

*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., miércoles 12 de junio de 2024.

No. 47

**Folleto Anexo**

**ACUERDO N° 046/2024**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
PLAN MAESTRO LABOR DE  
DOLORES**

**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:

**A C U E R D O 046/2024**

**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 catorce de febrero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana Plan Maestro denominado "**Labor de Dolores**", sobre los predios identificados como lote 1, manzana 64, zona 1, lote 1, manzana 65, zona 1, parcelas 141, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 y 167 del polígono 1/1, zona 6 del Ejido Labor de Dolores, con superficie total de **1,363,389.20** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte y Preservación Ecológica a Zona Especial de Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**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 nueve días del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

**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. 03/2024**

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 14 de febrero del año 2024, dentro del punto número diez 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 Ing. Wilibaldo Barradas Morales, en su carácter de representante legal de Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., Dulafe, S. de R.L. de C.V., Luis Arturo Rascón Ordoñez, Sergio Sáenz Gutiérrez y César Rodríguez Ramírez, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana Plan Maestro denominado "Labor de Dolores", sobre los predios identificados como lote 1, manzana 64, zona 1, lote 1, manzana 65, zona 1, parcelas 141, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 y 167 del polígono 1/1, zona 6 del Ejido Labor de Dolores, con superficie total de 1,363,389.20 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte y Preservación Ecológica a Zona Especial de Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica... Al concluir la participación el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno el dictamen 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:

**A C U E R D O**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el Ing. Wilibaldo Barradas Morales, en su carácter de representante legal de Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., Dulafe, S. de R.L. de C.V., Luis Arturo Rascón Ordoñez, Sergio Sáenz Gutiérrez y César Rodríguez Ramírez.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana Plan Maestro denominado "Labor de Dolores", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre los predios identificados como lote 1, manzana 64, zona 1, lote 1, manzana 65, zona 1, parcelas 141, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 y 167 del polígono 1/1, zona 6 del Ejido Labor de Dolores, con superficie total de

1,363,389.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte y Preservación Ecológica a Zona Especial de Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**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 los artículos 74 fracción X y 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 veintiséis días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascon.



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"PLAN MAESTRO LABOR DE DOLORES"

**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.  
PRESENTE.**

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el Ing. Wilibaldo Barradas Morales, en su carácter de representante legal de Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., Dulafe, S. de R.L. de C.V., Luis Arturo Rascón Ordoñez, Sergio Sáenz Gutiérrez y César Rodríguez Ramírez, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana Plan Maestro denominado "**Labor de Dolores**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre los predios identificados como lote 1, manzana 64, zona 1, lote 1, manzana 65, zona 1, parcelas 141, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 y 167 del polígono 1/1, zona 6 del Ejido Labor de Dolores, con superficie total de 1,363,389.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte y Preservación Ecológica a Zona Especial de Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

**R E S U L T A N D O**

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por el Ing. Wilibaldo Barradas Morales, en su carácter de representante legal de Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., Dulafe, S. de R.L. de C.V., Luis Arturo Rascón Ordoñez, Sergio Sáenz Gutiérrez y César Rodríguez Ramírez, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana Plan Maestro denominado "**Labor de Dolores**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre los predios identificados como lote 1, manzana 64, zona 1, lote 1, manzana, 65 zona 1, parcelas 141, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 y 167 del polígono 1/1, zona 6 del Ejido Labor de Dolores, con superficie total de 1,363,389.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte y Preservación Ecológica a Zona Especial de Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica**,

**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "Plan Maestro "Labor de Dolores", 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 ocreso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el Ing. Wilibaldo Barradas Morales, en su carácter de representante legal de Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., Dulafe; S. de R.L. de C.V., Luis Arturo Rascón Ordoñez, Sergio Sáenz Gutiérrez y César Rodríguez Ramírez;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 351** de fecha 8 de junio de 1966, otorgada ante el Lic. Mario F. García, Notario Público número 4 para el Distrito Judicial Morelos, en el cual hace constar la constitución de una sociedad anónima denominada Materiales Industriales de Chihuahua, S.A.;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,815** de fecha 19 de marzo de 1982, otorgada ante el Lic. Manuel E. Russek, Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, en la cual se hizo constar que Materiales Industriales de Chihuahua S.A. se trasformó en S.A. de C.V.;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 17,242** de fecha 6 de diciembre de 2006, otorgada ante el Lic. Fernando García Russek, Adscrito a la Notaría Pública número 28 para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular Felipe Colomo Castro, donde comparecen los señores Guillermo Ávila Núñez e Irma Lucia Olivas Hernández por sus propios derechos, como la parte vendedora y por la otra el señor Salvador Terrazas Baeza en su carácter de Apoderado General de Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., como la parte compradora, sobre dos predios:
  - El solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 65 de la zona 1 del Poblado Labor de Dolores de este Municipio de Chihuahua con superficie de 225,804.52 metros cuadrados, el cual se segregó mediante dictamen NP 97089 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para quedar la Fracción I con superficie de 178,669.44 metros cuadrados, según consta en la inscripción 92 a folios 92 del Libro 4309 en la Sección Primera, con folio real 1501686 del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;
  - El solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 64 de la zona 1 del Poblado Labor de Dolores de este Municipio de Chihuahua con superficie de 42,880.26 metros cuadrados, según consta en la inscripción 93 a folios 94 del Libro 4309 en la Sección Primera, con folio real 1501685 del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;

5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 15,906** de fecha 29 de septiembre de 2017, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron por una primera parte el señor Licenciado Arturo Rascón Ordóñez, representado por su mandatario el señor Licenciado Sergio Sáenz Gutiérrez, a quien en lo sucesivo se le denominará como el vendedor y por la otra parte Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., representada por el señor Licenciado Sergio Sáenz Gutiérrez, como la parte compradora, sobre la parcela número 167 Z-6 P1/1 en el Ejido Labor de Dolores, en el Municipio de Chihuahua con superficie de 4-49-96.40 hectáreas, según consta en la inscripción 2 del Libro 6074 en la Sección Primera, con el folio real 1886201 del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 15,907** de fecha 29 de septiembre de 2017, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el contrato de compraventa que celebran, por una parte el señor César Rodríguez Ramírez, a quien se le denominará como la parte vendedora, y por la otra parte, Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., representada el señor Sergio Sáenz Gutiérrez, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, sobre la parcela 165 Z-6 P1/1 en el Ejido Labor de Dolores, en el Municipio de Chihuahua con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, según consta en la inscripción 91 del Libro 6068 en la Sección Primera, con el folio real 1886200 del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;
7. **Copia certificada de la Escritura Pública número 15,908** de fecha 20 de septiembre de 2017, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, donde hizo constar el contrato de compraventa que celebran, por una parte el señor Licenciado Sergio Sáenz Gutiérrez, por sus propios derechos a quien se le denominará como la parte vendedora, y por la otra parte, Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., representada por su apoderado el mismo señor Sergio Sáenz Gutiérrez, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, sobre la parcela 163 Z-6 P1/1 en el Ejido Labor de Dolores, en el Municipio de Chihuahua con superficie de 8-70-85.09, según consta en la inscripción 27 del Libro 6070 en la Sección Primera, con el folio real 1886202 del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;
8. **Copia certificada de la Escritura Pública número 15,905** de fecha 20 de septiembre de 2017, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, donde hizo constar el contrato de compraventa que celebran, por una parte el señor César Rodríguez Ramírez, a quien se le denominará como la parte vendedora, y por la otra parte, Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., representada el señor Sergio Sáenz Gutiérrez, a quien en lo

sucesivo se le denominará como la parte compradora, sobre la parcela 164 Z-6 P1/1 en el Ejido Labor de Dolores, en el Municipio de Chihuahua con una superficie de 8-70-85.09, según consta en la inscripción 3 del Libro 6074 en la Sección Primera, con el folio real 1886199 del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;

9. **Copia certificada de la Escritura Pública número 23,249** de fecha 14 de noviembre de 2006, otorgada ante el Lic. Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número 9 para el Distrito Judicial Morelos, en donde compareció el señor Don Salvador Terrazas Baeza, en su carácter de Apoderado de la persona moral denominada Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., con el objeto de otorgar un poder para actos de administración a favor del Ing. Wilibaldo Barradas Morales, para que comparezca ante las autoridades federales, estatales y municipales de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con el objeto de realizar trámites, obtener autorizaciones, otorgar fianzas y en general todos los actos necesarios para el Desarrollo de los Fraccionamientos denominados Santa Clara y Labor de Dolores;
10. **Copia certificada de la Escritura Pública número 375** de fecha 8 de noviembre de 2011, otorgada ante el Lic. Carlos Alejandro Garza Sáenz, Notario Público número 16 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron los señores Manuel Alejandro Arballo Malaxechevarría, Eduardo Arballo Malaxechevarría y Fernando Arballo Malaxechevarría, con el objeto de constituir una sociedad que se denominará Dulafe, S. de R.L. de C.V., que será administrada por un consejo de administración nombrando como Presidente del mismo a Manuel Alejandro Arballo Malaxechevarría;
11. **Copia certificada de la Escritura Pública número 483** de fecha 16 de marzo de 2012, otorgada ante el Lic. Carlos Alejandro Garza Sáenz, Notario Público número 16 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron por una parte los señores Elizabeth Ávila Núñez y Enrique Aguirre Villalobos, a quienes en lo sucesivo se le denominará por su nombre o como la parte vendedora, y por la otra parte el señor Manuel Alejandro Arballo Malaxechevarría, en su carácter de Presidente del Consejo de Gerentes de Dulafe, S. de R.L. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará por su nombre o por la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa con reserva de dominio, sobre la parcela 166 Z-6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores, en el Municipio de Chihuahua con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, según consta en la inscripción 48 a folios 48 Libro 5196 en la Sección Primera, con el folio real 1607952 del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;
12. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,173** de fecha 29 de noviembre de 2023, otorgada ante el Lic. Leobardo Meza Fourzán, Notario Auxiliar de la Notaría Pública número 5 para el Distrito Judicial Morelos, en

funciones de Notario por la separación temporal de su titular el Lic. Luis Carlos Magdaleno, ante quien comparecieron la persona moral denominada Dulafe, S. de R.L. de C.V.; representada por el Ing. Manuel Alejandro Arballo Malaxechevarría, con el fin de otorgar mandato y poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración a favor del Ing. Wilibaldo Barradas Morales, respecto a la parcela 166 en el Ejido Labor de Dolores del Municipio de Chihuahua, para que comparezca ante las autoridades federales, estatales y municipales de la ciudad de Chihuahua, con el objeto de realizar trámites, obtener autorizaciones, otorgar fianzas y en general todos los actos necesarios para el trámite de aprobación para el "Plan Maestro Labor de Dolores";

13. **Copia certificada de la Escritura Pública número 409** de fecha 5 de diciembre de 2011, otorgada ante el Lic. Carlos Alejandro Garza Sáenz, Notario Público número 16 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecen los señores Luis Raúl Páez Villanueva y Margarita Vargas Márquez, a quienes en lo sucesivo se les denominará por su nombre o como la parte vendedora y por la otra, el señor Manuel Alejandro Arballo Malaxechevarría, en su carácter de Presidente del Consejo de Gerentes de Dulafe, S. de R.L. de C.V., como la parte compradora, sobre la parcela 141 Z-6 P1/1 en el Ejido Labor de Dolores en el Municipio de Chihuahua con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, según consta en la inscripción 36 a folios 41 del Libro 5148 en la Sección Primera, con folio real 1607950 del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;
14. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,174** de fecha 29 de noviembre de 2023, otorgada ante el Lic. Leobardo Meza Fourzán, Notario Auxiliar de la Notaría Pública número 5 para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por la separación temporal de su titular el Lic. Luis Carlos Magdaleno, ante quien compareció la persona moral denominada Dulafe, S. de R.L. de C.V., representada por el Ing. Manuel Alejandro Arballo Malaxechevarría, con el fin de otorgar mandato y poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración a favor del Ing. Wilibaldo Barradas Morales, respecto a la parcela 141 en el Ejido Labor de Dolores del Municipio de Chihuahua, para que comparezca ante las autoridades federales, estatales y municipales de la ciudad de Chihuahua, con el objeto de realizar trámites, obtener autorizaciones, otorgar fianzas y en general todos los actos necesarios para el trámite de aprobación para el "Plan Maestro Labor de Dolores";
15. **Copia certificada del Poder Especial para Actos de Administración** a favor de Wilibaldo Barradas Morales, que otorgan los señores Luis Arturo Rascón Ordoñez, César Rodríguez Ramírez y Sergio Sáenz Gutiérrez, ante el Lic. José Antonio Chávez López, Aspirante al ejercicio del Notariado, Adscrito a la Notaría Pública número 9 para el Distrito Judicial Morelos, por separación temporal de su titular el Lic. Francisco de Asís García Ramos,

de fecha 14 de noviembre de 2011, que otorgar sobre las siguientes parcelas:

