
 2 locales comerciales
 Superficie de predio: 450.00 m²
 Uso de suelo PDU: Comercio y Servicios



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

Fuente: Fotografía propia

CASO 3. Blvd. Ortiz Mena 3612 y calle Presa La Boquilla



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

Uso de suelo real: Habitacional
Unidades: 12 departamentos
Superficie de predio: 378.95 m²
Uso de suelo PDU: Comercio y Servicios



Fuente: Fotografía propia

CASO 4. Blvd. Ortiz Mena 3410 y calle Presa La Boquilla



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

Uso de suelo real: Habitacional
Unidades: 10 departamentos
Superficie de predio: 481.29 m²
Uso de suelo PDU: Comercio y Servicios



Fuente: Fotografía propia

CASO 5. Av. Trasviña y Retes esquina calle Francisco Briones

Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

Uso de suelo real: Mixto
 Unidades: 28 departamentos
 3 locales comerciales
 Superficie de predio: 1,120.00 m²
 Uso de suelo PDU: Mixto Bajo (M1)

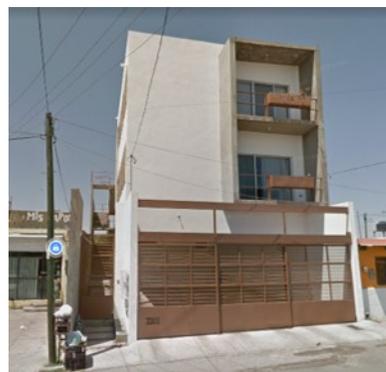


Fuente: Fotografía propia

CASO 6. Av. Antonio Deza y Ulloa 3309

Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

Uso de suelo real: Habitacional
 Unidades: 4 departamentos
 Superficie de predio: 195.03 m²
 Uso de suelo PDU: H60



Fuente: Google Earth, 2023.

CASO 7. Av. Antonio Deza y Ulloa 4103



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

Uso de suelo real: Mixto
Unidades: 4 departamentos
4 locales comerciales
Superficie de predio: 660.53 m²
Uso de suelo PDU: H45



Fuente: Fotografía propia

CASO 8. Calle 2 de Octubre



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

Uso de suelo real: Mixto
Unidades: 4 departamentos
Superficie de predio: 194.00 m²
Uso de suelo PDU: H60



Fuente: Fotografía propia

CASO 9. Calle Arroyo La Cantera

Uso de suelo real: Habitacional
Unidades: 10 departamentos
Superficie de predio: 400.52 m²
Uso de suelo PDU: H60+



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

CASO 10. Calle 22 y calle Varsovia

Uso de suelo real: Habitacional
Unidades: 14 departamentos
Superficie de predio: 875.00 m²
Uso de suelo PDU: H60+



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

CASO 11. Calle 26 y calle Elia

Uso de suelo real: Habitacional
 Unidades: 8 departamentos
 Superficie de predio: 397.00 m²
 Uso de suelo PDU: H60+



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

CASO 12. Calle Lisboa y calle 22

Uso de suelo real: Habitacional
 Unidades: 12 departamentos
 Superficie de predio: 400.00 m²
 Uso de suelo PDU: H45



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Earth, 2023.

Fuente: Fotografía propia

Por su parte, el **predio de estudio** propuesto para el incremento de potencial urbano, cuenta con una superficie total de 621.00 m², se localiza en la Av. Mirador No. 1705, esquina calle Tokio de la colonia Mirador. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Mixto Moderado. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la Av. Mirador y la calle Tokio.

El predio se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. En este predio se pretende la construcción de **10 departamentos** bajo el esquema de vivienda plurifamiliar, cumpliendo para ello los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal, una vez aprobado el aumento de potencial urbano.

El aprovechamiento urbano que se promueve con el presente estudio de incremento de potencial urbano es incorporar el predio “Mirador 1705” en el esquema de vivienda plurifamiliar, deseables para un adecuado desarrollo de la zona.

Uso de comercio y servicios

La DENU reporta un total de 982 unidades económicas en el polígono de estudio. La mayor concentración de comercio y servicios se presenta en los principales corredores urbanos de la zona conformados por el Blvd. Ortiz Mena, Av. Teófilo Borunda, Av. Traslaviña y Retes, y Av. Mirador, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto y de comercio y servicios, por parte del PDU visión 2040, sexta actualización. Así también se encuentran usos comerciales y de servicios de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, de manera dispersa al interior de las zonas habitacionales, cercano a la vivienda, que atienden las necesidades de abasto de la población local demandante. (VER PLANO 7, Zona Comercial y Servicios, PLANO 9, Usos Mixtos)

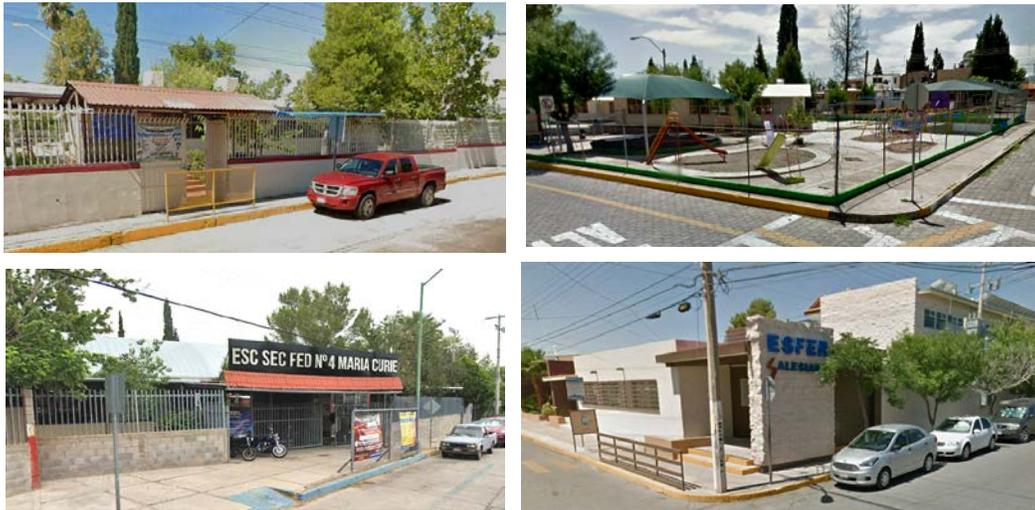


CORREDORES COMERCIALES EN LA ZONA

Fuente: Google Earth, 2023.

Uso equipamiento

En el caso motivo de este estudio se trata de una zona totalmente consolidada con amplia cobertura de equipamientos orientados a la educación básica, como Escuela Secundaria Federal N°4 Marie Curie, Secundaria Estatal Número 3010, Preparatoria Esfer Salesianos, Colegio Bilingüe Rudyard Kipling, Escuela Primaria Rosaura Bravo, Primaria Federal Ángela Peralta y los Jardines de Niños Ana María Gallaga No. 1003, Beatriz Ordoñez y Estefanía, entre otras instituciones educativas, por lo que se asegura el acceso a los servicios básicos de educación, evitando largos traslados y costos. Así mismo, se identifica cercano al polígono de estudio, equipamiento de cobertura distrital como el Colegio de Bachilleres Plantel 3.



EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Fuente: Google Earth, 2023.

La zona de análisis se caracteriza por concentrar equipamientos y áreas de esparcimiento de nivel urbano tales como instalaciones deportivas, parques y áreas verdes, servicios de salud, servicios educativos y servicios públicos. (VER PLANO 8, Equipamiento y Espacio Público en el polígono)

Cercano al área de aplicación se localiza el Parque El Palomar, el Parque Hundido, Parque de las 3 Edades, el Gimnasio Adaptado y el Gimnasio de Box Tricentenario, el Parque Skate Palomar, el Estadio Baseball Zapata y el Campo Arquería. Asimismo, la zona en que se ubica el predio contiene áreas de equipamiento a nivel vecinal y barrial, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte, así como equipamientos orientados a la educación y asistencia social.



EQUIPAMIENTO RECREACION Y DEPORTE

Fuente: Google Earth, 2023.

Asimismo, en la zona de estudio se ubican la Delegación de Policía No. 5 sobre la Av. Mirador, y la Clínica 33 del IMSS y la Unidad de Medicina Familiar en la Av. Ocampo, así como la Cruz Roja, la Mediateca Municipal y el Museo Semilla sobre la Av. Teófilo Borunda en las inmediaciones del

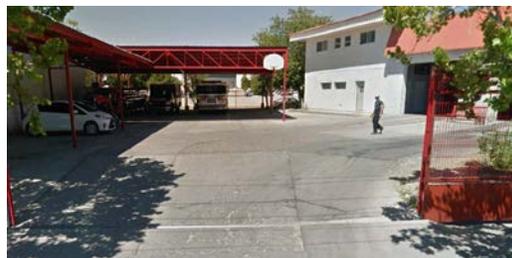
polígono de estudio. En el rubro de asociaciones religiosas se localizan cuatro templos en la zona, Templo Shalom, Templo La Resurrección, Parroquia de Santo Niño de Jesús de Praga y Nuestra Sra. de La Regla, entre otros equipamientos de asistencia social como Guardería IMSS 003 y Guardería Escuelita de Nena. También, se localizan asilos y asociaciones civiles como Grupo RETO, Chihuahua Contra el Cáncer y Club Rotario Amigo, entre otras.



EQUIPAMIENTO

Fuente: Google Earth, 2023.

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizada en la calle George Washington, contigua al Parque Industrial de las Américas. La ubicación del equipamiento genera una respuesta del servicio de emergencias en un rango de tiempo aproximado a los 10 minutos, mediante un recorrido a través de la calle George Washington, y Blvd. Ortiz Mena, hasta la Av. Mirador.



ESTACION DE BOMBEROS No. 2

Fuente: Google Earth, 2023.

La ruta de servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta teniendo un máximo de 9 minutos, para una distancia de 1.5 km aproximadamente.

Imagen urbana

El polígono de estudio está totalmente consolidado, en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras y servicios.

Se caracteriza por la existencia de vivienda media, agrupada en colonias, y actividades económicas en locales comerciales sobre las vías principales y de manera dispersa al interior de la zona habitacional y cercanos al predio de aplicación del plan.

Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo de los departamentos que se pretende construir, una vez obtenido aumento de potencial urbano solicitado.

Predios baldíos

Dentro de la zona de estudio existen algunos lotes baldíos de pequeña y mediana superficie, localizados de forma dispersa dentro de las colonias habitacionales. También se localizan predios designados como reserva estratégica, por el PDU vigente, catalogados como **Usos Especiales (UES)** localizados en torno al Parque El Palomar.

La presencia de espacios vacíos urbanos, resalta la oportunidad de intervenir en ellos mediante propuestas que tiendan a intensificar sus condiciones de aprovechamiento urbano en esquemas que diversifiquen la oferta actual de vivienda que aproveche la conectividad recibida de los corredores urbanos y concentradores de actividad, lo cual es congruente con las políticas de densificación y aprovechamiento urbano en predios cercanos a corredores urbanos asociados a la movilidad con acceso a rutas de transporte público.