- Lotes propiedad de Luis Arturo Rascón Ordóñez:
  - Parcela 146 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5391;
  - Parcela 147 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5392;
  - Parcela 153 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 7-74-21.60 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5393;
  - Parcela 167 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 4-49-96.40 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5394;
- Lotes propiedad de César Rodríguez Ramírez:
  - Parcela 152 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 6-92-72.77 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5395;
  - Parcela 157 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5406;
  - Parcela 158 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5407;
  - Parcela 164 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5408;
  - Parcela 165 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5409;
- Lotes propiedad de Sergio Sáenz Gutiérrez:
  - Parcela 126 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 10-14-32.46 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5410;
  - Parcela 148 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5412;
  - Parcela 154 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 7-92-97.83 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5411;

- o Parcela 163 ubicada en el Ejido Labor de Dolores, con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, con título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional número 5413;
16. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de Wilibaldo Barradas Morales, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
17. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
18. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-88201**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el lote 1 manzana 64 zona 1 del Ejido Labor de Dolores;
19. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-88215**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el lote 1 manzana 65 zona 1 del Ejido Labor de Dolores;
20. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-88288**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 146 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
21. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-88263**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 147 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
22. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-88265**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 148 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
23. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-88256**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 152 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
24. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-88291**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 153 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
25. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-88272**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 154 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
26. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-88282**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 157 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
27. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-88275**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 158 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
28. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-87977**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 163 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
29. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-87985**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 164 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;

30. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-87964**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 165 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
31. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-87953**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023, sobre el Parcela 167 Z6 P1/1 del Ejido Labor de Dolores;
32. **Oficio DASDDU/446/2023** de fecha 28 de junio 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;
33. **Oficio 373/2023** de fecha 3 de agosto de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a contar las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje y los estudios de impacto de movilidad vial e hidrológico y proyecto de delimitación de cauces y zonas federales de arroyos que transitan en el terreno de la reserva Labor de Dolores, ubicados en la zona Poniente de la Ciudad de Chihuahua;
34. **Oficio DASDDU/625/2023** de fecha 23 de agosto 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 en la zona;
35. **Oficio DDHE/1315/2023** de fecha 30 de agosto del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
36. **Oficio DASDDU/608/2022** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación por un plazo de 30 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
37. **Oficio SJ/230/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa el estudio fue publicado por 20 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
38. **Aviso Importante del Estudio de Planeación** publicado el día 5 de septiembre del 2023 en El Diario de Chihuahua;
39. **Acta de la Primera Audiencia Pública** celebrada el día 8 de septiembre del 2023 en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
40. **Oficio DASDDU/730/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 18 de septiembre de 2023, donde solicitan a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el Dictamen de Congruencia respecto del proyecto denominado Plan Maestro Labor de Dolores;
41. **Oficio SDUE-730/23** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual otorgan Dictamen de Congruencia referente al estudio de planeación urbana denominado Plan Maestro Labor de

Dolores, ya que cumple con la normatividad y estrategias definidas por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente, en el apartado de Atención a las Necesidades de Vivienda, referente a impulsar programas de densificación urbana;

42. **Copia del Acta de la Sesión número 46 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 29 de noviembre de 2023, encontrándose presentes los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
43. **Oficio DASDDU/1197/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, fecha 21 de diciembre de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable, drenaje y estudios de impacto de movilidad, vial, hidrológico y proyecto de delimitación de cauces y zonas federales de arroyos que transitan en el terreno de la reserva Labor de Dolores, el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte y Preservación Ecológica a Zona Especial de Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica;

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/1197/2023 de fecha 21 de diciembre 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 CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable, drenaje y estudios de impacto de movilidad, vial, hidrológico y proyecto de delimitación de cauces y zonas federales de arroyos que transitan en el terreno de la reserva Labor de Dolores y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 46 celebrada el día 29 de noviembre del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

#### CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 y 74 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, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a

bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana Plan Maestro denominado "Labor de Dolores", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 1, manzana 64, zona 1, lote 1, manzana 65, zona 1, parcelas 141, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 y 167 del polígono 1/1, zona 6 del Ejido Labor de Dolores, con superficie total de 1,363,389.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte y Preservación Ecológica a Zona Especial de Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica, 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 Ing. Wilibaldo Barradas Morales, en su carácter de representante legal de Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., Dulafe, S. de R.L. de C.V., Luis Arturo Rascón Ordoñez, Sergio Sáenz Gutiérrez y César Rodríguez Ramírez.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana Plan Maestro denominado "Labor de Dolores", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre los predios identificados como lote 1, manzana 64, zona 1, lote 1, manzana 65, zona 1, parcelas 141, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 y 167 del polígono 1/1, zona 6 del Ejido Labor de Dolores, con superficie total de 1,363,389.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte y Preservación Ecológica a Zona Especial de Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

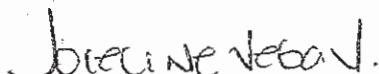
**TERCERO.** Una vez aprobado, túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 74 fracción X y 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 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 Colonia Soto, a los 14 días del mes de febrero del año 2024.

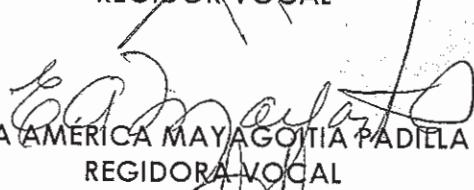
ATENTAMENTE:  
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE  
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

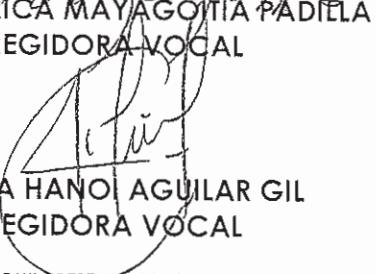
  
JOCELINE VEGA VARGAS

REGIDORA PRESIDENTA

  
ISSAC DÍAZ GURROLA  
REGIDOR SECRETARIO

  
JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ  
REGIDOR VOCAL

  
EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA  
REGIDORA VOCAL

  
NADIA HANO 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 ING. WILBALDO BARRADAS MORALES, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA, S.A. DE C.V., DULAFE, S. DE R.L. DE C.V., LUIS ARTURO RASCÓN ORDOÑEZ, SERGIO SÁENZ GUTIÉRREZ Y CÉSAR RODRÍGUEZ RAMÍREZ, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA PLAN MAESTRO DENOMINADO "LABOR DE DOLORES", SOBRE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTE 1, MANZANA 64, ZONA 1, LOTE 1, MANZANA 65, ZONA 1, PARCELAS 141, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 Y 167 DEL POLÍGONO 1/1, ZONA 6 DEL EJIDO LABOR DE DOLORES, CON SUPERFICIE TOTAL DE 1,363,389.20 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELLO DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC), RECREACIÓN Y DEPORTE Y PRESERVACIÓN ECOLÓGICA A ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, MIXTO INTENSO, EQUIPAMIENTO GENERAL, RECREACIÓN Y DEPORTE Y PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/1197/2023

Chihuahua, Chih., 21 de diciembre 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 **Ing. Wilibaldo Barradas Morales como representante legal de Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., Dulafe S. de R.L. de C.V., y los CC. Luis Arturo Rascón Ordoñez, Sergio Sáenz Gutiérrez y Cesar Rodríguez Ramírez**, que a su vez son propietarios de los predios identificados como lote 1 manzana 64 zona 1, lote 1 manzana 65 zona 1, parcelas 141,146,147,148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 y 167 todas polígono 1/1, zona 6 del Ejido Labor De Dolores, con una superficie total de **1,363,389.20m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del Plan Maestro “**Labor de Dolores**” en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Zona Especial De Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte y Preservación Ecológica** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Zona Especial De Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica**.

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/446/2023 de fecha 28 de junio del 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana Plan Maestro “**Labor de Dolores**”, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento a los Artículos 68, 69, 70, de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 373/2023 de fecha 03 de agosto del 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el **dictamen técnico** del estudio de planeación urbana denominado Plan Maestro “**Labor de Dolores**” con fundamento en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/625/2023 de fecha 23 de agosto 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/1315/2023 de fecha 30 de agosto 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/608/2023 de fecha 21 de agosto del 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 30 días naturales, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 30 días naturales en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 5 de septiembre del 2023, se **publicó aviso en el Heraldo de Chihuahua**, por medio del cual se informa a la ciudadanía del estudio de planeación urbana denominado Plan Maestro “**Labor de Dolores**”, en cumplimiento al Artículo 74 Fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 08 de septiembre de 2023 se llevó a cabo la **audiencia pública** del estudio de planeación urbana denominado Plan Maestro “**Labor de Dolores**” en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/230/2023 de fecha 24 de agosto 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 30 días naturales, el estudio de Planeación Urbana.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/730/2023 de fecha 18 de septiembre de 2023** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado Plan Maestro “**Labor de Dolores**”, solicitando el **Dictamen de Congruencia** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado, en cumplimiento al Artículo 74 Fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que mediante **Oficio SDUE-730/23 de fecha 13 de octubre del 2023**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emite el dictamen de Congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y demás normatividad aplicable del estudio de planeación urbana denominado Plan Maestro de Desarrollo Urbano “**Labor de Dolores**”,

Que el estudio de planeación urbana denominado Plan Maestro “**Labor de Dolores**” fue presentado en la **Vigésima Sexta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de noviembre del 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 CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable, drenaje y estudios de impacto de movilidad, vial e Hidrológico y Proyecto de delimitación de cauces y zonas federales de arroyos que transitan en el terreno de la reserva Labor de Dolores** el cambio de uso de suelo **Zona Especial De Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte y Preservación Ecológica a Zona Especial De Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica.**

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 74 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 el representante legal.
2. Copia certificada de las escrituras de los predios.
3. Copias certificadas del acta constitutiva de la empresa y poder notarial del representante legal.
4. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
5. Oficios No. DASDDU/446/2023 de fecha 28 de junio del 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.
6. Oficio No. 373/2023 de fecha 03 de agosto del 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
7. Oficio No. DASDDU/625/2023 de fecha 23 de agosto 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.
8. Oficio No. DDHE/1315/2023 de fecha 30 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
9. Oficio No. Oficio No. DASDDU/608/2023 de fecha 21 de agosto del 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Original de aviso de la publicación en el Heraldo de Chihuahua, publicado el 5 de septiembre de 2023.
11. Lista de asistencia y Acta de audiencia pública.
12. Oficio **No. SJ/230/2023 de fecha 25 de agosto del 2023** emitido por el Subdirector Jurídico por medio del cual notifica, el **cumplimiento del periodo de la publicación en el Tablero de Avisos** de la Presidencia Municipal de Chihuahua, el estudio de Planeación Urbana denominado Plan Maestro **Labor de Dolores**.
13. Oficio **No. DASDDU/730/2023 de fecha 18 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual solicita a la Secretaría de

- Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia.
14. Oficio SDUE-730/23 de fecha 13 de octubre del 2023, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorga el dictamen de Congruencia.
  15. Copia simple de la Vigésima Sexta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 29 de noviembre del 2023.
  16. Copia simple del comprobante de pago de predial.
  17. Copia del comprobante de pago del trámite.
  18. 2 CD's con el archivo magnético del Plan Maestro "Labor de Dolores", para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
  19. Original y copia del estudio de planeación urbana, Plan Maestro "Labor de Dolores".



EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,  
CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO  
INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.



Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V.

## PROGRAMA MAESTRO LABOR DE DOLORES

PMLD

NOVIEMBRE 2022

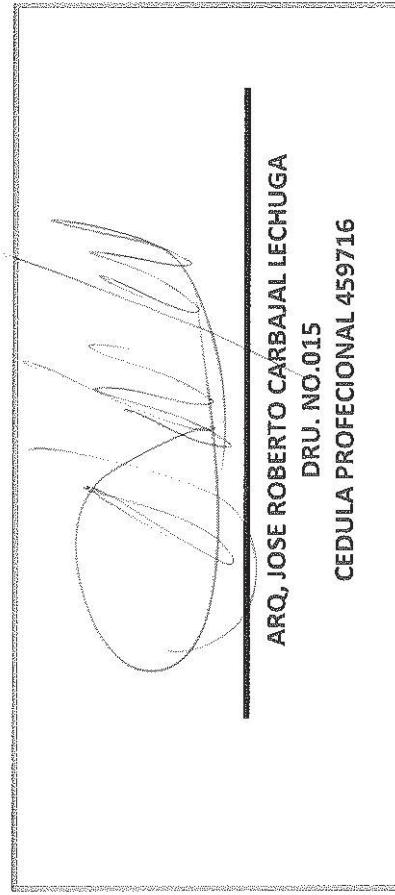


Taller ACUR  
Análisis y Consultoría Urbana



## CONTENIDO

- I. INTRODUCCIÓN
- II. REFERENCIA ARTÍSTICO – CULTURAL
- III. MARCO NORMATIVO
  - III.1 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
  - III.2 MARCO DE REFERENCIA Y CONGRUENCIA CON LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
  - III.3 CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN
  - III.4 DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO
- IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL.
  - IV.1 MEDIO NATURAL
  - IV.2 MEDIO CONSTRUIDO
  - IV.3 MEDIO SOCIOECONÓMICO
  - IV.4 TENENCIA DEL SUELO
  - IV.5 INFRAESTRUCTURA
  - IV.6 MOVILIDAD
  - IV.7 RIESGOS Y VULNERABILIDAD
  - IV.8 IMAGEN URBANA
  - IV.9 SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO.
- V. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO INTEGRAL DE DISEÑO URBANO
  - V.1 CASOS DE REFERENCIA
  - V.2 ANTECEDENTES
  - V.3 JUSTIFICACIÓN
  - V.4 VOCACIÓN DE LA ZONA
  - V.5 CONCEPTUALIZACIÓN
  - V.6 VISIÓN
  - V.7 POLÍTICAS
  - V.8 OBJETIVOS
  - ANEXOS
- VI. ESTRATEGIA GENERAL
  - VI.1 EXPOSICIÓN DE LA PROPUESTA A PARTIR DE CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA
  - VI.1.1 PROPUESTA EN BASE AL PDU 2040.
  - VI.1.2 REFERENCIA PARTICULAR A INSTRUMENTOS Y NORMAS DE DISEÑO.
  - VI.2 DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO INTEGRAL DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.
    - VI.2.1 INSERCIÓN EN EL CONTEXTO URBANO Y DE PLANEACIÓN
    - VI.2.2 ESTRUCTURA URBANA
    - VI.3 MOVILIDAD
    - VI.4 PROPUESTA DE DISEÑO URBANO
    - VI.5 INFRAESTRUCTURA
    - VI.6 PROGRAMACIÓN E INVERSIÓN
    - VI.7 INSTRUMENTACIÓN
    - VI.8 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO
    - VI.9 ANEXO GRÁFICO



ARQ. JOSE ROBERTO CARBAJAL LECHUGA  
DRU. NO.015  
CEDULA PROFESIONAL 459716

- TALLER DE CODISEÑO CON FUNCIONARIOS DE  
IMPLAN Y DIRECCIÓN DE DESARROLLO  
URBANO  
- TALLER DE CODISEÑO CON PROPIETARIOS

## I. INTRODUCCIÓN

PROGRAMA MAESTRO LABOR DE DOLORES

## LABOR DE DOLORES CIUDAD CERCANA.

### *I. Introducción.*

La ONU implementó 17 objetivos para el 2030 para un desarrollo sostenible, los cuales fueron suscritos por México y son la base para todos los nuevos Planes de Desarrollo Urbano. Dichos objetivos son parte de la visión de Materiales Industriales de Chihuahua S A de C V y las bases que sostienen el Programa Maestro Labor de Dolores. Entre los objetivos que destacan están:

- El objetivo 7. Energía asequible y no contaminante con la propuesta de la generación de energías verdes.
- El objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles. Se contempla en este programa el acceso a sistemas de transporte seguros, el aumento de la urbanización inclusiva y sostenible, y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo, y proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad avanzada y las personas con discapacidad.
- El objetivo 12. Producción y consumo responsable, con el laboratorio urbano de CO2 Net Zero, por unas bajas emisiones de CO2, la visión del plan de manejo de residuos, y equilibrar el ciclo del agua.
- El objetivo 13. Acción con el clima, bajo la propuesta del fomento a la cultura ambiental, y las estrategias ante los lugares de interés y vulnerabilidad ambiental.

La zona que cubre el Programa Maestro de Dolores tiene un alto valor ambiental. Se busca, a través de este instrumento, una conexión de los nuevos desarrollos con las zonas urbanas, mediante la figura de la ZEDC que establecen los diferentes instrumentos de planeación aplicables, con un enfoque de preservación del medio ambiente, en particular a lo largo de las corrientes de agua superficial.

Este Programa Maestro Labor de Dolores busca cumplir con los objetivos de la política Ciudad Cercana cuales son: estimular la

inversión, vivir mejor, ahorrar tiempo y dinero, obtener apoyos y disfrutar de mejores espacios. Esto se propone a partir de la implementación de equipamientos, espacios públicos y la inclusión de tecnología. Los objetivos se integrarán a través de cinco ejes:

1. Promover un modelo sustentable con identidad paisajística
2. Integración con el entorno urbano
3. Centralidad Estratégica
4. Comunidad a través del diseño y
5. Ciudad inteligente con estrategias específicas que buscan integrar todo de una manera armónica.

Esto se busca lograr con las siguientes propuestas

#### a) Identificación de lugares susceptibles

A partir del análisis del sitio, la hidrografía, topografía, y pendientes para observar el paso de los cuerpos de agua superficiales, la geología para la filtración de aguas y fallas, factibilidad de aprovechamiento de los usos de suelo, vegetación y fauna endémica, y áreas de preservación, como fundamento de este programa. También se considera el perfil sociodemográfico, socioeconómico, la ausencia y/o accesibilidad a la infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

#### b) Corredores

Que se integran a la traza urbana, implementando espacios públicos, áreas de esparcimiento y oportunidades de infiltración para la recarga del acuífero, a través de un diseño ecológico y amigable para las personas usuarias.

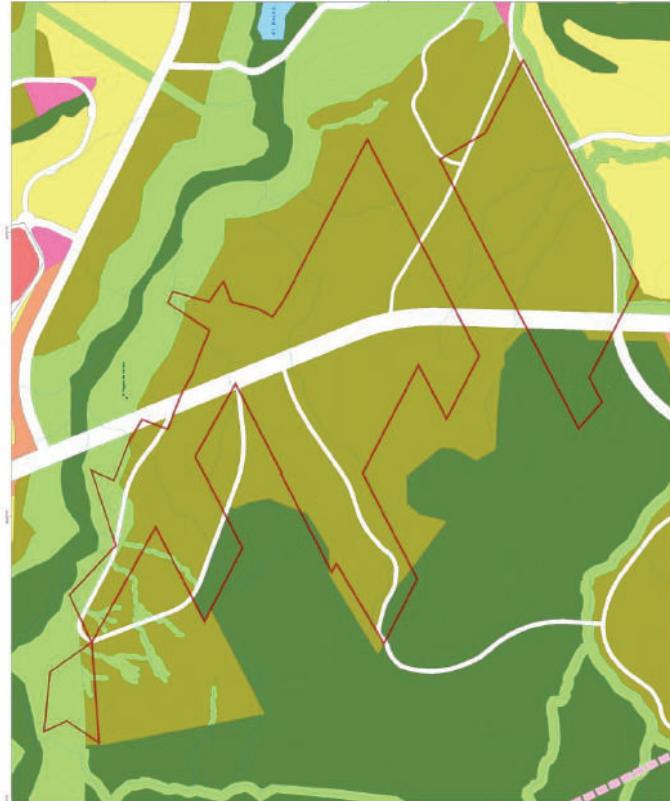
#### c) Equipamientos y usos urbanos

Aprovechamiento de la riqueza natural para la integración de la

población a un contexto urbano con calidad de vida, integrando diferentes funciones o actividades: comerciales, de servicios, de vivienda, recreativas, entre otras.