El predio motivo del presente estudio de aumento de potencial urbano para vivienda plurifamiliar se refiere a un lote que se encuentra actualmente baldío, que cuenta con infraestructuras y servicios para su desarrollo.



PREDIO DE APLICACIÓN DEL PLAN

Fuente: Fotografía propia.

ESTRUCTURA VIAL

La traza de vialidades de importancia, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano para el centro de población Chihuahua, forman una trama de vías primarias y colectoras que permiten la conexión a otras de primer orden, garantizando la intercomunicación hacia el centro de la ciudad.

La zona de estudio cuenta con una estructura vial consolidada. Las vialidades más importantes son: el Blvd. Antonio Ortiz Mena, la Av. Trasviña y Retes, la Av. Mirador, la Av. De La Cantera, y Av. Teófilo Borunda, establecidas como de primarias, según la estructura vial del PDU vigente. De manera particular, el predio de aplicación del plan está localizado en la Av. Mirador, desde donde se comunica con otros sitios de la ciudad. (VER PLANO 4 Estructura Vial)

Dentro del polígono de estudio, la estructura vial interna permite la fácil circulación entre los diferentes espacios públicos y de servicios. En su diseño se crea una retícula de vías locales, enmarcadas por vialidades de mayor jerarquía, que por su sección vial, generan circulaciones fluidas. (VER PLANOS 4a y 4b Secciones Viales)

Av. De La Cantera

Vialidad Primaria, se constituye como la vía jerárquica de mayor importancia en la zona. Es el principal corredor de acceso desde el sector poniente hacia el Centro Urbano, conectando con importantes vías en sentido norte – sur, entre las que destacan Av. De La Juventud, Blvd. Ortiz Mena y Av. Teófilo Borunda.

**AV. DE LA CANTERA**

Fuente: Google Earth, 2023.

Blvd. Antonio Ortiz Mena

Vialidad Primaria con sección de 39.50 m, con dos carriles centrales, camellón central para separación de sentidos de circulación de 4.50 m, 2 carriles laterales por sentido, camellón, y banquetas peatonales de 1.50 a 2.00 m.

Esta vía cumple con la función de enlace entre Av. Américas y Av. De La Juventud, en su trayectoria se localizan importantes núcleos de actividad y desarrollos habitacionales. Cuenta con una significativa capacidad de conectividad por su entronque con vialidades jerárquicas en sentido este-oeste como Av. De La Cantera, Av. Trasviña y Retes, Av. Glandorf, Av. Deza y Ulloa, Av. Francisco Villa, Av. Politécnico Nacional / C. Paseo de Tecomaatlán y la Av. Mirador que da frente al predio en estudio.

**BLVD. ORTIZ MENA**

Fuente: Google Earth, 2023.

Av. Mirador

Vialidad primaria con sección variable. Cuenta con una sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido y banquetas peatonales de 1.50 m en el tramo entre Av. San Felipe y Av. Teófilo Borunda. Su entronque se resuelve mediante paso superior semaforizado.

En el tramo entre Av. San Felipe y el Blvd. Ortiz Mena, su entronque se resuelve mediante semaforización. Cuenta con sección de 30.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, banquetas peatonales de 2.00 m y separadores de circulación.



AV. MIRADOR TRAMO AV. SAN FELIPE – AV. TEOFILO BORUNDA

Fuente: Google Earth, 2023.



AV. MIRADOR TRAMO BLVD. ORTIZ MENA - AV. SAN FELIPE

Fuente: Google Earth, 2023.

Av. Trasviña y Retes

Vialidad primaria con sección de 24.00 m, con tres carriles de circulación por sentido y banquetas peatonales de 3.00 m, corre en sentido poniente – oriente y viceversa.



AV. TRASVIÑA Y RETES

Fuente: Google Earth, 2023.

Av. Teófilo Borunda

Vialidad primaria de Primer Orden de sección de 60.00 m, con tres carriles de circulación por sentido y banquetas peatonales de 2.00 y 1.50 m. La trayectoria de este corredor bordea el Centro Urbano, en sentido noreste - suroeste y viceversa, entroncando con importantes vías primarias a través de cruces elevados que conectan los sectores poniente, norte, sur y oriente de la ciudad.

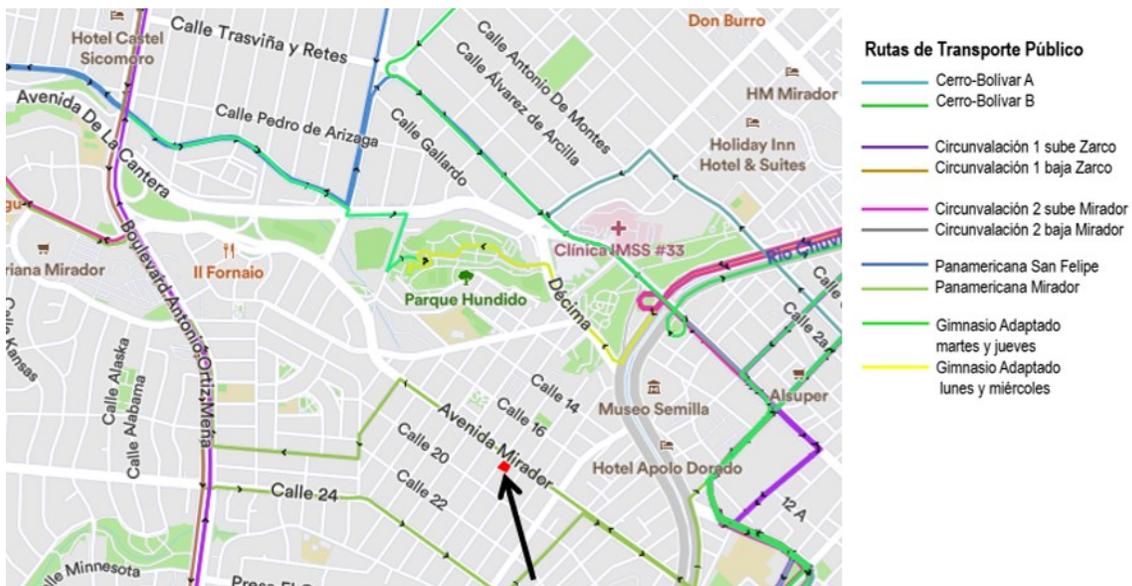


AV. TEOFILO BORUNDA

Fuente: Google Earth, 2023.

TRANSPORTE PÚBLICO

La zona de estudio cuenta con diversas rutas de transporte público cuya función principal es la de vincular a las zonas habitacionales y núcleos de actividad con la zona centro de la ciudad, así como con puntos diversos de enlace sobre la Ruta Troncal 01 del Sistema Integral de Transporte Público Bowi (SITP), la cual, cuenta con el más alto nivel de demanda por parte de usuarios, tiene un recorrido total de 32.4 km sobre carril confinado en su trayecto y dos terminales, brindando conectividad entre las zonas norte, centro y sur de la ciudad, así como con integración a rutas alimentadoras y convencionales.



RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO EN LA ZONA

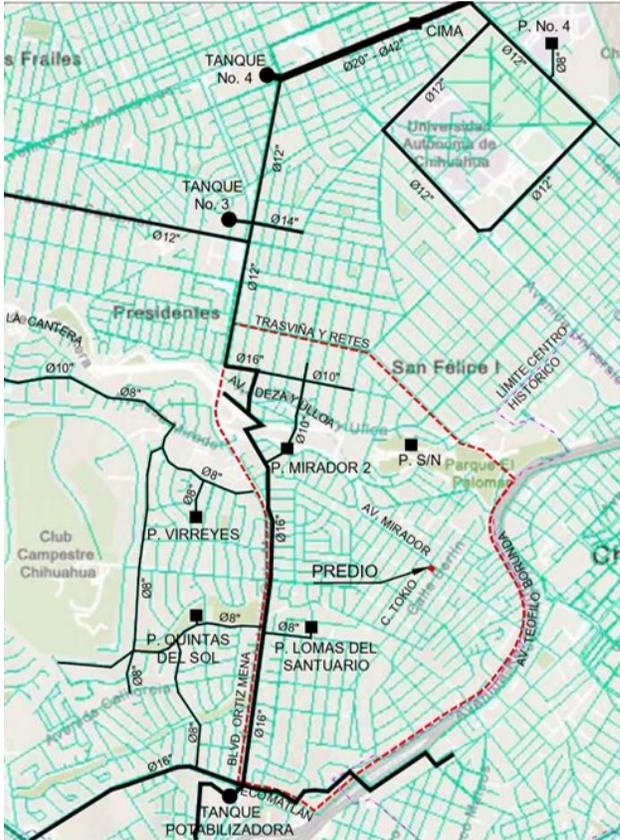
Fuente: BUSCUU, PDU, visión 2040, sexta actualización.

Se describe de forma integral la red de transporte público existente que incide en la zona en estudio: sobre la Av. Mirador, se cuenta con la **ruta Panamericana Mirador** cuyo recorrido da servicio directo al predio que nos ocupa; asimismo, existen 9 rutas más que pasan por la zona de estudio, la **ruta Panamericana San Felipe**, **ruta Circunvalación 1 (sube y baja Zarco)**, **ruta Circunvalación 2 (sube y baja Mirador)**, **ruta Cerro Bolívar A** y **ruta Cerro Bolívar B**.

Se cuenta además con la **ruta Gimnasio Adaptado** que circula martes y jueves por el Blvd. Ortiz Mena y la **ruta Gimnasio Adaptado** que circula lunes y viernes por la Av. Teófilo Borunda, ambas hacia el norte de la ciudad.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El predio en estudio se encuentra en una zona consolidada, cuenta con toda la infraestructura necesaria para el desarrollo habitacional, comercial y de servicios.



RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia en base a información de SIGMUN y del PDU, visión 2040, sexta actualización.

Agua potable

El suministro de Agua potable se da a través de redes de distribución con diámetros de 8, 10, 12, 14 y 16 pulgadas que abastecen las colonias localizadas en el polígono de estudio.

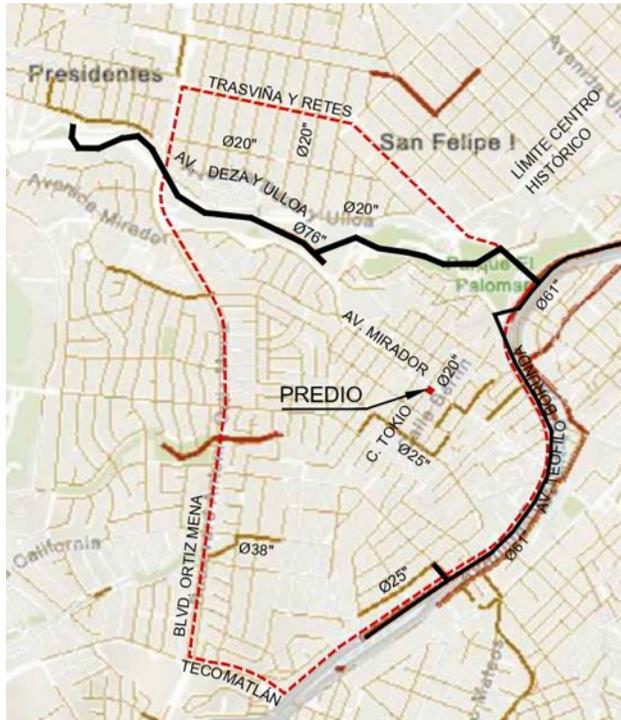
Se identifican varias fuentes de abastecimiento, los tanques No. 3 y No. 4 al norte del polígono de estudio y varios pozos como, Virreyes y Quintas del Sol al poniente, y Lomas del Santuario y Mirador 2 al interior del polígono. Este último ubicado sobre Av. Mirador es el que provee el servicio hacia el predio de aplicación a través de una línea de 6" de diámetro.