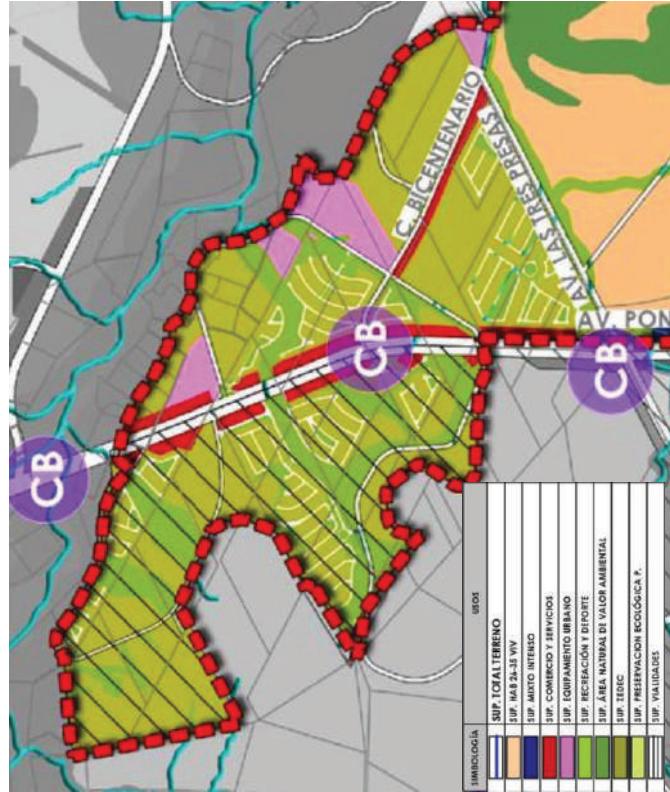
## COMPARACIÓN PDU2040 Y PP3P

### ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040

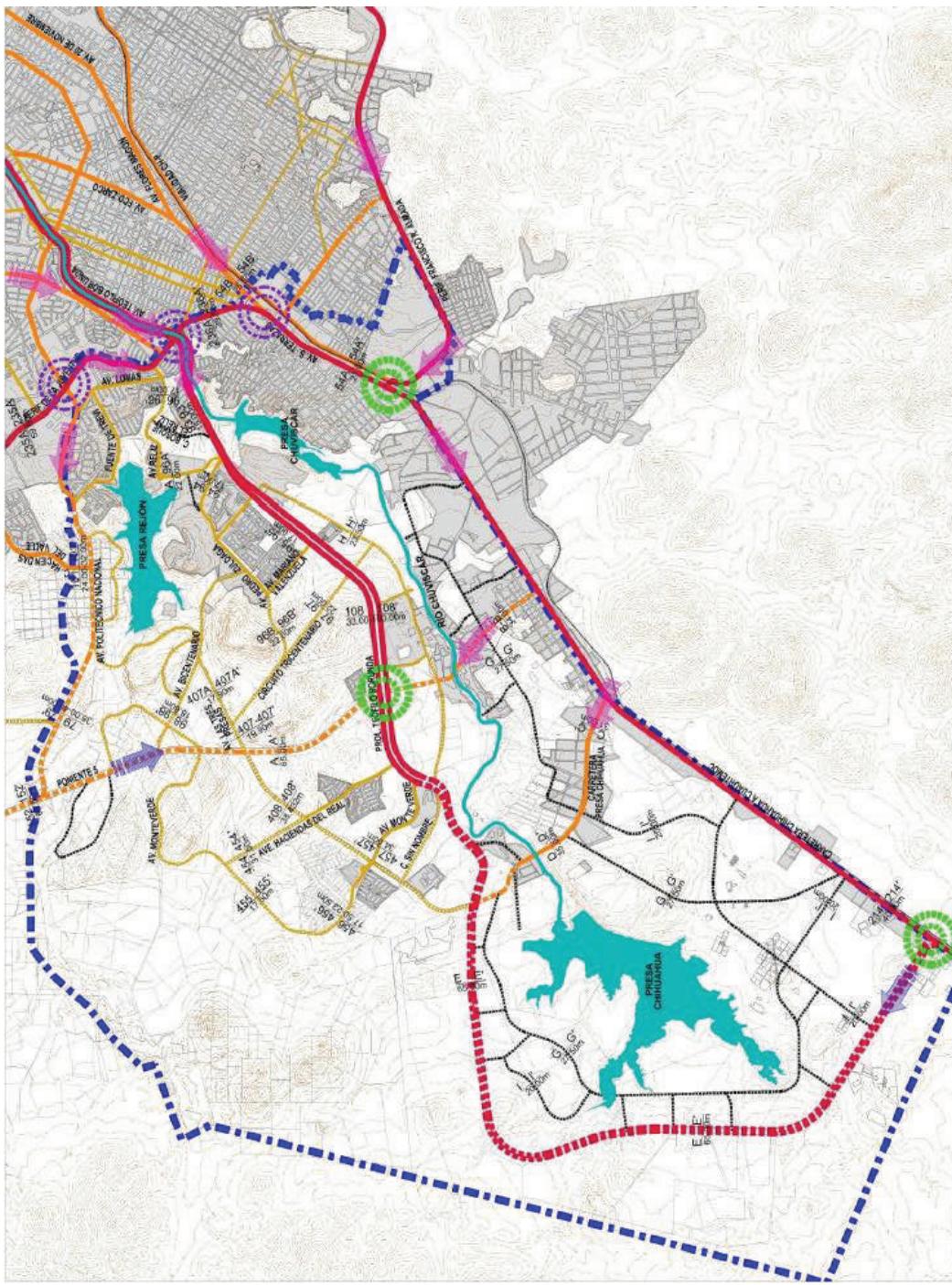


**Figura 5. Zonificación Secundaria PDU2040.**  
Elaboración a partir de datos del extracto del PDU 2040, IMPLAN.

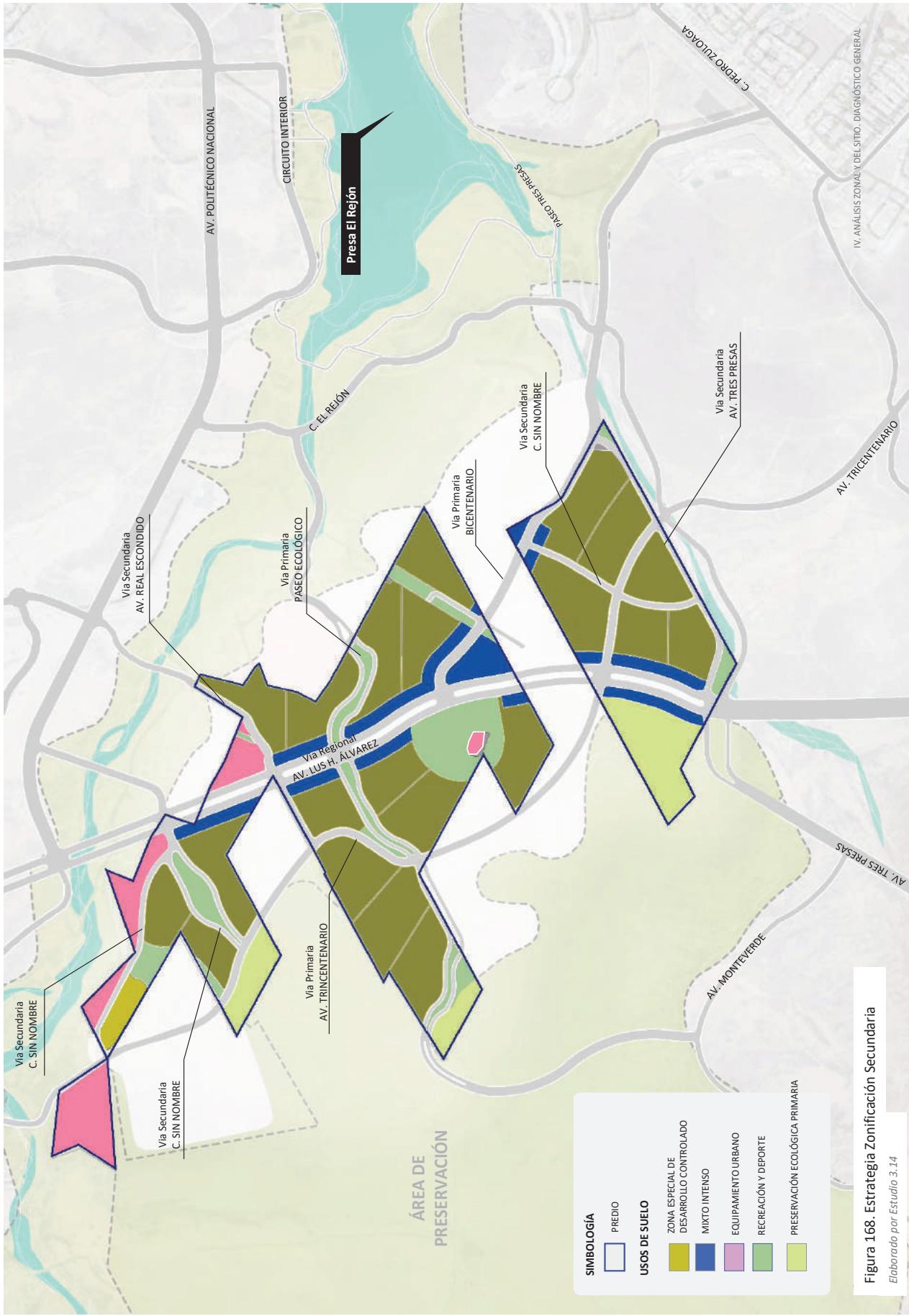
### ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PLAN PARCIAL 3 PRESAS



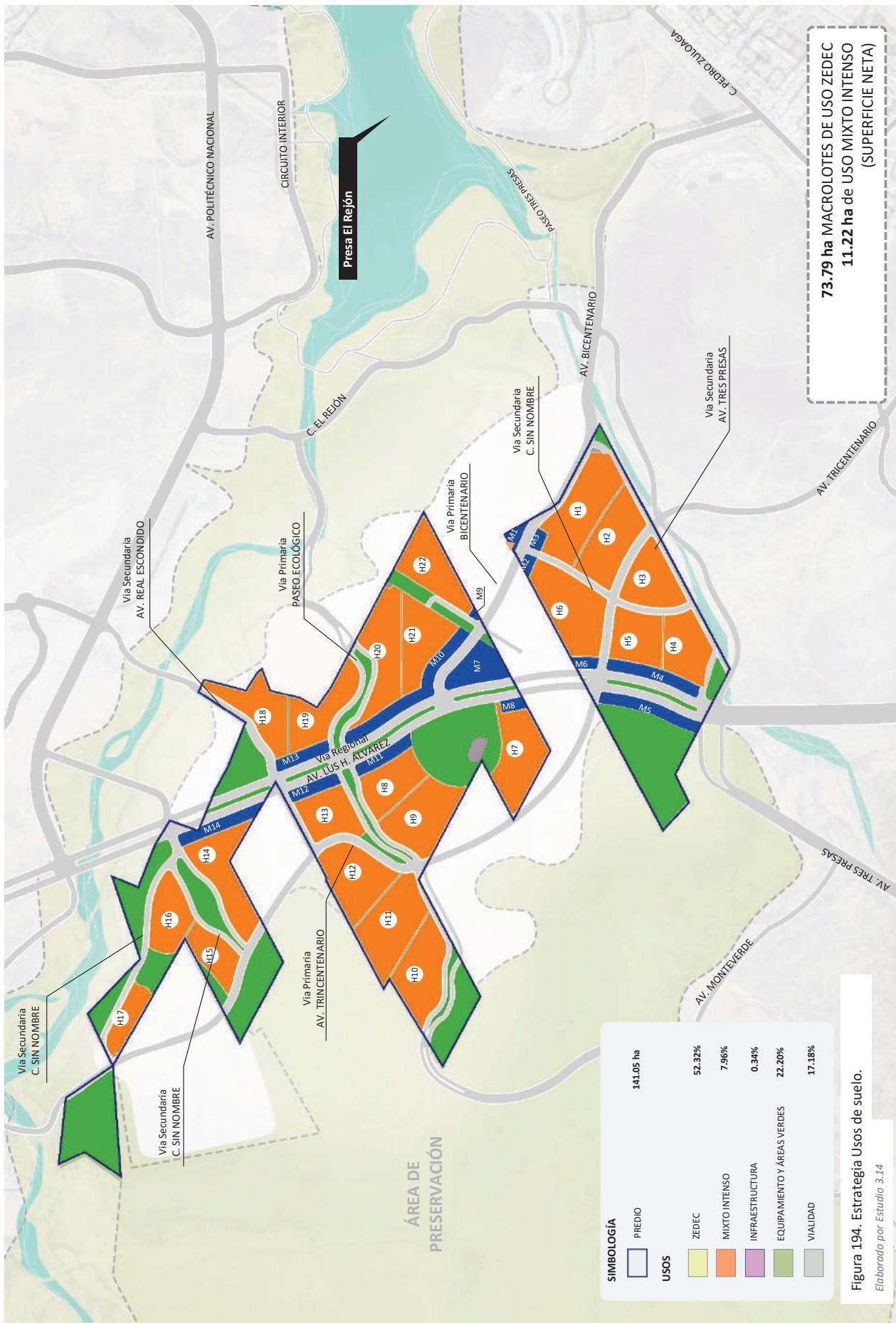
**Figura 6. Zonificación Secundaria PP3P.**  
Elaboración a partir de datos extraídos del Plan Parcial de Desarrollo Sostenible Tres Presas.



## ESTRATEGIA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



## ESTRATEGIA USOS DE SUELO



## Conclusión

La propuesta del plan maestro en cuanto a los usos del suelo y la estructura urbana se atiene a lo estipulado por el Plan parcial de las tres presas, mismo que sea incorporado al pedido 2040 vigente.

Los planos y tablas que describen la estipulación de la planeación y la propuesta del presente plan, son comparables en ambos aspectos. Solamente sí solicita el cambio de uso de suelo en el corredor comercial el cual está señalado como comercio y servicios, para ser incorporado como mixto intenso. La intención de esto es poder tener mayor flexibilidad en cuanto a la dotación de vivienda que sobre dicho corredor desarrollar. Es interés del plan maestro que el uso de vivienda esté presente en todas las zonas de conformidad con las propias intenciones de la planeación que se está trabajando para la ciudad de Chihuahua capital.

Cómo puede observarse en las tablas los usos del suelo se han repartido en superficies que son equivalentes porcionalmente a los usos del suelo que se manejen en los instrumentos de planeación vigentes

---

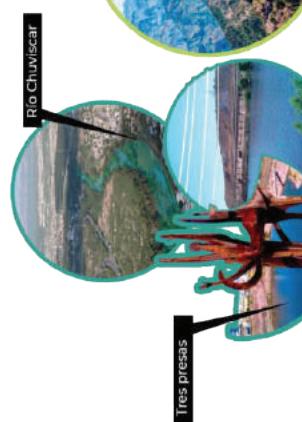
II. REFERENCIA ARTÍSTICO CULTURAL

PROGRAMA MAESTRO LABOR DE DOLORES

## DISEÑAR UN DESARROLLO CON IDENTIDAD

*Labor de Dolores se define como un modelo de ciudad sustentable que integra en su diseño valores de identidad natural, artístico e históricos de Chihuahua.*

*Identidad Paisajística.*



Tres presas



El desierto



Pintura Rupestre



Cultura Parámuri.



Paquimé

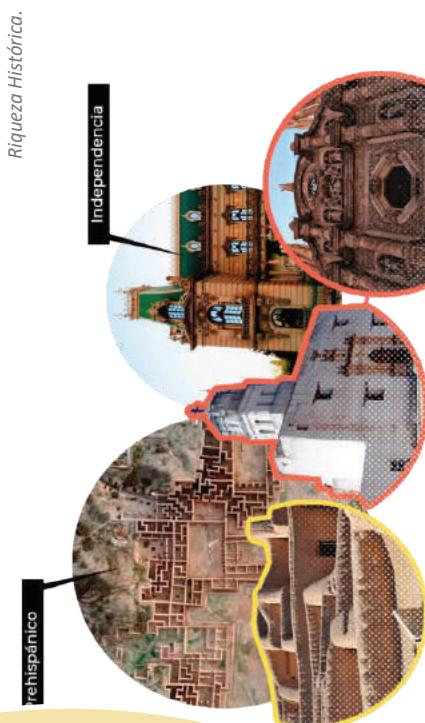


Paquimé

ARTE

NATURALEZA

HISTORIA



Riqueza Histórica.



Colonial



Chichimilco

LABOR DE DOLORES

II. REFERENCIA ARTÍSTICO CULTURAL

## REINTERPRETAR LOS ELEMENTOS DE IDENTIDAD CON NUEVAS MATERIALIDADES

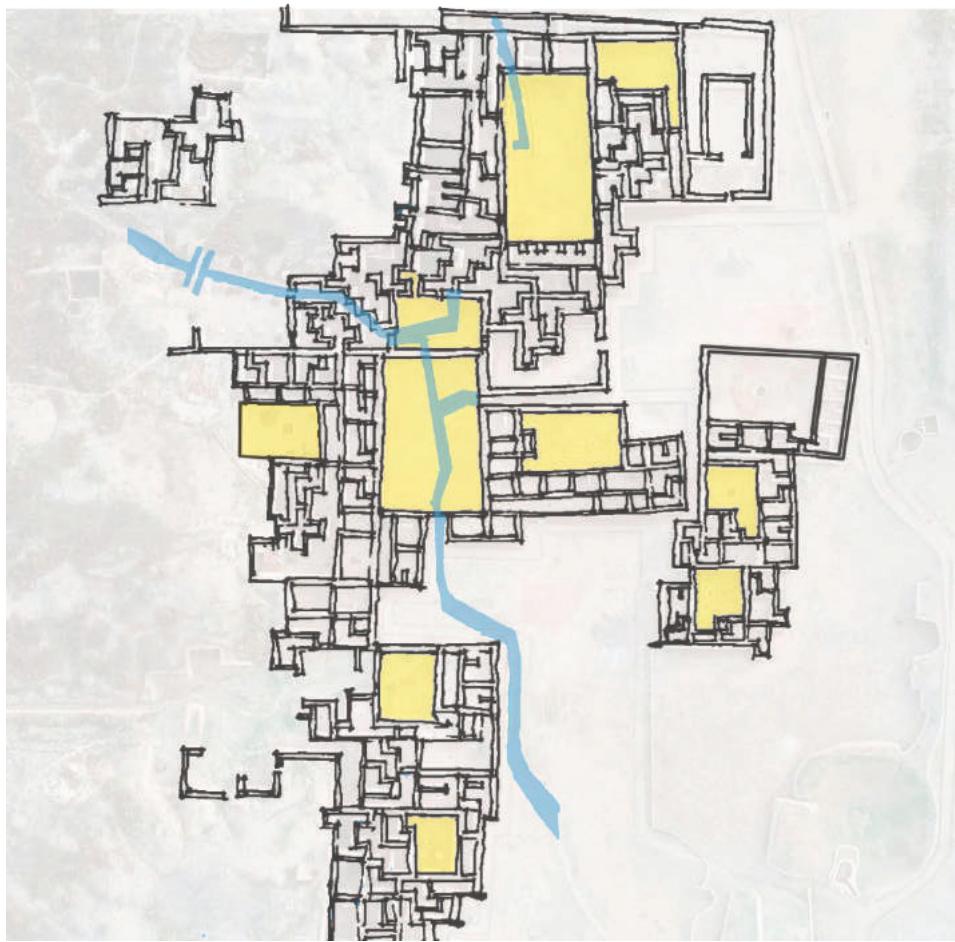
*Labor de Dolores en una imagen.*



## CONOCER LOS ELEMENTOS SIMBÓLICOS DE DISEÑO LOS PRIMEROS ASENTAMIENTOS

*Conexión entre plazas o patios.*

-  Casa
-  Circulación
-  Plazas / Patios
-  Canal / Acequias



Análisis sobre imagen aérea extraída de Google Earth.  
Elaboración propia.



Habitación que unía las plazas 4 y 5. Foto: Georgina Parada. Secretaría de Cultura INAH-Mex. Extraído de: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0185-12762016000200171](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0185-12762016000200171)

II. REFERENCIA ARTÍSTICO CULTURAL

## RECONOCER LOS COMPONENTES MÁS IMPORTANTES DE LA TRAZA DE CHIHUAHUA

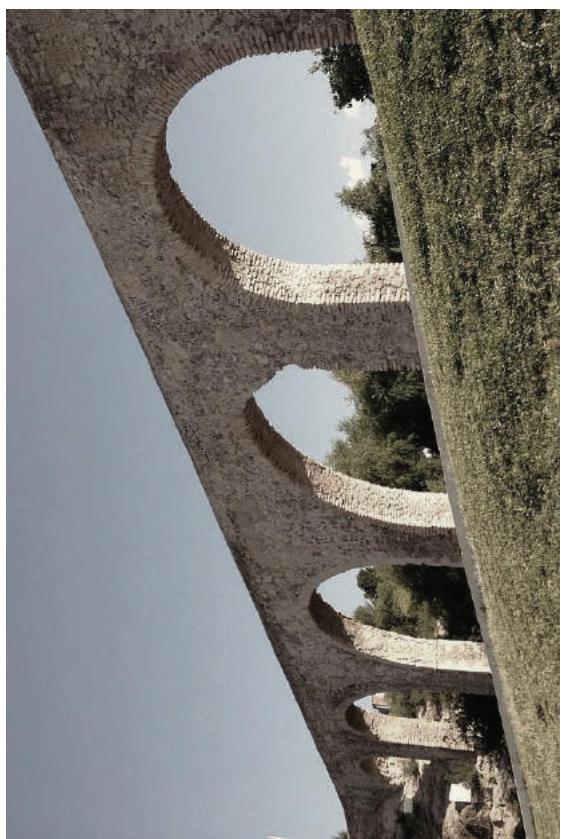
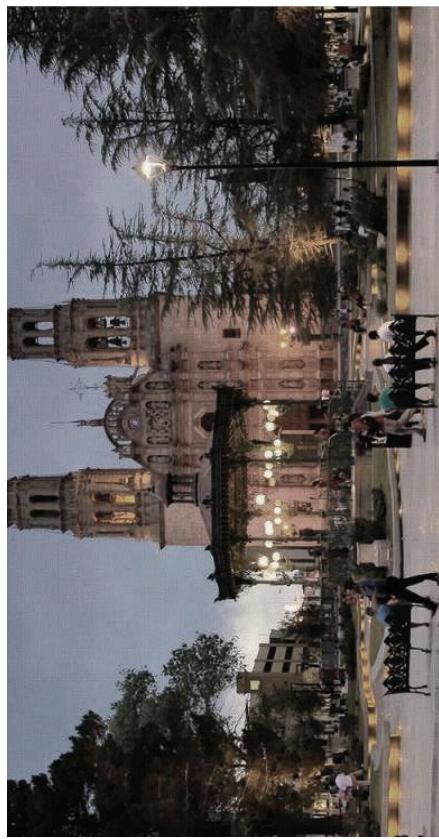
*Elementos de identidad de la traza colonial.*



La catedral de chihuahua como elemento unificador del espacio público más importante de la ciudad.



Acueducto como parte de la identidad de la traza tradicional.



II. REFERENCIA ARTÍSTICO CULTURAL

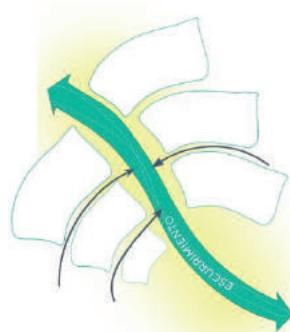
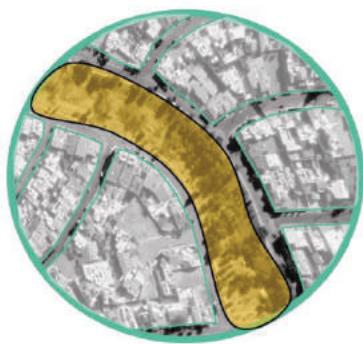
**IDENTIFICAR REFERENTES DE DISEÑO SUSTENTABLE DENTRO DE LA CIUDAD**

*Escurrimientos adaptados a la traza urbana a manera de parques lineales y jardines de lluvia.*

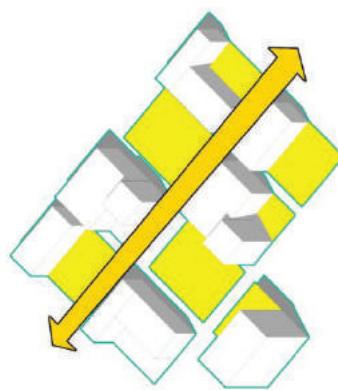


Quintas del Sol, Chihuahua, Chih. Análisis sobre imagen aérea extraída de Google Earth.  
Elaboración propia.

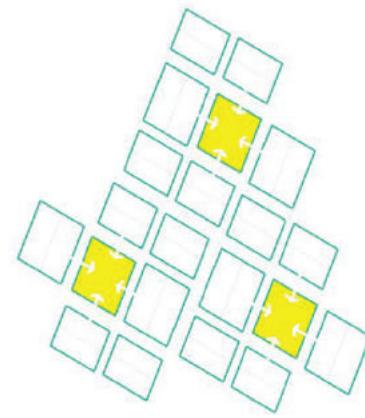
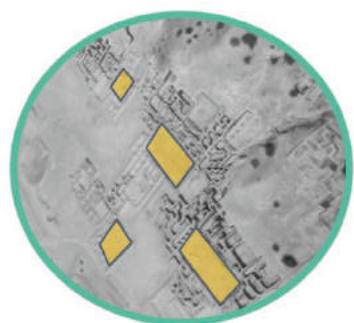
**SOBREPONER EL ESPACIO URBANO TRADICIONAL EN EL PLAN MAESTRO LABOR DE DOLORES**



Traza adaptada geométricamente a  
escurreimientos naturales



Espacio público unificado por un corredor



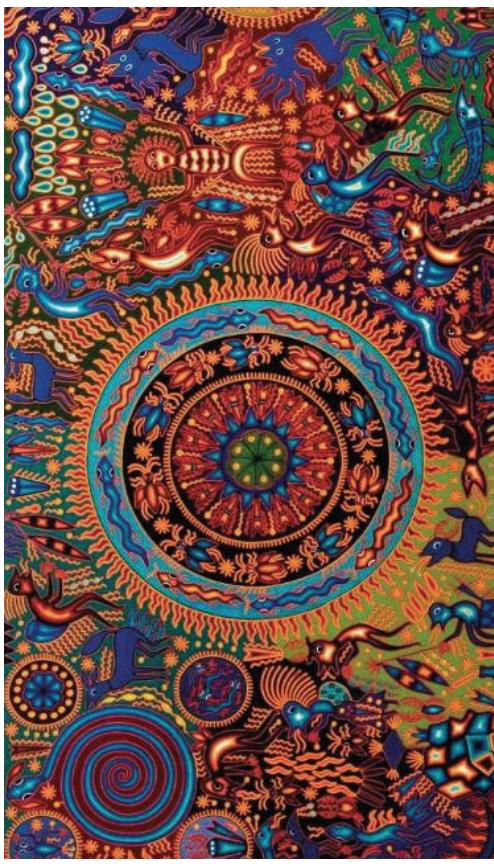
Áreas comunes como grandes patios

**ICONOGRAFÍAS APLICADAS AL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO**  
*Iconografías de las culturas prehispánicas de Chihuahua.*



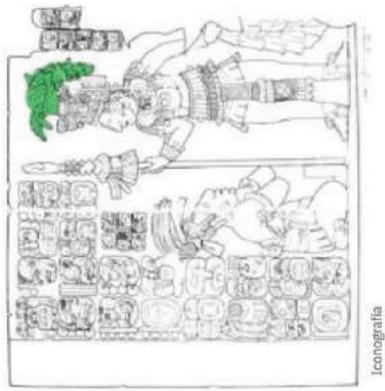
**APLICACIÓN DE ELEMENTOS PICTÓRICOS DE LA ZONA.**  
*Pintura rupestre en Sierra Nombre de Dios Cd. De Chihuahua*



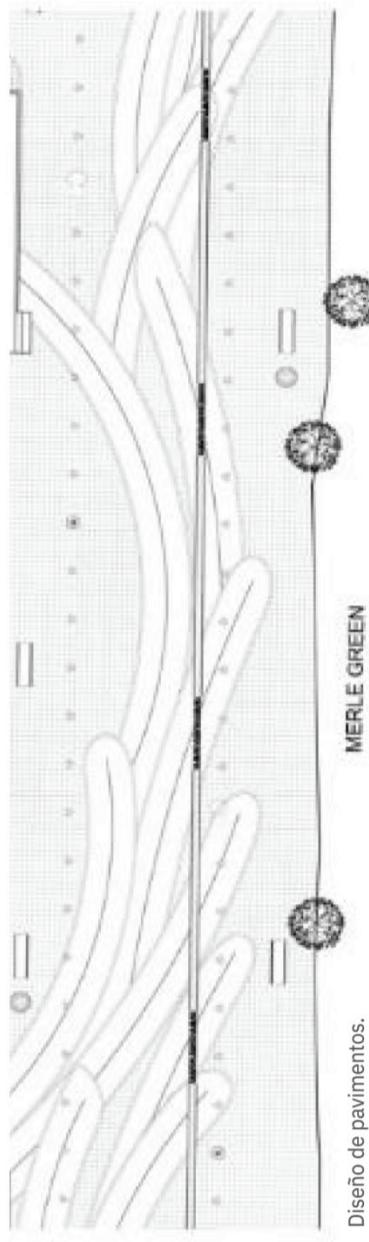
**IDENTIDAD INSPIRADA EN ICONOGRAFÍA WIRARIKA SOBRE LA COSMOVISIÓN DE LA CREACIÓN DEL UNIVERSO.***Aplicaciones: Malecón de Puerto Vallarta*