El agua potable es conducida a través de los re-bombes denominados "CIMA", localizados al oriente y poniente del polígono de estudio.



POZO MIRADOR 2, AV. MIRADOR

Fuente: Google Earth, 2023.



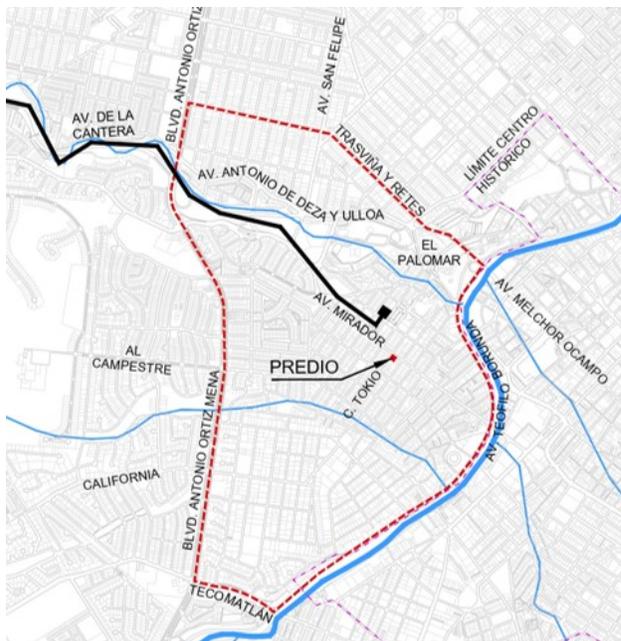
RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia en base a información de SIGMUN y del PDU, visión 2040, sexta actualización.

Drenaje sanitario

La cobertura del servicio de alcantarillado sanitario es a través de una red de colectores con diámetros de 20, 25 y 38 pulgadas las cuales se conectan al colector de aguas residuales en Av. Deza y Ulloa, hasta entroncar con el colector que sigue la trayectoria de la Av. Teófilo Borunda, desde donde son conducidas a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur.

El predio propuesto para incremento de potencial urbano, se conecta a la red de Ø20 pulgadas en la calle Tokio hasta entroncar al colector de Ø25 pulgadas en calle 22 desde donde conduce las descargas hacia el colector ubicado en la Av. Teófilo Borunda.



LINEA DE ENERGIA ELECTRICA EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia en base a información del PDU, visión 2040, sexta actualización.

Infraestructura eléctrica

La zona de estudio se sirve por la línea de distribución de alta tensión 115 kva ubicada en la Av. De La Cantera, con trayectoria en sentido suroriente-norponiente, aproximadamente a 200 m del predio que nos ocupa. La distribución interna del polígono en estudio así como, se encuentra resuelta con líneas de Media y Baja Tensión.



AV. DE LA CANTERA

Fuente: Google Earth, 2023.

Red de telefonía

El área de estudio se encuentra servida por el servicio de telefonía. Corresponde a las empresas privadas de Telefonía la instalación de la red de distribución del servicio, para que cada vivienda cuente con el servicio.

Infraestructura de gas

El área de estudio cuenta con cobertura de gas natural entubado. El suministro corresponde a la empresa ECOGAS concesionada por PEMEX. La línea de distribución colindante al predio en estudio se localiza sobre la calle Tokio.

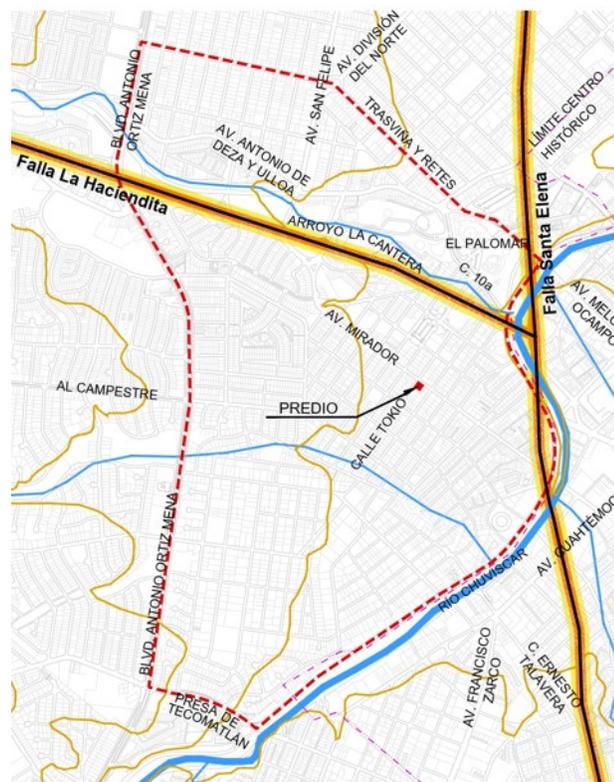
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos geológicos

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 400 metros al nororiente del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada “La Haciendita” con una trayectoria en sentido poniente – oriente.

Otra falla geológica denominada “Falla Santa Elena” localizada a 450 m al oriente del predio de aplicación del plan.

Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes del 2%, aptas para el desarrollo urbano.



RIESGOS GEOLOGICOS EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia en base a información de SIGMUN y del PDU, visión 2040, sexta actualización.

Los elementos identificados como riesgo geológico en la zona de estudio no representan ninguna vulnerabilidad para las actividades, y el uso propuesto al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de incremento de potencial urbano para desarrollo de vivienda tipo plurifamiliar.

Riesgos por inundación

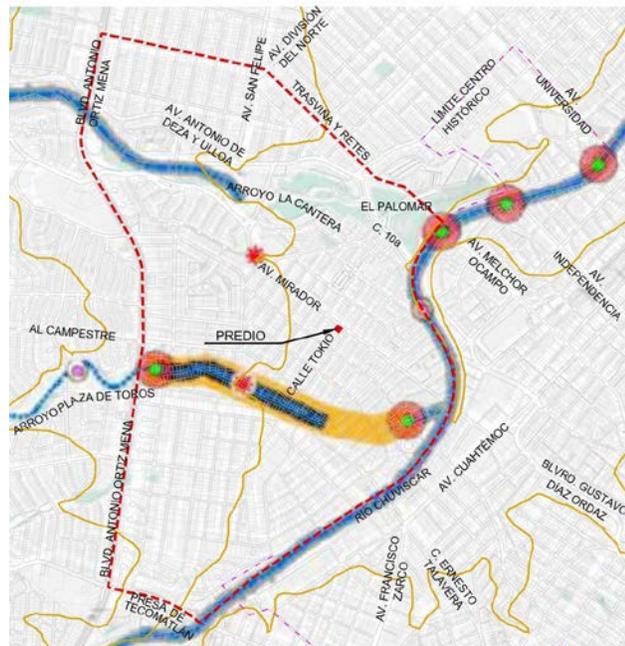
Respecto a riesgos hidrometeorológicos se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a la construcción de infraestructura dedicada a la captación y conducción de agua.

Como se mencionó en el apartado de Medio Natural, el arroyo La Cantera es el principal dren de desalojo pluvial en la zona en estudio; tiene encauzamiento embovedado en el tramo entre el periférico de la Juventud y la avenida Rio de Janeiro, quedando su encauzamiento sin embovedar a partir de la avenida Rio de Janeiro hasta la avenida San Felipe, situación que no afecta al predio.

En el caso del arroyo Plaza de Toros, la infraestructura existente tiene dimensiones suficientes para periodos de retorno cortos, por lo que se hacen necesarias obras de dimensionamiento y recubrimiento que garanticen mayores avenidas en periodos de retorno superiores.

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la Av. Mirador mediante la rasante de las calles con rumbo hacia el río Chuvíscar, localizado a aproximadamente 600 metros al sur-orienté del predio.

En el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación principalmente, y que afecten la futura utilización del potencial urbano, lo anterior según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo.



RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia en base a información de SIGMUN y del PDU, visión 2040, sexta actualización.



INFRAESTRUCTURA PLUVIAL EN AV. DE LA CANTERA

Fuente: Google Earth, 2023.

Riesgos antropogénicos

En el perímetro del área de estudio se localizan elementos de riesgo químico-tecnológico.

El más cercano al predio se localiza a una distancia aproximada de 600 metros al oriente del predio de aplicación del plan, y corresponde a una estación de gasolina localizada en la Av. Teófilo Borunda.



ESTACION DE GASOLINA
Fuente: Google Earth, 2023.



RIESGOS ANTROPOGENICOS EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia en base a información de SIGMUN y del PDU, visión 2040, sexta actualización.

Síntesis del Diagnóstico

El predio en estudio está catalogado con uso de suelo **Mixto Moderado (M2)**, colindante a la Av. Mirador, según el PDU, visión 2040, vigente.

El predio se ubica en esquina, con frente a la Av. Mirador y a la calle Tokio, lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como el Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. De La Cantero y Av. Teófilo Borunda, entre otras.

Existen un total de 4,421 viviendas de las cuales, 4,175 unidades están habitadas, esto representa una habitabilidad de 94.43% lo que es un indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente los vacíos urbanos presentes en la zona y diversificar la oferta de vivienda aprovechando la importante presencia comercial y de servicios mixtos que prevalece en la zona de estudio, así como las redes de comunicación vial.

Existen en la zona predios que cuentan con uso habitacional H60 y H+60, compatibles con el uso habitacional H12, predominante en la zona de estudio, y con el uso de suelo Mixto Moderado, existente a lo largo de la Av. Mirador.

La Av. Mirador y a la calle Tokio permitirán el acceso al predio, una vez obtenido el incremento de potencial urbano, orientado al aprovechamiento compatible con los usos habitacionales existentes en la zona, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

La zona de estudio es una zona consolidada, cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de telefonía, gas natural entubado, alumbrado y pavimentación. Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo de vivienda plurifamiliar, mediante la construcción de 10 departamentos.

El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona, así como del predio, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Comisaria No. 5 ubicada en la Av. Mirador y la Estación de Bomberos No. 2, ubicada en la calle George Washington, colindante al Parque Industrial Las Américas.

Se identifica riesgo de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en la Av. Teófilo Borunda. El arroyo La Cantera, con trayectoria hacia el río Chuvíscar, no representa un riesgo para la actividad habitacional que se pretende desarrollar, una vez aprobado el aumento de potencial urbano propuesto.