II. REFERENCIA ARTÍSTICO CULTURAL

**DISEÑO DE ESPACIO PÚBLICO INSPIRADO EN PLUMAS DE TOCAMAS DE REY PAKAL.**  
Aplicaciones: Palenque, Chiapas.

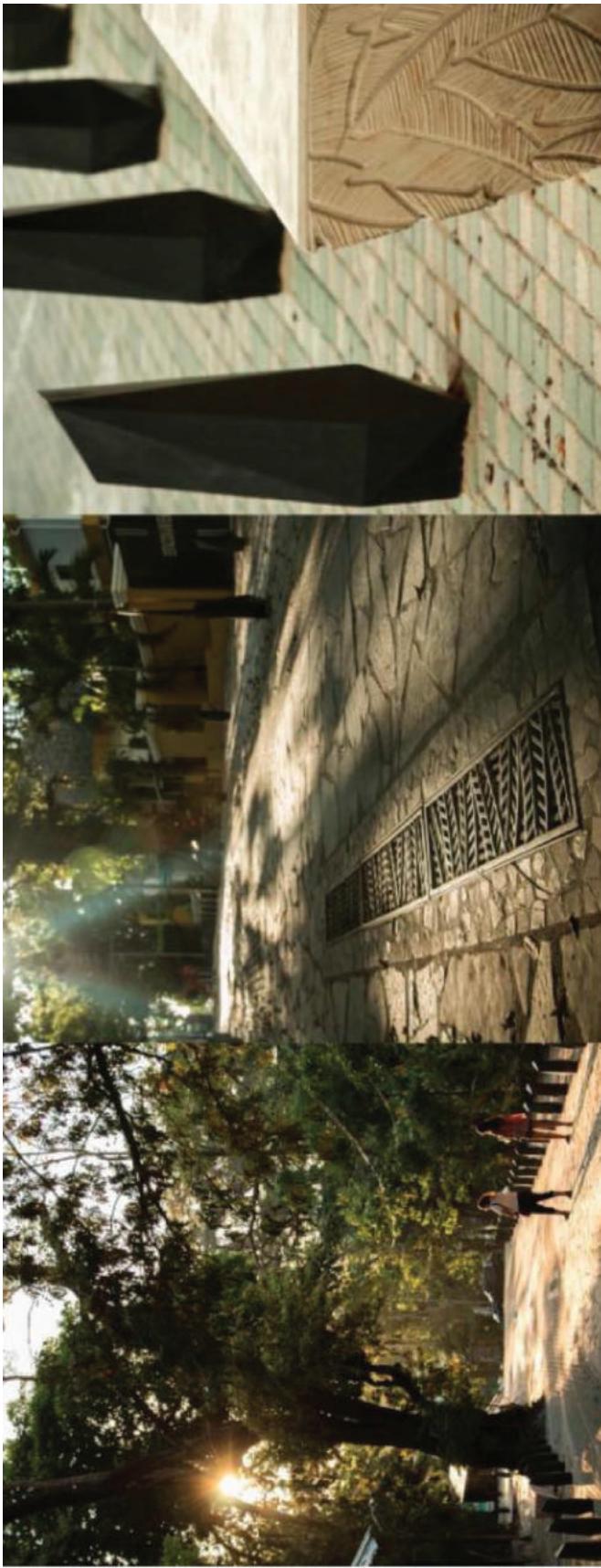


Iconografía



Diseño de pavimentos.

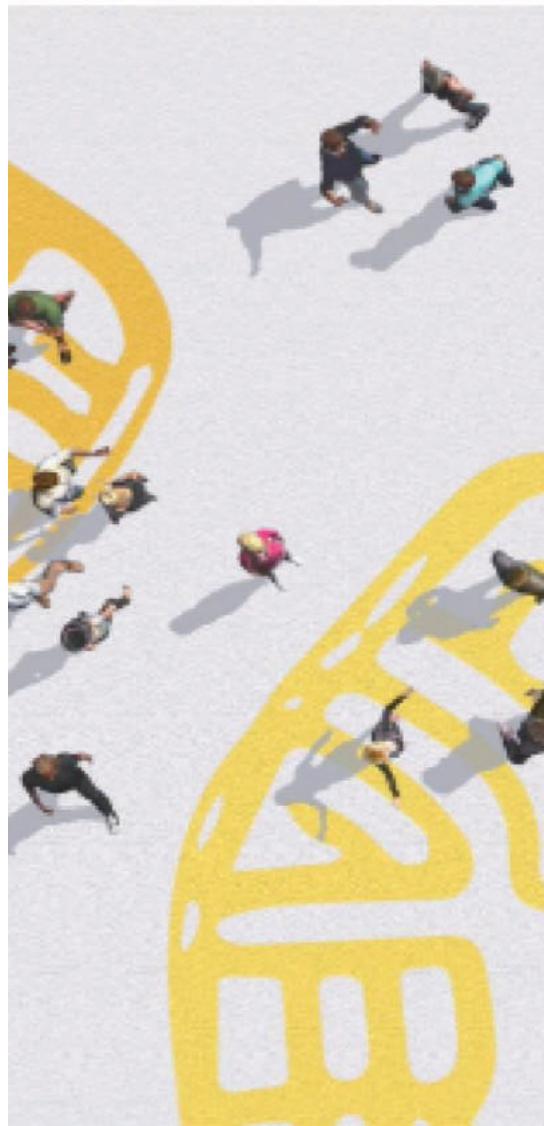
MERLE GREEN



II. REFERENCIA ARTÍSTICO CULTURAL

**DISEÑO DE PLAZA REFORMA EN CANCÚN, INSPIRADO EN LA TRAZA TRADICIONAL.**

Aplicaciones: Plaza Reforma, Cancún.



### III. MARCO NORMATIVO

PROGRAMA MAESTRO LABOR DE DOLORES

### *III.1 Fundamentación jurídica.*

En el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 se contienen las estrategias delineadas por una comunidad que trabaja en definir su futuro y en construir una realidad urbana más propicia para alcanzar su progreso fortaleciendo valores, innovando y multiplicando sus esquemas productivos, fomentando un modelo diferente de desarrollo urbano, más sostenible, con el objeto de manejar, de la mejor forma posible, sus posibilidades y recursos.

Los niveles superiores de planeación se concatenan para constituir un sistema que es nacional porque la normatividad mexicana abarca desde el nivel federal el derecho universal para la población mexicana en su conjunto de tener acceso a un medio ambiente para su adecuado desarrollo y bienestar.

Los elementos constituyentes del sistema nacional de planeación definidos para encaminar las acciones del desarrollo urbano hacia condiciones que hagan posible una mejor calidad de vida para la ciudadanía incluyen Leyes, Códigos, Reglamentos, Planes y Programas, como el presente Programa Maestro Labor de Dolores, mismos que habrán de ser acatados por todos aquellos agentes de la actuación urbana que se involucran en la toma de decisiones para la ciudad.

A continuación se presentan las bases jurídicas y la normatividad existente y se hace mención de lo correspondiente a los trámites y gestiones para la autorización de programas maestros, lo cual debe dejar de entenderse como un proceso aislado y lineal de pasos consecutivos, es decir, la solicitud con una instancia primera y luego con otra, para convertirse en un proceso único de análisis integral, objetivo y fundamentado, para propiciar que la toma de decisiones se realice de una manera conjunta y bajo el intercambio de información y argumentos correspondientes por lo menos entre las instancias administradoras del desarrollo urbano, en los ámbitos estatal y municipal.

En estos procesos de coordinación, será indispensable la participación de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio y el Instituto Municipal de Planeación Integral, como autoridades directas en la materia, al igual que las instancias prestadoras de servicios básicos: la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) y la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instancias responsables de abastecer, operar y dar mantenimientos a las infraestructuras, así como de administrar los servicios abastecidos; los anteriores como instancias base para cualquier toma de decisión. A través de estos procedimientos de coordinación, se pretende que las autorizaciones de nuevos desarrollos sean decisiones integrales y consensuadas, transparentes en su procedimiento y criterios de evaluación de propuestas, y la toma de la decisión estará basada en argumentos técnicos con el respaldo de las instancias participantes.

**LEGISLACIÓN FEDERAL****CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. ÚLTIMA REFORMA  
28/05/2021.**

Es el principal instrumento rector del Estado mexicano, fue creada por Decreto el día 5 de febrero de 1917. Se encuentra dividida en dos partes: La parte dogmática, donde se describen las garantías individuales, y la parte orgánica, donde se describe la organización del estado.

Como primera garantía, el artículo primero otorga a todas las personas los derechos humanos reconocidos en la "Constitución" y en los tratados internacionales, favoreciendo en todo tiempo la protección más amplia, obligando a todas las autoridades a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. El presente plan, cumple con estas obligaciones, respetando en todo momento, las directrices legales en congruencia con los principios constitucionales.

El artículo 4, de nuestra Ley Suprema, nos otorga la garantía de un medio ambiente sano, al igual que al acceso, disposición y saneamiento del agua, para consumo personal y doméstico en forma suficiente, es decir, que, en todo momento, debemos estar protegidos bajo esta esfera, por eso la importancia de este documento, ya que cimentará las bases para que el estado en conjunto con los otros niveles de gobierno, puedan de manera adecuada y sustentable, cumplir con tan importante garantía. Así mismo, indica que todas las personas, tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, de una manera planeada, consensuada y factible, en donde el estado y sus órganos puedan establecer los apoyos requeridos, por lo que el presente plan, es un instrumento ideal para la toma de decisiones, garantizando los derechos establecidos en nuestra

## Constitución.

El artículo 25 de nuestro principal instrumento rector, hace referencia a la competencia del Estado ante la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, fortaleciendo de dicha forma la Soberanía de la Nación. Asimismo, que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, se permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales. Considerando la competitividad como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

El artículo 26 de nuestra Ley Suprema, establece los métodos y criterios de la planeación, definiendo que ésta deberá ser democrática y deliberativa. Haciendo énfasis en que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y democratización política, social y cultural de la nación.

El artículo 27 constitucional, le confiere a la nación, la obligación de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población urbana y rural, así como establecer las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierra, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y la obligación de preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Dentro de la parte orgánica de la constitución, específicamente en el título quinto, artículo 115, menciona el régimen interior y la forma de gobierno de los estados integrantes, el cual será republicano, democrático, laico y popular, teniendo como base de división territorial, su organización política y administrativa, y al Municipio Libre. En el numeral “l.” indica la competencia constitucional de los municipios y su interacción con el gobierno estatal, enunciando que “*no habrá autoridad intermedia entre éste y el gobierno del Estado*”. En el numeral II.” nos indica las facultades de estos para la organización de la administración pública, las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, estableciendo también la participación ciudadana y vecinal. Con el objetivo de darle certeza al presente instrumento “PDUM”, el numeral “V.” faculta al municipio para: “*a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano; b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberían 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; d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; f) Otorgar licencias y permisos para construcciones; g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;*” entre otros, resaltando que se encuentra debidamente facultado para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas, que fueran necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones y darle una esfera positiva de aplicación a sus planes y políticas públicas.

De lo expuesto anteriormente, y con la finalidad de dar cumplimiento a los preceptos constitucionales derivados de los artículos 27 y 115 Constitucionales, el Congreso de la Unión con base a las facultades otorgadas en la fracción XXIX-C del artículo 73 constitucional, es la encargada de expedir las leyes que establecen la concurrencia del Gobierno Federal, con los Estados y los Municipios, resultando la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**LEY GENERAL DE ASENTAMIENTO HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. NUEVA LEY PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN  
EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2016, ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA DOF 01-06-2021**

Su objeto principal es “*I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente; II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional; III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos; IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las*

mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.”, para darle continuidad de manera positiva, continua enunciando en su artículo 2º, que el Estado Mexicano para ordenar el territorio tiene el deber de establecer en los asentamientos humanos las condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros, así como la responsabilidad cívica y social.

Continúa enunciado la ley, en el artículo 3º, donde define el Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de la siguiente manera:

**Desarrollo Urbano:** “el proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población”.

**Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos:** “el ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental”.

La política pública del Estado Mexicano, en relación a la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y ordenamiento territorial, indica que independientemente del orden de gobierno debe de conducirse a los principios de derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, participación democrática y transparencia, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, sustentabilidad

ambiental, accesibilidad universal y movilidad, sustentado en los artículos 4º y 5º de la ley en comento.

Esta Ley, menciona que en términos del artículo 27, párrafo tercero Constitucional, que el contenido de los planes o programas de desarrollo urbano, son considerados de interés público y beneficio social, todos los actos tendientes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los centros de población.

De acuerdo a el título segundo, dedicado específicamente a la concurrencia, nos señala que las facultades en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidas de manera concurrente por la federación, las entidades federativas, los municipios y demarcaciones territoriales, a través de mecanismos de coordinación y concertación.