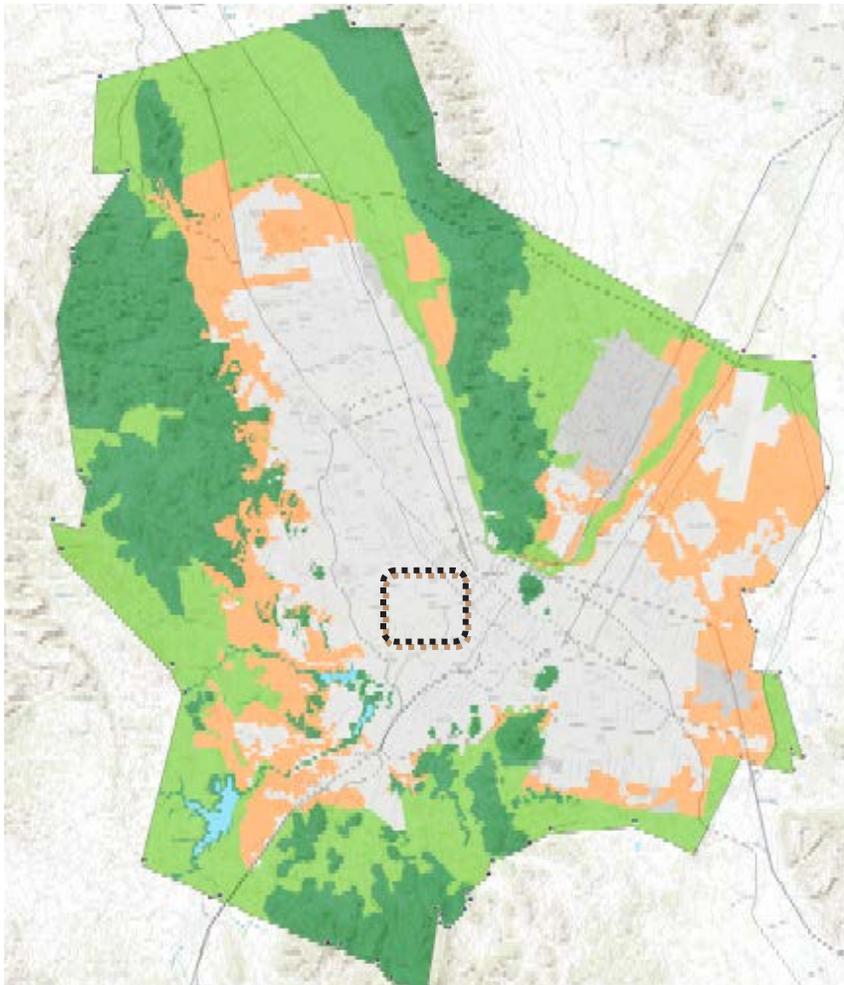
NORMATIVO

Plan Director de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Chihuahua 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su Sexta actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización, establece en su *zonificación primaria* el esquema global del aprovechamiento territorial, el área que nos ocupa se encuentra en el **Área Urbana**.

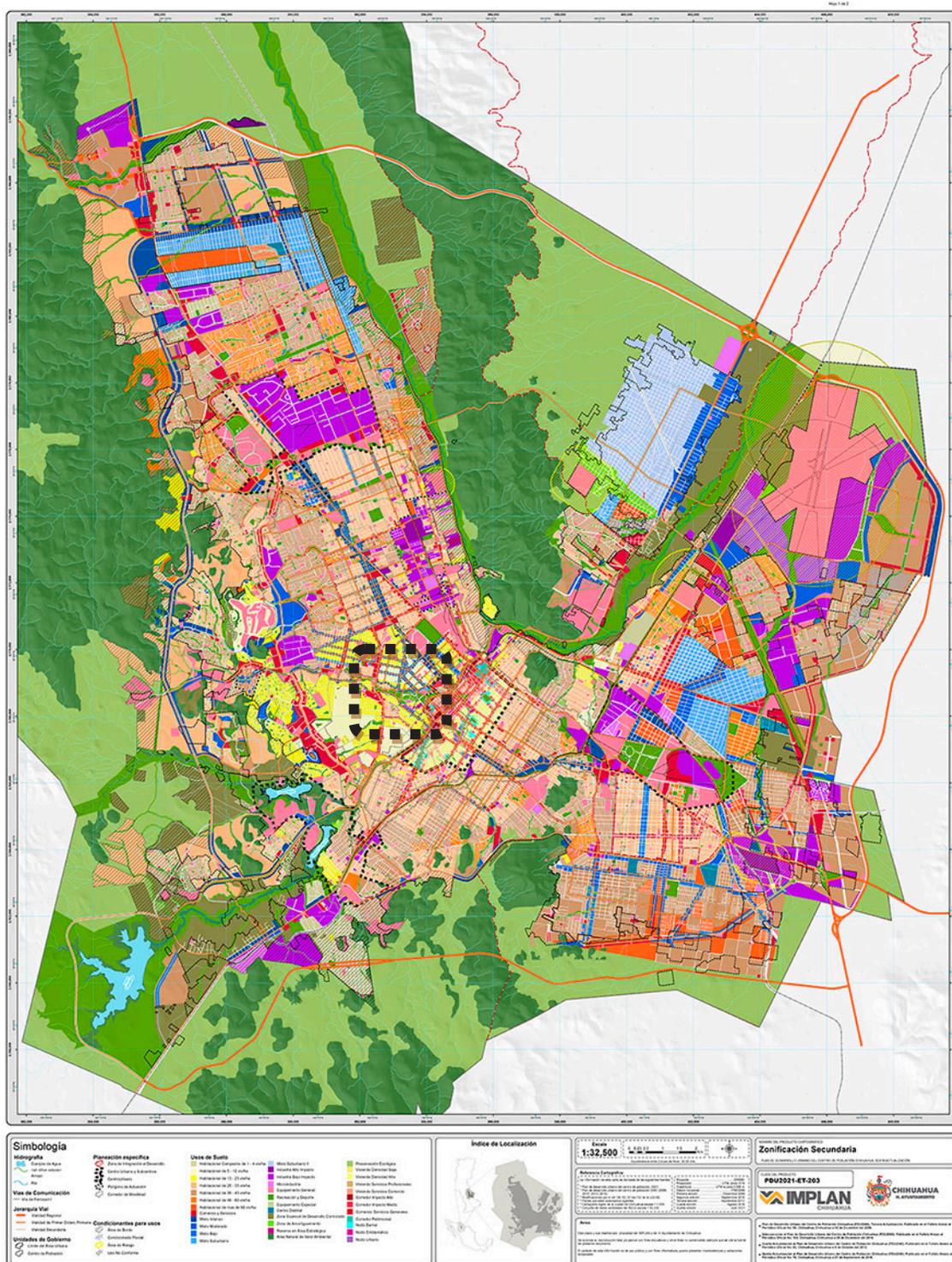


ZONIFICACION PRIMARIA

Fuente: PDU, visión 2040, sexta actualización.

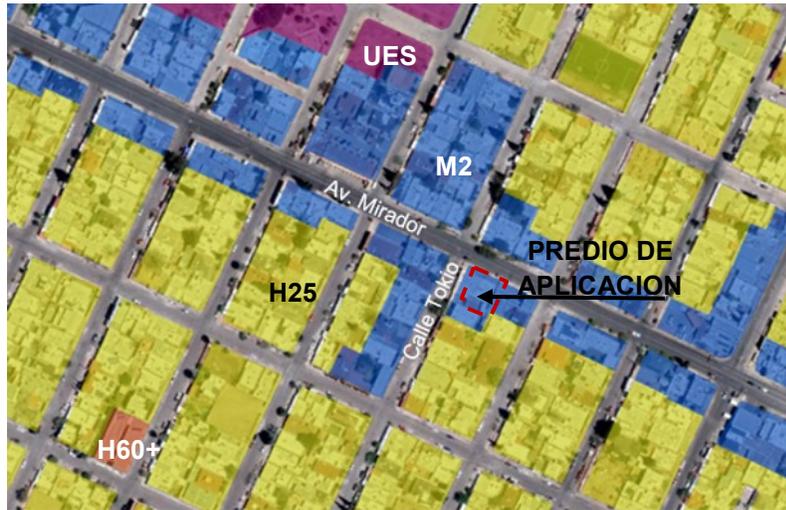
Zonificación Secundaria

La *zonificación secundaria* del PDU, sexta actualización, establece que el uso de suelo del predio es **Mixto Moderado (M2)** situado dentro de la mancha urbana, donde el entorno del predio está conformado predominantemente por uso de suelo Habitacional.



ZONIFICACION SECUNDARIA
Fuente: PDU, visión 2040, sexta actualización.

El Predio de nuestro interés tiene una superficie de 621.00 m², se encuentra ubicado dentro de una zona urbanizada, tiene asignado **Mixto Moderado** en la totalidad de su superficie, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua, visión 2040, vigente. (VER PLANO 9, Usos Mixtos en el polígono)



USOS EN TORNO AL PREDIO DE APLICACION

Fuente: Elaboración propia en base a información del PDU, visión 2040, sexta actualización.

Usos Mixtos

En las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles.

Se definen tres tipos de usos mixtos **M1, M2 y M3**, las variables que se interrelacionan para definir cada uno son la variación entre el equilibrio de usos y la intensidad de construcción.

Uso Actual: Mixto Moderado (M2)

Mixto Moderado zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias, y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel.

Parámetros de ocupación del suelo

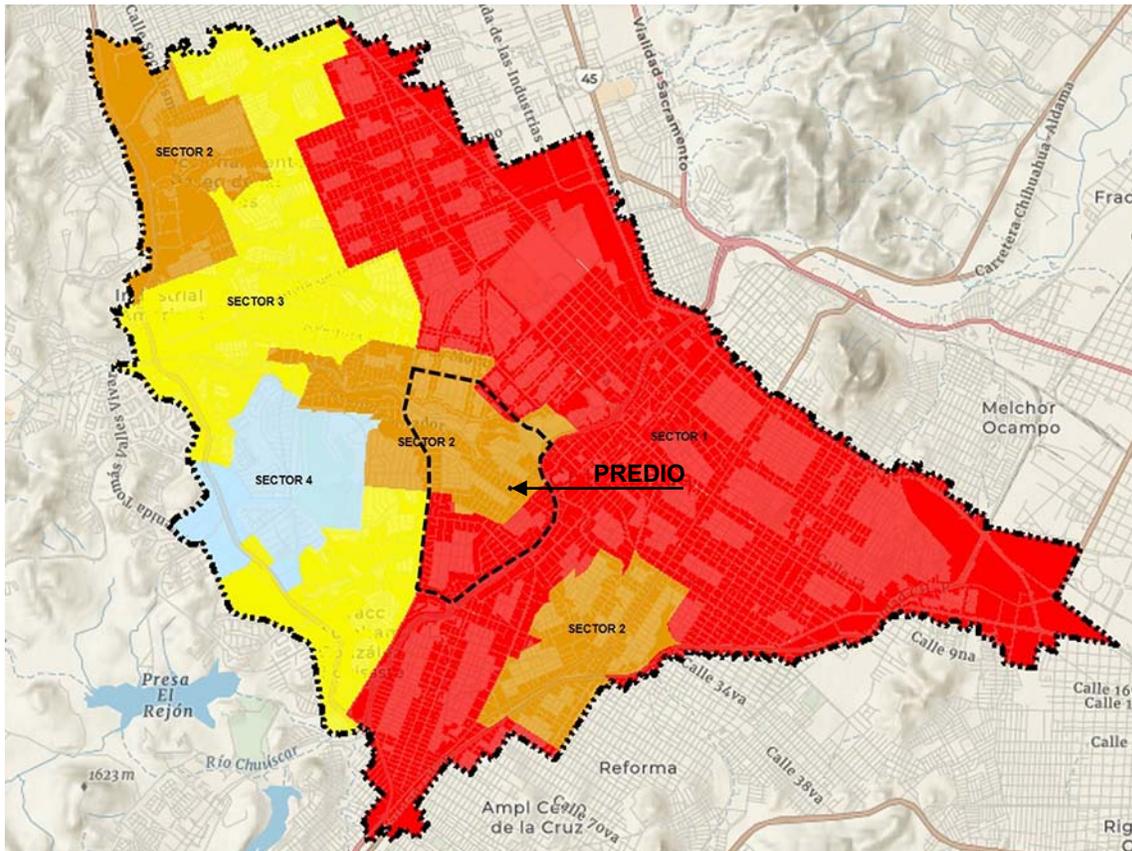
Los parámetros de ocupación de suelo de acuerdo con la normatividad contenida el PDU 2040 vigente, son los siguientes:

NORMATIVIDAD USO MIXTO														
Uso	Código	Densidad	VIV/HA	HAB/HA	Lote Mínimo (m2)	C0S	CUS	% Permeable de superficie libre	ALTURA MAXIMA		Frente Mínimo (m)	Fondo Mínimo (m)	Restricción F / F / L	Estaciona miento
									Mt	Pisos				
MIXTO	M3	Mixto intenso	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	No Esp.	SP
	M2	Mixto Moderado	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	No Esp.	SP
	M1	Mixto Bajo	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	No Esp.	SP

NOTAS: SP.- Según Proyecto / No Esp. - No Especificado

Ciudad Cercana

Es la política pública que establece una serie de condicionantes y normas aplicables a la demarcación territorial propuesta por el IMPLAN y aprobadas por el H. Ayuntamiento, referente a los estímulos fiscales y a las normas urbanas destinadas a promover una mayor edificabilidad y aprovechamiento del suelo y de los inmuebles localizados en las Primeras Manzanas o Primeros Predios dentro del Polígono de Ciudad Cercana, dado que cuentan con equipamiento, infraestructura, servicios públicos y privados y fuentes de empleo, que los hacen susceptibles a un mayor acceso, cercanía y conectividad entre las personas y sus actividades cotidianas.



POLIGONO CIUDAD CERCANA

Fuente: SIGMUN, IMPLAN, 2023.

El predio de aplicación se localiza en la primera manzana de una vialidad primaria, en el **Sector 2** del **Polígono de Ciudad Cercana**, establecido por el IMPLAN.

ESTRATEGIA

Estrategia General

Objetivo

El objetivo central de este estudio de planeación es solicitar el incremento de potencial urbano del predio descrito con uso de suelo **Mixto Moderado (M2)**, lo que implica un procedimiento de Modificación Menor como lo establece la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Artículo 77.

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio “Mirador 1705” dotado con infraestructuras y servicios, mediante el aumento de potencial urbano orientado la construcción de vivienda de tipo plurifamiliar, compatible con la densidad existente en su entorno.

Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040. En este sentido el PDU vigente, considera los siguientes elementos que aplican a ésta propuesta con giro habitacional:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Promover la consolidación urbana, ya que se promueve la densificación del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda plurifamiliar que provea de oferta de empleo en esta zona de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio denominado “Mirador 1705” con los usos mixtos y habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el incremento de potencial urbano para la construcción de vivienda tipo plurifamiliar propuesto, compatible con los usos existentes.
- Apoyar las políticas de densificación de Ciudad Cercana mediante la promoción de una mayor edificabilidad y aprovechamiento del suelo localizados en las Primeras Manzanas o Primeros Predios dentro del Polígono de Ciudad Cercana, dado que cuentan con equipamiento, infraestructura, servicios públicos y privados y fuentes de empleo, que los hacen susceptibles a un mayor acceso, cercanía y conectividad entre las personas y sus actividades cotidianas.

Políticas de Desarrollo

El predio en estudio se localiza en la primera manzana de una vialidad primaria, en el **Sector 2 del Polígono de Ciudad Cercana**, establecido por el IMPLAN, se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo habitacional en alta densidad, necesario para la densificación y diversificación de la oferta actual de vivienda en la zona, sumándose a proyectos de alta densidad ya ejecutados y

funcionando, así como aquellos en proceso de construcción, situados en el entorno próximo, complementando así acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el área de estudio, integrándose a la fuerte dinámica económica y de empleo que definen el carácter mixto de la zona, lo cual favorecerá la introducción de nuevos y necesarios modelos de vivienda.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona, mediante el aprovechamiento de un predio urbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto habitacional en tipología de alta densidad en cuanto al aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el desarrollo de la zona y potencializando las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos complementarios y requeridos en la zona, que es próxima al corredor urbano Blvd. Ortiz Mena, aprovechando la actual cobertura de servicios, equipamiento e infraestructura disponible en la zona, incidiendo así en la mejora de las condiciones de habitabilidad, y calidad de vida tanto para las familias adquirentes como para las asentadas en la zona.

Estrategia de Uso de suelo

La propuesta de aumento de potencial urbano de **COS 0.7 y CUS 2.5** a **COS 0.8 y CUS 4.5** hace factible la construcción de viviendas plurifamiliar, en una zona cuyo uso predominante es habitacional, lo cual atiende las políticas de desarrollo urbano establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano vigente, así como las establecidas para el Polígono de Ciudad Cercana, que señalan objetivos de consolidación urbana y aprovechamiento de suelo baldío en zonas con infraestructura, servicios públicos y equipamientos existentes, compatible con los usos de la zona en estudio, como es el caso.

COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO																		
USO	H4.0		H12		H25		H35		H45		H60		H60+		Mixto Intenso M3	Mixto Moderado M2	Mixto Bajo M1	
UNIFAMILIAR	P		P		P		P		P		P		P		P		P	
PLURIFAMILIAR	X		P		P		P		P		P		P		P		P	

X Prohibido

P Permitido

C Condicionado

Fuente: Elaboración propia en base a *Tabla de Compatibilidad de Usos* del PDU, visión 2040, sexta actualización.

Estrategia de Ocupación de suelo

La zona entorno al predio, cuenta con los equipamientos de nivel urbano y barrial necesarios como educación básica, parques recreativos, canchas deportivas y asistencia social. La propuesta de incremento de potencial urbano del predio con uso de suelo **Mixto Moderado (M2)**, para el desarrollo de vivienda plurifamiliar, es compatible con los usos de suelo de la zona y fomenta la consolidación de la mancha urbana. El predio cuenta acceso a los servicios e infraestructura urbana, ya que la zona se encuentra consolidada; por lo tanto, se promueve el aprovechamiento de la infraestructura existente para el futuro desarrollo del predio baldío.

Potencial de suelo urbano propuesto

La propuesta para el **Predio** es aumentar su potencialidad de desarrollo, mediante el incremento de potencial urbano, de **COS 0.7 y CUS 2.5** a **COS 0.8 y CUS 4.5**, tendiente a la diversificación de oferta de vivienda en la zona, en un sector de vivienda media predominante, donde existe una

amplia presencia de usos mixtos que justifican la integración de un esquema de vivienda de alta densidad, intensificando y diversificando las condiciones de habitabilidad de la zona.

Parámetros de ocupación del suelo

La densificación de zonas urbanizadas servidas con infraestructuras y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende dar un mayor aprovechamiento de la densidad habitacional en el predio de estudio ubicado en la calle Mirador 1705, de la colonia Mirador, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 621.00 m².

La promoción de esta acción urbana, permitirá la construcción de 10 departamentos, mediante la obtención del aumento de potencial urbano solicitado, observando para ello, los requerimientos normativos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio. (VER PLANO 11, Polígono de Actuación)

La propuesta es que el predio, clasificado como uso **Mixto Moderado (M2)**, aumente su potencial urbano de **COS 0.7 y CUS 2.5 a COS 0.8 y CUS 4.5**, cuyos parámetros de ocupación de suelo de acuerdo con la normatividad contenida el PDU 2040 vigente, son los siguientes:

NORMATIVIDAD USO MIXTO														
Uso	Código	Densidad	VIV/ HA	HAB /HA	Lote Mínimo (m ²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	ALTURA MAXIMA		Frente Mínimo (m)	Fondo Mínimo (m)	Restricción F / F / L	Estaciona miento
									Mt	Pisos				
MIXTO	M3	Mixto intenso	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	No Esp.	SP
	M2	Mixto Moderado	45	180	250	0.8	4.5	SP	SP	SP	15.00	SP	No Esp.	SP
	M1	Mixto Bajo	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	No Esp.	SP

NOTAS:

SP.- Según Proyecto

No Esp. – No Especificado

Infraestructura

Una de las ventajas que hace viable el desarrollo inmediato del predio en estudio es la existencia de infraestructura en la zona, construida y operando: la infraestructura hidrosanitaria, eléctrica y de alumbrado público, por lo que el proyecto cuenta con las factibilidades correspondientes de los organismos operadores de estos servicios.

Estrategia de Vialidad

La estructura vial se encuentra totalmente consolidada facilitando la conectividad con su entorno así como la conexión con el resto de la ciudad. (VER PLANO 10, Estructura vial del polígono)

El predio se localiza en la esquina de la Av. Mirador y la calle Tokio. La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la Av. Mirador, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional de alta densidad, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a través del Blvd. Antonio Ortiz Mena, la Av. De La Cantero y la Av. Teófilo Borunda. La propuesta vial planteada en el presente estudio para el incremento potencial urbano, no modifica la estructura vial existente. La aportación

de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle Tokio.

SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Este estudio promueve la modificación menor para un predio de 621.00 m², denominado “Predio Mirador 1705” con uso de suelo Mixto Moderado (M2), el cual consiste en aumento de potencial urbano de **COS 0.7 y CUS 2.5 a COS 0.8 y CUS 4.5**.

NORMATIVIDAD USO MIXTO														
Uso	Código	Densidad	VIV/HA	HAB/HA	Lote Mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	ALTURA MAXIMA		Frente Mínimo (m)	Fondo Mínimo (m)	Restricción F / F / L	Estacionamiento
									Mt	Pisos				
MIXTO	M3	Mixto intenso	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	No Esp.	SP
	M2	Mixto Moderado	45	180	250	0.8	4.5	SP	SP	SP	15.00	SP	No Esp.	SP
	M1	Mixto Bajo	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	No Esp.	SP

NOTAS:

SP.- Según Proyecto

No Esp. – No Especificado

El predio tiene acceso a todos los servicios de infraestructura básica ya que se encuentra en una zona consolidada que cuenta con redes de agua, drenaje y servicio eléctrico y equipamiento cercano, por lo que es importante favorecer el desarrollo de este tipo de predios que favorecerán y beneficiarán de manera directa en esta zona de la ciudad.