Continúa en este sentido el artículo 8º, enunciando las atribuciones de la Federación, a través de la Secretaría (SEDATU), destacando el numeral “II. Formular el proyecto de estrategia nacional de ordenamiento territorial con la participación de las dependencias del Poder Ejecutivo Federal, con las entidades federativas y los municipios”; “VII. Elaborar, apoyar y ejecutar programas que tengan por objeto satisfacer las necesidades de suelo urbano y establecimiento de Provisiones y Reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los Centros de Población, lo anterior con la colaboración entre las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes, con la coordinación entre éstas y los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, y con la participación y concertación con los diversos grupos sociales”; “XIV. Asesorar a los gobiernos estatales, municipales y las Demarcaciones Territoriales que lo soliciten, en la elaboración y ejecución de sus planes o programas de Desarrollo Urbano y en la capacitación técnica

*de su personal;” , “XXVI. Procurar, promover, respetar, proteger, garantizar, y tomar las medidas necesarias para el pleno ejercicio de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano.” .*

La Secretaría (SEDATU), por su parte, está obligada a expedir las normas oficiales mexicanas que tengan por objeto establecer lineamientos, criterios, especificaciones técnicas y procedimientos, para garantizar las medidas adecuadas para el ordenamiento territorial, el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, limitando entre otros a los siguientes aspectos: “*I. La estructura de la red de vialidades primarias en los asentamientos humanos, Centros de Población y sus áreas de Crecimiento, y para las obras de cabecera y la Movilidad urbana; II. La custodia y aprovechamiento de las zonas de valor ambiental no urbanizables, incluyendo las primeras dunas de las playas, vados de ríos, lagos y vasos reguladores de agua, para la Resiliencia urbana; III. La homologación de terminología para la jerarquización de espacios públicos y equipamientos en los planes o programas de Desarrollo Urbano; IV. La homologación de contenidos, metodologías y expresión gráfica para la elaboración de los planes y programas en la materia, y los criterios para su actualización con una visión de largo plazo, y V. La prevención y atención de contingencias en los Centros de Población para el fortalecimiento de la Resiliencia.” , las cuales deberán ser observadas por los tres órdenes de gobierno.*

En el capítulo tercero, llamado “Atribuciones de las entidades federativas”, señala entre otros que:

*I. Legisllar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley;*

- II. Establecer normas conforme a las cuales se promoverá y dará participación a la ciudadanía en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación a que se refiere esta Ley; **III. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;** **IV. Aplicar y ajustar sus procesos de planeación a la estrategia nacional de ordenamiento territorial;** **V. Formular, aprobar y administrar su programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;** **VII. Analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de Desarrollo Urbano, incluyendo los de conurbaciones o zonas metropolitanas, a través de dictámenes de congruencia estatal;** **VIII. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad, a petición de parte, los planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, Reservas, Usos del suelo y Destinos de predios, cuando éstos tengan congruencia y estén ajustados con la planeación estatal y federal;** **IX. Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y territorial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio; las cuales deberán estar incluidas en los planes de Desarrollo Urbano;** **XII. Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia de Desarrollo Urbano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generada por la consolidación y el crecimiento urbano;**

**ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS**

Las atribuciones de los Municipios, tiene su base jurídica de acuerdo al artículo 11, que señala lo siguiente:

- 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;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- 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;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la

inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

**XIV.** Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

**XV.** Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

**XVI.** Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

**XVII.** Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

**XVIII.** Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

**XIX.** Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar

vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

**XX.** Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

**XXI.** Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

**XXII.** Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

**XXIII.** Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

**XXIV.** Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos,

**XXV.** Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

En materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, el municipio al igual que las entidades federativas, gozan de la facultad para suscribir convenios de coordinación, con la finalidad de acordar las funciones o servicios correspondientes, lo anterior con base al artículo 13 de esta ley.

El Capítulo Séptimo, dedicado a los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, nos brinda las bases jurídicas para las acciones específicas necesarias, así como la zonificación aplicable, polígonos de actuación, planteamientos sectoriales, coercibilidad para hacer cumplir los planes, requisitos de consulta para su debido proceso de registro y los criterios de regulación ecológica y protección civil.

**Artículo 40.** Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. 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 41.** Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales. Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

**Artículo 42.** Las leyes locales establecerán esquemas simplificados de planeación para las localidades menores a cincuenta mil habitantes que, en su caso, deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con planes o programas de Desarrollo Urbano elaborados conforme a las disposiciones de esta Ley.

**Artículo 43.** Las autoridades de la Federación, las entidades federativas y los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, harán cumplir los planes o programas de Desarrollo

Urbano y la observancia de esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 44.** El ayuntamiento, una vez que apruebe el plan o programa de Desarrollo Urbano, y como requisito previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberá consultar a la autoridad competente de la entidad federativa de que se trate, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. La autoridad estatal tiene un plazo de noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalada con precisión si existe o no la congruencia y ajuste. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes.

**Artículo 45.** Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica. Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de Desarrollo Urbano.

**Artículo 46.** Los planes o programas de Desarrollo Urbano deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de Resiliencia previstos en el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los Usos del suelo,

Destinos y Reservas. Las autorizaciones de construcción, edificación, realización de obras de infraestructura que otorgue la Secretaría o las entidades federativas y los municipios deberán realizar un análisis de riesgo y en su caso definir las medidas de mitigación para su reducción en el marco de la Ley General de Protección Civil.

#### DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Las regulaciones de la propiedad en los centros de población, establecidas en el Título Quinto, nos da la pauta para que el presente plan cumpla debidamente con las condicionantes establecidas, el cual sustenta en gran parte sus acciones.

**Artículo 47.** Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

**Artículo 48.** Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

**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 59.** Correspondrá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio. La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;
- II. Las áreas de valor ambiental y de altos riesgos no urbanables, localizados en los Centros de Población;
- III. La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la Movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;
- IV. Las zonas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;
- V. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del Espacio Público, así como para la protección de los derechos de vía;

**VI.** Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los Centros de Población;

**VII.** Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de Destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la Movilidad;

**VIII.** La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de Seguridad nacional, compensando a los propietarios afectados por estas medidas, y

**IX.** La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

**I.** En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y

**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, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos 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;

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y

c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

En materia del espacio público, el capítulo dedicado a este concepto, donde señalan los requerimientos mínimos a tomar en cuenta, como lo son las Normas Oficiales Mexicanas, criterios de movilidad, participación social, alternativas para su expansión, red vial, conectividad, centros docentes, centros de salud, equipamiento, deporte, zonas verdes entre otros.

El artículo 74, segundo y tercer párrafo señala que: Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de conurbaciones y de zonas metropolitanas definirán la dotación de Espacio Público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas aplicables. Privilegiarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones y para las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la Movilidad; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, Barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.

Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano incluirán

los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre Espacio Público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y entre otras acciones, las siguientes:

- I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales en la materia;
- II. Crear y defender el Espacio Público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;
- III. Definir las características del Espacio Público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la Movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;
- IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada Barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes y de salud, Espacios Públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes; y,
- V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Los municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

#### **LEY DE PLANEACIÓN. ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN 16/02/2018.**

La Ley de planeación tiene por objeto entre otros el establecimiento de las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y encauzar, en función de ésta, las actividades de la administración Pública Federal, y describe el sentido que le da esta ley al concepto de "Planeación Nacional de Desarrollo", enunciando que "...la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.", a su vez, mediante esta planeación "se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades, así como criterios basados en estudios de factibilidad cultural; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados." De acuerdo a la ley en comento, la participación social, 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 y ejecución del Plan y los programas.

El artículo 3 de la Ley de Planeación establece lo siguiente:

"Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la

*transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.*

*Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades, así como criterios basados en estudios de factibilidad cultural; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.”*

El artículo 10 hace referencia a que “*los proyectos de iniciativas de leyes y los reglamentos, decretos y acuerdos que formule el Ejecutivo Federal, señalarán las relaciones que, en su caso, existan entre el proyecto de que se trate y el Plan y los programas respectivos.*”

La Ley de Planeación enuncia en su artículo 20 que “*En el ámbito del Sistema Nacional 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 y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley.*”

El artículo 33 establece lo siguiente:

*“El Ejecutivo Federal podrá convenir con los órganos constitucionales autónomos y los gobiernos de las entidades federativas, satisfaciendo las formalidades que en cada caso procedan, la coordinación que se requiera a efecto de que éstos participen en la planeación nacional del desarrollo; coadyuvén, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la consecución de los objetivos de la planeación nacional, y para que las acciones a realizarse por dichas instancias se planteen de manera conjunta. En los casos de coordinación con los gobiernos de las entidades federativas se deberá considerar la participación que corresponda a los municipios y demarcaciones territoriales.”*

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley de Planeación, para los efectos del artículo anterior, el Ejecutivo Federal podrá convenir con los gobiernos de las entidades federativas:

- I. Su participación en la planeación nacional a través de la presentación de las propuestas que estimen pertinentes;
- II. Los procedimientos de coordinación entre las autoridades de todos los órdenes de gobierno para propiciar la planeación del desarrollo integral de cada entidad federativa y de los municipios, y su congruencia con la planeación nacional, así como para promover la participación de los diversos sectores de la sociedad en las actividades de planeación;
- III. Los lineamientos metodológicos para la realización de las actividades de planeación, en el ámbito de su jurisdicción;
- IV. La elaboración de los programas regionales a que se refiere el artículo 25, de conformidad con los criterios establecidos en la fracción III del artículo 14 de este ordenamiento, y
- V. La ejecución de las acciones que deban realizarse en cada entidad federativa, y que competen a ambos órdenes de gobierno, considerando la participación que corresponda a los municipios interesados y a los sectores de la sociedad.

Para este efecto la Secretaría de Hacienda y Crédito Público propondrá los procedimientos conforme a los cuales se convendrá la ejecución de estas acciones, tomando en consideración los criterios que señalen las dependencias coordinadoras de sector, conforme a sus atribuciones.

**LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE. ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA DOF 21-10-2021**

En sus disposiciones generales, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPA) hace referencia a que ésta es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política

- de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:
- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;
  - II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;
  - III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
  - IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
  - V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
  - VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
  - VII. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
  - VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX – G de la constitución;
  - IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X. El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

El artículo 8 de la LGEEPA establece que a los municipios les competen las siguientes facultades:

- I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;
- II. La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;
- III. La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como de emisiones de contaminantes a la atmósfera provenientes de fuentes móviles que no sean consideradas de jurisdicción federal, con la participación que de acuerdo con la legislación estatal corresponda al gobierno del estado;
- IV. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de los efectos sobre el ambiente ocasionados por la generación, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos e industriales que no estén considerados como peligrosos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 de la presente Ley;
- V. La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos,

- jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;
- VI. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía, radiaciones electromagnéticas y el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;
- VII. La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;
- VIII. La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 Bis 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas;
- IX. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios de alcantarillado, limpia, mercados, centrales de abasto, panteones, rastros, tránsito y transporte locales, siempre y cuando no se trate de facultades otorgadas a la Federación o a los Estados en la presente Ley;
- X. La participación en la atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más municipios y que generen efectos ambientales en su circunscripción territorial;
- XI. La participación en emergencias y contingencias ambientales conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan;
- XII. La vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Federación, en las materias y supuestos a que se refieren las fracciones III, IV, VI y VII de este artículo;
- XIII. La formulación y conducción de la política municipal de información y difusión en materia ambiental;
- XIV. La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;
- XV. La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente;
- XVI. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y
- XVII. La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación o a los Estados.

**LEY GENERAL DE CAMBIO CLIMÁTICO. ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA DOF 06-11-2020**

En su presentación, la Ley General de Cambio Climático señala puntualmente la obligación que emanó de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos en materia de protección ambiental, desarrollo sustentable, preservación y restauración del equilibrio ecológico, estableciendo de dicha forma las disposiciones para enfrentar los efectos adversos del cambio climático.

Esta ley tiene por objeto el “garantizar el derecho a un medio ambiente sano y establecer la concurrencia de facultades de la

federación, las entidades federativas y los municipios en la elaboración y aplicación de políticas públicas para la adaptación al cambio climático y la mitigación de emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero”.

En el artículo 9 se establece que corresponde a los municipios las siguientes atribuciones:

- I. Formular, conducir y evaluar la política municipal en materia de cambio climático en concordancia con la política nacional y estatal;
- II. Formular e instrumentar políticas y acciones para enfrentar al cambio climático en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo, la Estrategia Nacional, el Programa, el Programa estatal en materia de cambio climático y con las leyes aplicables, en las siguientes materias:
  - a) Prestación del servicio de agua potable y saneamiento;
  - b) Ordenamiento ecológico local y desarrollo urbano;
  - c) Recursos naturales y protección al medio ambiente de su competencia;
  - d) Protección civil;
  - e) Manejo de residuos sólidos municipales;
  - f) Transporte público de pasajeros eficiente y sustentable en su ámbito jurisdiccional.
- I. Fomentar la investigación científica y tecnológica, el desarrollo, transferencia y despliegue de tecnologías, equipos y procesos para la mitigación y adaptación al cambio climático;
- II. Desarrollar estrategias, programas y proyectos integrales de mitigación al cambio climático para impulsar el transporte eficiente y sustentable, público y privado;
- III. Realizar campañas de educación e información, en coordinación con el gobierno estatal y federal, para sensibilizar a la población sobre los efectos adversos del cambio climático;
- IV. Promover el fortalecimiento de capacidades institucionales y

- VII. Participar en el diseño y aplicación de incentivos que promuevan sectoriales para la mitigación y adaptación;
- VIII. Coadyuvar con las autoridades federales y estatales en la instrumentación de la Estrategia Nacional, el programa y el programa estatal en la materia;
- IX. Gestionar y administrar recursos para ejecutar acciones de adaptación y mitigación ante el cambio climático;
- X. Elaborar e integrar, en colaboración con el INECC, la información de las categorías de Fuentes Emisoras que se originan en su territorio, para su incorporación al inventario Nacional de Emisiones, conforme a los criterios e indicadores elaborados por la federación en la materia;
- XI. Vigilar y promover, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta ley, sus disposiciones reglamentarias y los demás ordenamientos que deriven de ella, y
- XII. Las demás que señale esta ley y las disposiciones jurídicas aplicables.