El predio se considera óptimo para construcción ya que la topografía del terreno tiene una pendiente muy suave considerado como un terreno prácticamente plano, con una inclinación hacia el este.

En la zona predomina el uso de suelo habitacional H25, y el uso Mixto Moderado; cuenta con diversos equipamientos como áreas verdes, educación básica, asistencia social, seguridad y, comercio y servicios.

La Av. Mirador conduce el flujo a las vías primarias: Blvd. Ortiz Mena, Av. Teófilo Borunda y Av. De La Cantera, eje troncal que organiza la movilidad del sector poniente con el centro de la ciudad.

Cuenta con un sistema integral de manejo de drenaje pluvial a través de las rasantes de las calles, por lo que no tiene riesgos de inundación; el riesgo antropogénico más cercano no genera vulnerabilidad al desarrollo por la distancia en que se encuentra de este.

Se considera la propuesta de aumento de potencial urbano factible ya que el predio se localiza en una zona totalmente consolidada, cuenta con todos los servicios a pie de lote, así como con vialidades primarias que permiten el flujo vial.

El aumento de potencial urbano promovido no se contrapone con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua ni con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización, ni con ninguna otra legislación vigente. Ya que a través de la ocupación de suelo baldío con usos compatibles, que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad, se promueve la densificación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo PDU,

y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y las políticas establecidas en el programa de Ciudad Cercana.

Enfocados en la visión que se tiene de ciudad como escenario deseable, el propietario GRUPO GARDEA S.A. DE C.V. a través del presente instrumento, está convencido de que la propuesta ofrecerá mejoras a la zona y cumplirá con la normatividad vigente, así como con las exigencias que el mercado demanda.

PROGRAMACIÓN E INSTRUMENTACIÓN

Las estrategias establecidas en el presente estudio para incremento de potencial urbano, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización de incremento de potencial urbano del predio con uso del suelo **Mixto Moderado (M2)**, solicitado en el presente estudio;
- Publicar (P.O.) y Registrar (R.P.P.) la autorización de la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano. visión 2024.
- Solicitar las licencias correspondientes para la construcción de vivienda en esquema plurifamiliar.

ACCIONES	PLAZO			PROMOTOR	GOBIERNO	
	Corto	Mediano	Largo		Municipio	Estado
Obtener la autorización de aumento potencial urbano						
Publicar (P.O.) y Registrar (R.P.P.) la autorización de cambio de uso de suelo						
Solicitar las licencias correspondientes para la construcción de vivienda en esquema plurifamiliar						

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continuo

La presente propuesta de aumento de potencial urbano, promueve la ocupación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura, servicios urbanos y equipamientos.

Por lo tanto, la aprobación de aumento de potencial urbano del presente estudio de planeación se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Expedición DOF 28-11-2016.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 01-06-2021.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Ley de Aguas Nacionales. Última Reforma DOF 11-05-2022.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Sexta Actualización, POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Quinta Actualización. POE No. 76, del 21 de septiembre de 2009.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2008, Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, PSMAP. 2008. Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 CSINCE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

Oficina Virtual de Información Económica (OVIE), Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, 2022.

Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN), Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, 2022.

CREDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Secretario

GOBIERNO MUNICIPAL

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

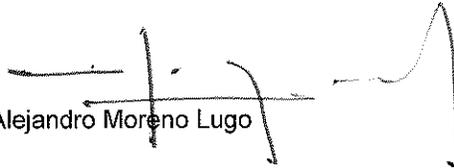
Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora

PROMOTOR

GRUPO GARDEA S.A. de C.V.
Propietario

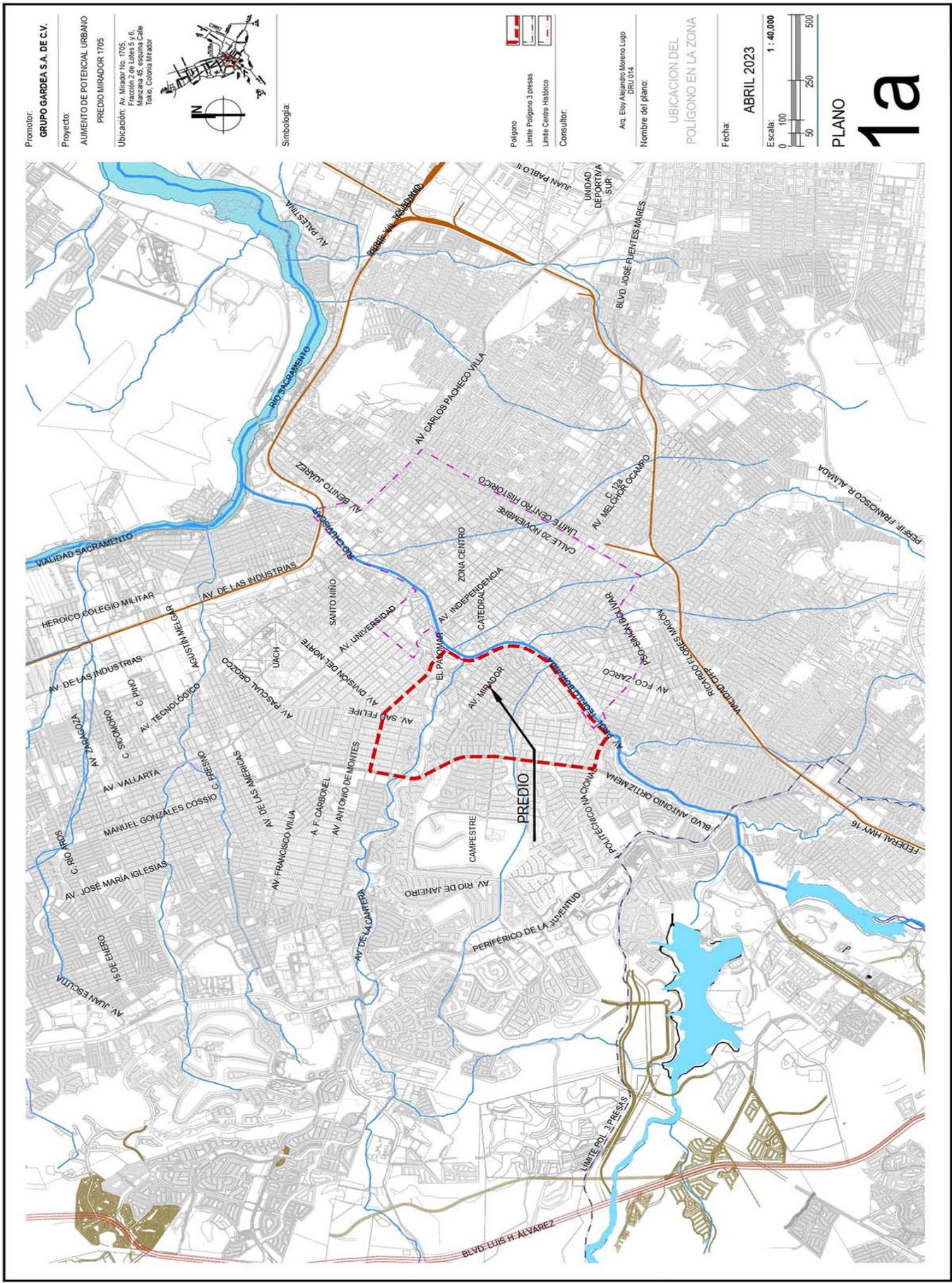
CONSULTOR

Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo



ELABORACION Y ANALISIS

Arq. Ileana Margarita Portillo Sotelo



Promotor:
GRUPO GARDEA S.A. DE C.V.

Proyecto:
AUMENTO DE POTENCIAL URBANO
PREDIO MIRADOR 1705

Ubicación: Av. Mirador No. 1705,
Fracción 2 de Lotes 5 y 6,
Manzano 45, Avenida Calle
19th, Colonia Mirador



Simbología:

Consultor:

Aq. Eloy Albarado Moreno Lugo
DRU 014

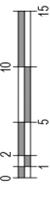
Nombre del plano:

PREDIO

Fecha:

ABRIL 2023

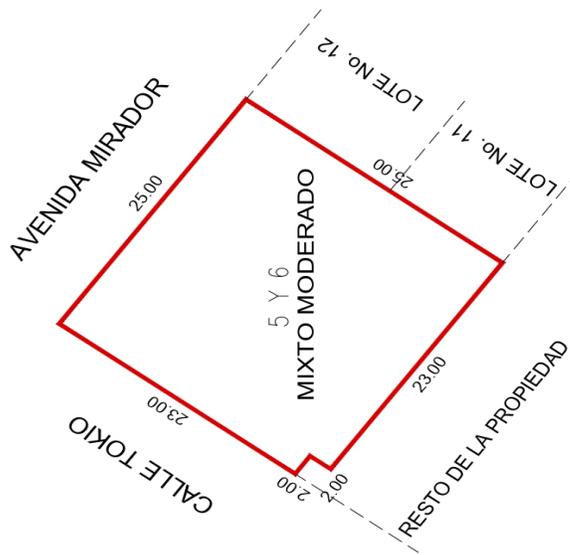
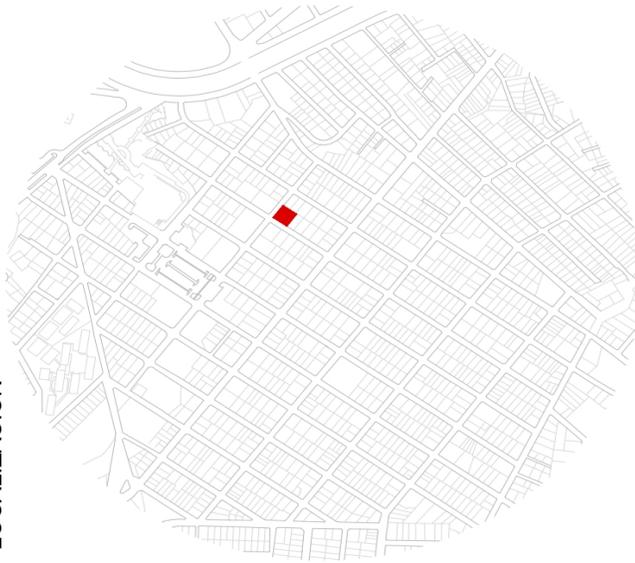
Escala: 1 : 12,000



PLANO

2

LOCALIZACIÓN



SUPERFICIE	621.00m ²
SUP. TERRENO	

Promotor:
GRUPO GARDEA S.A. DE C.V.

Proyecto:
AUMENTO DE POTENCIAL URBANO

PREDIO MIRADOR 1705

Ubicación: Av. Mirador No. 1705,
Fracción 2 de Lotes 5 y 6,
Manzanillo, Jalisco, México
Tercera, Colonia Mirador



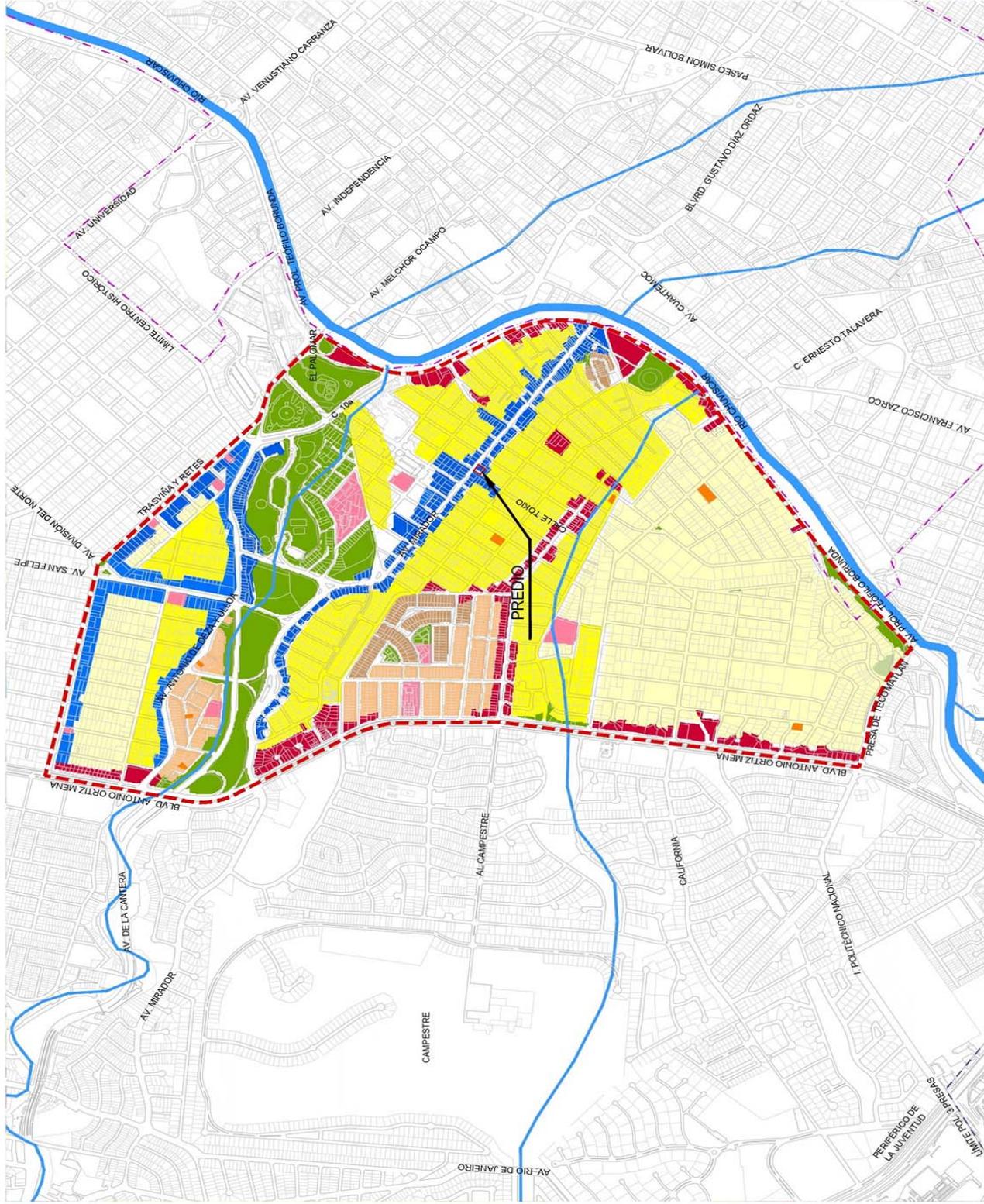
- Simbología:**
- Residencial de 5 - 12
 - Residencial de 13 - 25
 - Residencial de 26 - 35
 - Residencial de 36 - 45
 - Residencial de 46 - 60
 - Mixto Bajo
 - Mixto Moderado
 - Recreación y Deporte
 - Equipoamiento Especiali
 - Comercio y Servicios
 - Equipoamiento Urbano
- Polígono**
- Limite Poligono 3 presas
 - Limite Centro Histórico
- Consultor:**
- Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
DRU 014

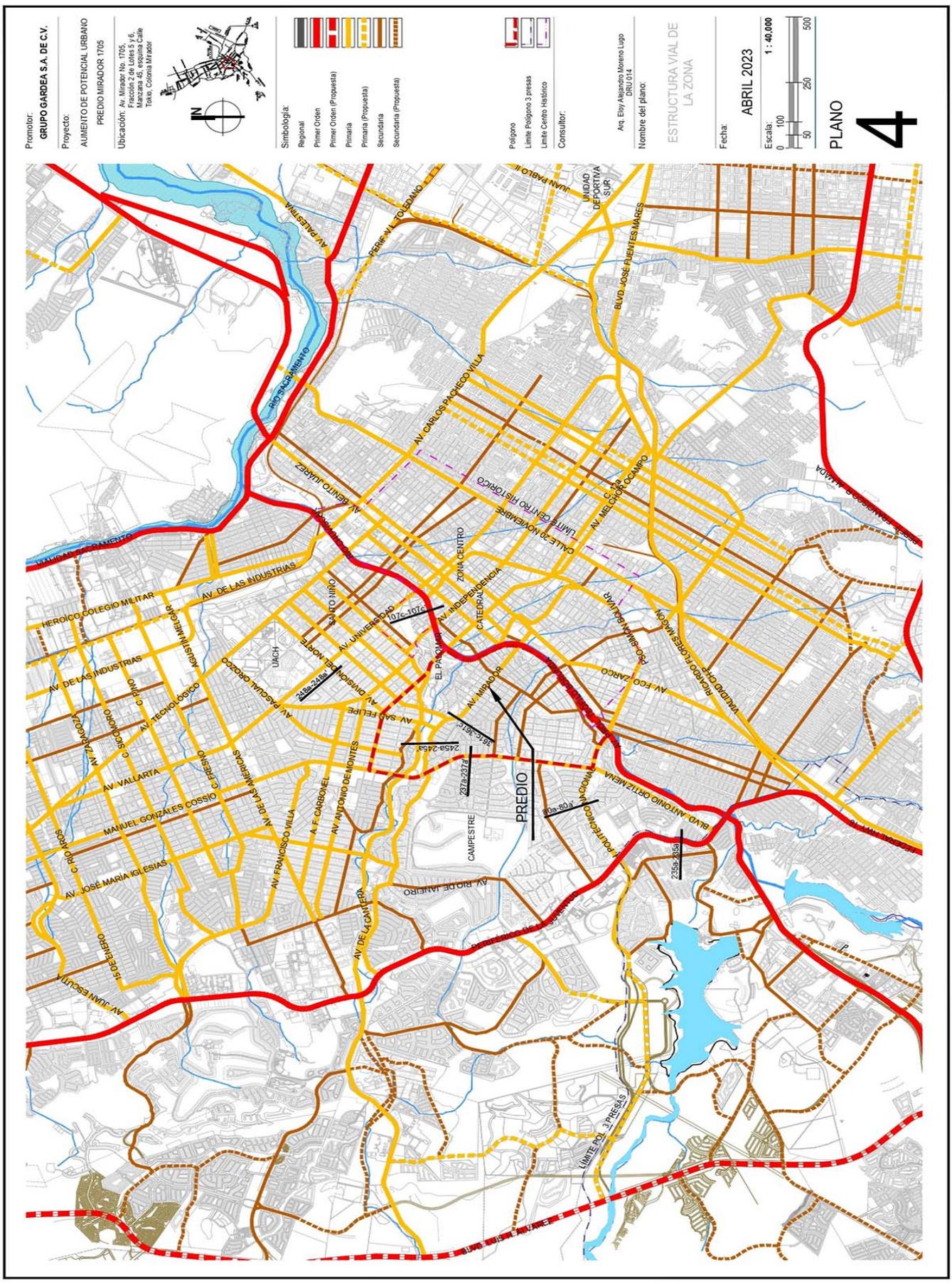
Nombre del plano:
USOS DE SUELO DEL PDU

Fecha:
ABRIL 2023

Escala:
1 : 12,000

PLANO
3





Promotor:
GRUPO GARDEA S.A. DE C.V.

Proyecto:
**AUMENTO DE POTENCIAL URBANO
PRECIO MIRADOR 1705**

Ubicación: Av. Mirador No. 1705,
Fracción 2 de Lotes 5 y 6,
Manzana 45, esquina Calle
Tokio, Colonia Mirador



Simbología:

Consultor:

Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
DRU 014

Nombre del plano:

SECCIONES VIALES

Fecha:

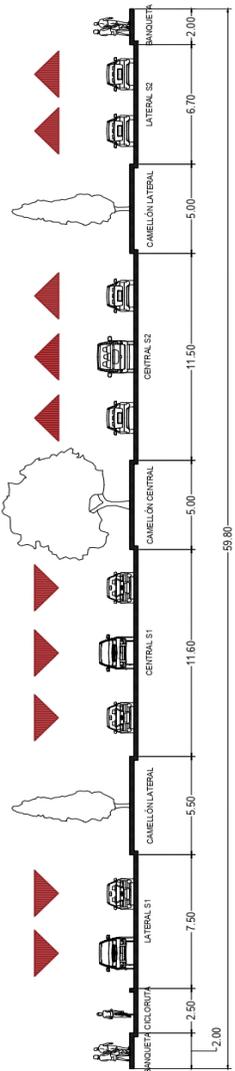
ABRIL 2023

Escala:



PLANO

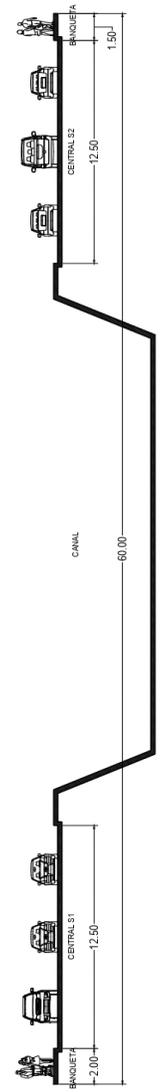
4a



PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. POLITÉCNICO NACIONAL A AV. TEOFILO BORUNDA
235b-235b'



AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL
PERIF. DE LA JUVENTUD A BLVD. ORTIZ MEVA
80b-80a'



AV. TEOFILO BORUNDA
C. GUADALUPE A AV. SACRAMENTO
107c-107c'

Promotor:
GRUPO GARDEA S.A. DE C.V.

Proyecto:
**AUMENTO DE POTENCIAL URBANO
PEDIDO MIRADOR 1705**

Ubicación: Av. Mirador No. 1705
Fracción 2 de Lotes 5 y 6,
Manzana 45, esquina Calle
Tokio, Colonia Mirador



Simbología:

Consultor:

Arq. Ely Alejandra Moreno Lugo
DRU 014

Nombre del plano:

SECCIONES VIALES

Fecha:

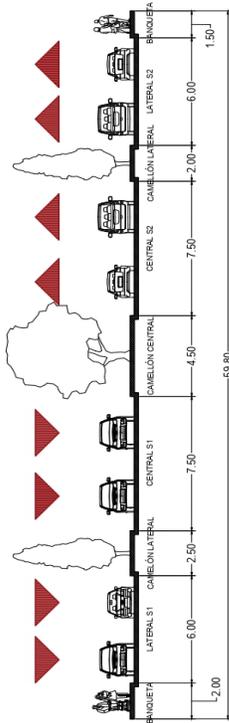
ABRIL 2023

Escala: **1:250**

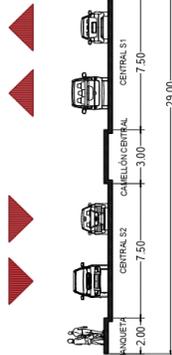


PLANO

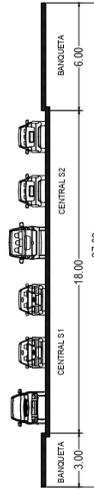
4b



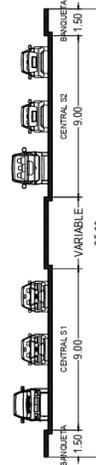
**BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. AMÉRICAS A C. OCEAÑO PACÍFICO
237a-237a'**



**AV. LA CANTERA
C. REPÚBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE
245a-245a'**



**AV. DIVISIÓN DEL NORTE
C. REPÚBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE
248a-248a'**



**AV. RÍO DE JANEIRO
AV. MIRADOR
AV. RÍO DE JANEIRO A AV. A. RAMÍREZ CALDERÓN
361c-361c'**

Promotor:
GRUPO GARDEA S.A. DE C.V.

Proyecto:
**AUMENTO DE POTENCIAL URBANO
PREDIO MIRADOR 1705**

Ubicación: Av. Mirador No. 1705,
Fracción 2 de Lotes 5 y 6,
Manzano 45, Mirador Calle
Tota, Colonia Mirador



Simbología

- Región Hidrológica R24K Bravo-Conchos
- Cuenca Río Sacramento
- Cuenca Los Nogales
- Cuenca Alta Río Churiscar
- Cuenca Baja Río Churiscar

Polígono

- Límite Polígono 3 presas
- Límite Centro Histórico

Consultor:

Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
DICI 014

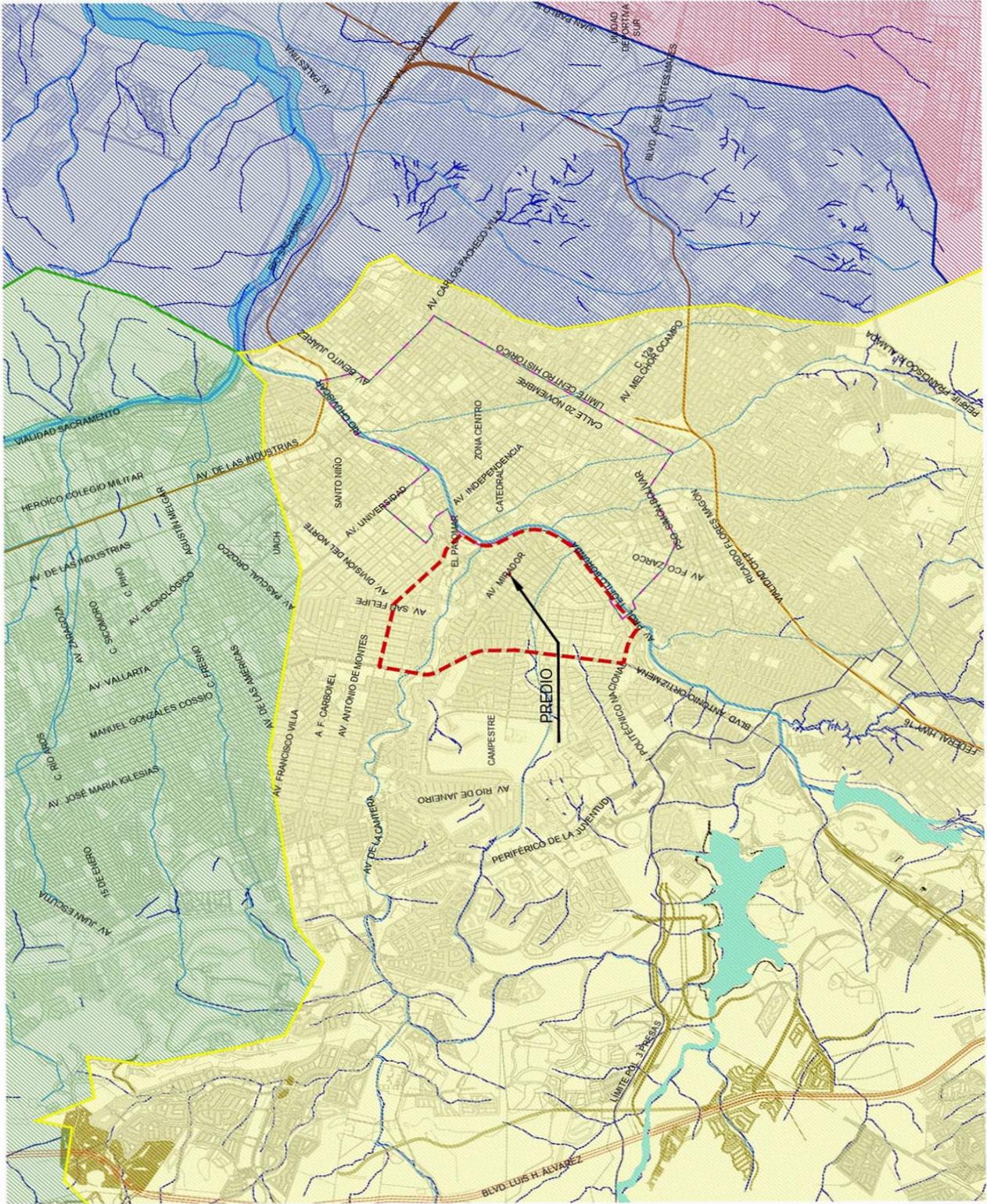
Nombre del plano:

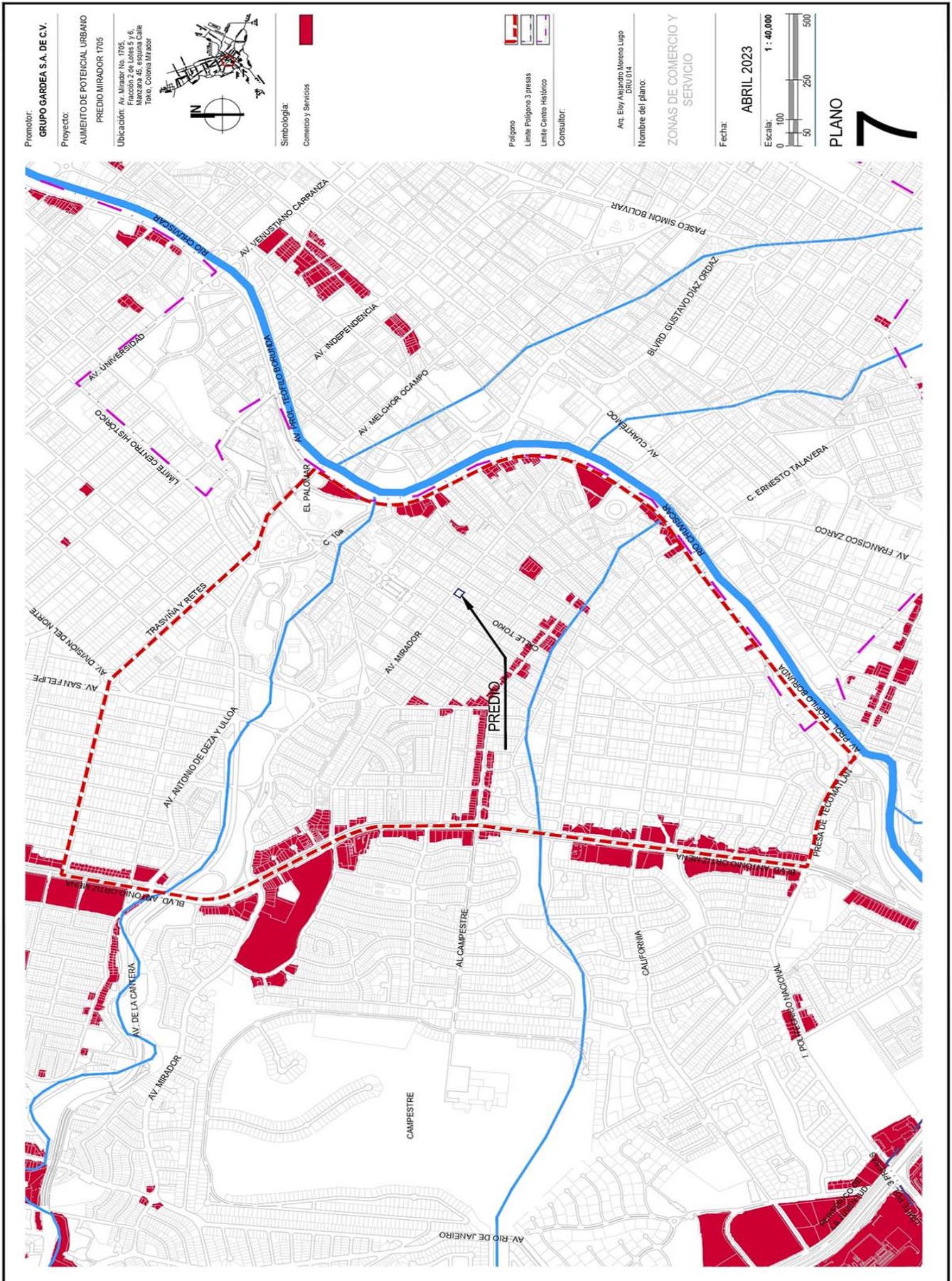
**CUENCAS
HIDROLÓGICAS**

Fecha:
ABRIL 2023

Escala:
1 : 40,000

**PLANO
5**







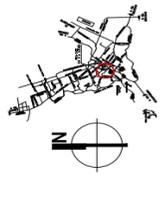


Promotor:
GRUPO GARDEA S.A. DE C.V.

Proyecto:
AUMENTO DE POTENCIAL URBANO

PREIO MIRADOR 1705

Ubicación: Av. Mirador No. 1705,
Fracción de Lotes 5 y 6,
Manzana 45, esquina Calle
Tokio, Colonia Mirador



Simbología:

- Polígono
- Límite Polígono 3 presas
- Límite Centro Hábitico
- Consultor:

Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
DRU/014

Nombre del plano:

**POLÍGONO DE
ACTUACIÓN**

Fecha:
ABRIL 2023

Escala:
1 : 750

PLANO

11