#### **LEY DE AGUAS NACIONALES. ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA DOF 06-01-2020**

En sus disposiciones generales, la Ley de Aguas Nacionales hace referencia a que ésta es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de carácter público e interés social. La Ley tiene por objeto regular la explotación, uso o aprovechamiento de dichas aguas, su distribución y control, así como la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable.

En el artículo 5 se establece que, para el cumplimiento de la Ley, el Ejecutivo Federal: I. Promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de los estados y de los municipios, sin afectar sus

facultades en la materia y en el ámbito de sus correspondientes atribuciones. La coordinación de la planeación, realización y administración de las acciones de gestión de los recursos hídricos por cuenca hidrológica o por región hidrológica será a través de los Consejos de Cuenca, en cuyo seno convergen los tres órdenes de gobierno, y participan y asumen compromisos los usuarios, los particulares y las organizaciones de la sociedad, conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley y sus reglamentos; II. Fomentará la participación de los usuarios del agua y de los particulares en la realización y administración de las obras y de los servicios hidráulicos, y III. Favorecerá la descentralización de la gestión de los recursos hídricos conforme al marco jurídico vigente.

#### **PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024 (30 DE ABRIL DEL 2019)**

En su presentación, señala puntualmente la obligación que emanó de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos, y dirigida directamente al Estado mexicano, ordenando velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y “organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación”. Continúa señalando qué, para el logro de este propósito, el Ejecutivo Federal se encuentra facultado para establecer “los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo”, es decir que en “esta perspectiva es un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.”, así mismo, tiene como orientación general que los “lineamientos constitucionales mencionados buscaron convertir esa práctica en obligación de toda

*presidencia a fin de dar coherencia y continuidad a la administración pública federal. Por ello, todo ejercicio presidencial debe plasmar en un documento estructurado y consensuado con la sociedad los objetivos que se propone alcanzar y los medios para lograrlo.”*

#### **PRINCIPIOS RECTORES**

1. Honradez y honestidad. 2. No al gobierno rico con pueblo pobre. 3. Al margen de la ley, nada; por encima de la ley; nadie. 4. Economía para el bienestar. 5. El mercado no substituye al Estado. 6. Por el bien de todos, primero los pobres. 7. No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera. 8. No puede haber paz sin justicia. 9. El respeto al derecho ajeno es la paz. 10. No más migración por hambre o por violencia. 11. Democracia significa el poder del pueblo. 12. Ética, libertad, confianza.

Este plan se encuentra identificado por sus cuatro ejes principales: 1. Política y Gobierno. 2. Política Social. III. Economía y IV. Epílogo: Visión 2024.

#### **I. POLÍTICA Y GOBIERNO**

Este eje se identifica por la erradicación de la corrupción, recuperar el estado de derecho, la separación del poder político del económico, cambio de paradigma de seguridad, además de describir los objetivos generales y específicos en conjunto con la Estrategia Nacional de Seguridad Pública.

#### **I. POLÍTICA SOCIAL**

En este rubro, indica que el objetivo más importante para el gobierno para el 2020, la población de México está viviendo en un entorno de bienestar, y continúa haciendo énfasis en los proyectos regionales y

programas sectoriales se encuentran orientados al objetivo descrito.

#### **DESARROLLO SOSTENIBLE**

*“El gobierno de México está comprometido a impulsar el desarrollo sostenible, que en la época presente se ha evidenciado como un factor indispensable del bienestar. Se le define como la satisfacción de las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.”*

*“Además, se guiará por una idea de desarrollo que subsane las injusticias sociales e impulse el crecimiento económico sin provocar afectaciones a la convivencia pacífica, a los lazos de solidaridad, a la diversidad cultural ni al entorno.”*

Dentro de este numeral, encontramos varios programas, y en relación al presente documento destaca el de “**Desarrollo Urbano y Vivienda**”, donde dice que: “*La vivienda social será una prioridad y se realizarán miles de acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda. Sólo este año se van a reestructurar 194 mil créditos de INFONAVIT, lo que va a beneficiar a miles de familias trabajadoras.*” .

**LEGISLACIÓN ESTATAL**  
**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN  
 27/11/2021**

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, destaca que es parte de los Estados Unidos Mexicanos, así como la prerrogativa de ser libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior. En su artículo 64º establece las facultades del Congreso, en donde menciona entre otras que: I. Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado, dentro del ámbito competencial reservado por la Constitución Federal; II. Abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos.

Continúa delegando facultades, como el artículo 93, que establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado, así como el artículo 125, el cual está dedicado al municipio libre.

**LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN 04/09/2021**

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funciones del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el ejecutivo Estatal coordine sus actividades de plantación con el Ejecutivo Federal y con los ayuntamientos de los municipios del Estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas. Entre sus artículos relativos se encuentran:

**Artículo 2.** “*La planeación deberá llevarse a cabo como medio 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 Estado de Chihuahua”.*

**Artículo 3.** “*Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación de desarrollo, la ordenación, racional y sistemática de las acciones de las diferentes instancias de Gobierno con la participación de los actores social y privado, a fin de trasformar la realidad socio económica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados”.*

El artículo 7º, establece el Sistema Estatal de Planeación Democrática, el cual se plasmará en los siguientes documentos:  
 A nivel Estatal: a) El plan Estatal de Desarrollo. a) BIS El Plan Estatal de Seguridad Pública.

b) Los Programas de Mediano Plazo: Sectoriales, regionales, especiales, institucionales. c) Los Programas Operativos Anuales. d) El Convenio Único de Desarrollo. e) El Presupuesto de Egresos. f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de Concertación con los Sectores Social y Privado.  
 II. A Nivel Municipal: a) Los Planes Municipales de Desarrollo. b) Los Programas Operativos Anuales. c) El Presupuesto de Egresos del Municipio. d) Los Convenios de Coordinación entre el sector Público, y de la Concertación con los Sectores Social y Privado.

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 los Pisos Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere la ley, de acuerdo al artículo 9º.

El Ejecutivo Estatal, las entidades de la Administración Pública Paraestatal y los Ayuntamientos, podrán concertar la realización de las acciones previstas en los Planes y los programas que se deriven de estos, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares interesados, de acuerdo al artículo 38º.

**LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. PUBLICADA EN FOLLETO ANEXO DEL PERIÓDICO OFICIAL EL SÁBADO 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Esta Ley regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano sostenible en el Estado. Tiene como objeto el “I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma. II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos y los equipamientos. III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes. IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las

correspondientes provisiones, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población. V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el espacio público, y los equipamientos. VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a las cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia. VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendiente a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes. VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

I. Las atribuciones que en materia de Desarrollo Urbano Sostenible otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente el Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos, de acuerdo al artículo 11º, además continua en el artículo 12º, donde señala que le corresponde al Estado, en términos del presente documento lo siguiente: Cumplir el marco legal que garante la aplicación de los principios y regulaciones de esta ley.

- II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.
- III. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento

- territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.
- IV. Formular y conducir la política del suelo urbano y desarrollo territorial del Estado, en el ámbito de su competencia.
- V. Formular y conducir la política de reservas territoriales del Estado, en el ámbito de su competencia.
- VI. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda.
- VII. Aplicar y ajustar sus procesos de planeación a la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial.
- VIII. Elaborar, modificar, actualizar, evaluar y aprobar el Plan Estatal y los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.
- IX. Coordinar y promover, con la participación de los municipios, la formulación, aprobación y ejecución de los planes de zonas metropolitanas y áreas conurbadas.
- X. Celebrar convenios con la federación, con otras entidades federativas y con los municipios, para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la entidad.
- XI. Coordinar, con la participación de los municipios, el funcionamiento y operación de las instancias de gestión metropolitana a que se refiere esta ley.
- XII. Promover y desarrollar mecanismos de financiamiento para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y metropolitano.
- XIII. Promover acciones y financiamiento para la dotación de infraestructura, equipamiento, espacios públicos, elementos para la movilidad y servicios urbanos, la seguridad de la población que se ubique en los polígonos de salvaguarda, determinados por los planes municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como en la protección del patrimonio cultural inmueble y del equilibrio ecológico, la sustentabilidad del territorio y de los centros de población.
- XIV. Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población.
- XV. Promover la participación social en las materias a que se refiere esta ley.
- XVI. Colaborar con los municipios que así lo soliciten, en la elaboración y ejecución de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en coordinación con otras dependencias y entidades públicas, y con la participación de los sectores social y privado.
- XVII. Promover y ejecutar la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial estatal, así como la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia.

XVIII. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes o Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes o Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes o Programas Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Planes o Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible.

XIX. Proponer a los municipios, los convenios para atender las conurbaciones y zonas metropolitanas en el territorio del Estado; así como coordinar las acciones tendientes a su ordenación y regulación.

XX. Constituir, organizar, administrar y actualizar permanentemente el Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

XXI. Emitir opinión fundada y motivada en los casos en que sea de utilidad pública la expropiación de los bienes inmuebles de propiedad privada y social, interviniendo en la expropiación, afectación y destino de dichos bienes, de conformidad con las disposiciones aplicables en la materia.

XXII. Prever las necesidades de suelo y reservas territoriales para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y regular, en coordinación con el gobierno federal y los municipales, así como con los sectores social y privado, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades.

XXIII. Coordinar la comercialización de terrenos urbanizados de propiedad estatal, para proyectos de interés social y beneficio colectivo, ya sea directamente o a través de terceros.

XXIV. Dictaminar, en el ámbito de su competencia, las propuestas que

formulen las diversas dependencias o entidades de la Administración Pública del Estado, en cuanto a la asignación de usos, destinos y reservas estatales para el equipamiento urbano.

XXV. Proponer, y en su caso, promover las modificaciones a los planes de desarrollo urbano correspondientes, respecto de los bienes que conformen el patrimonio inmobiliario del Estado, en congruencia con los objetivos y metas de la Administración Pública.

XXVI. Coordinar, en el ámbito de su competencia, la ejecución de acciones de vivienda y urbanización conforme a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

XXVII. Intervenir en los procesos de regularización territorial, en los términos de esta ley y de conformidad con los planes de desarrollo urbano aplicables.

XXVIII. Emitir los dictámenes y opiniones en los términos de la Ley Agraria, para la incorporación de suelo ejidal o comunal al desarrollo urbano, asegurando la congruencia de dichas incorporaciones con lo dispuesto en los planes y programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

XXIX. Conceder, condicionar o negar las autorizaciones que correspondan en materia de Impacto Territorial y Urbano.

XXX. Gestionar y, en su caso, ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Estado, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de crecimiento señaladas en los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes.

XXXI. Garantizar que las acciones e inversiones en materia de urbano, programadas por las dependencias y entidades administración pública estatal se ajusten, en su caso, a esta ley, al Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás instrumentos de planeación en la materia.

XXXII. Participar conforme a las leyes aplicables, en el diseño de programas y acciones en materia del patrimonio cultural, natural y la imagen urbana.

XXXIII. Vigilar el cumplimiento de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de los convenios y acuerdos que se suscriban con los sectores público, social y privado, en materia de desarrollo urbano, así como determinar, en su caso, las medidas correctivas procedentes.

XXXIV. Verificar y asegurarse de la publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de los instrumentos de planeación a que alude el artículo 31 de esta ley.

XXXV. Asesorar y asistir a los municipios en elaboración y ejecución de sus planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en la definición de sus fondos legales o límites de centro de población, así como en la gestión de recursos y en la capacitación técnica de su personal.

XXXVI. Coordinar las acciones que convenga la persona Titular del Ejecutivo con el gobierno federal y los municipales para el desarrollo urbano, de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas.

XXXVII. Promover, apoyar y realizar investigaciones científicas,

tecnológicas y de innovación en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, regional y metropolitano, así como promover ante las autoridades correspondientes la adecuación de los programas educativos, en todos los niveles, para fomentar una cultura de los derechos y valores urbanos.

XXXVIII. Apoyar técnicamente a los municipios que lo soliciten, en la planeación del desarrollo urbano, o convenir con ellos la transferencia de facultades estatales en materia urbana, en términos de los convenios que para ese efecto se celebren.

XXXIX. Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la administración de los servicios públicos municipales, en los términos de las leyes aplicables.

XL. Promover la construcción de obras de infraestructura y equipamiento, así como la implementación prioritaria de acción sobre el espacio público y la movilidad, para el desarrollo urbano regional y metropolitano, en coordinación con la federación y los municipios y la participación de los sectores social y privado.

XLI. Promover la creación y funcionamiento de institutos de planeación, observatorios, consejos participativos y otras estructuras institucionales y ciudadanas que se requieran.

XLII. Proponer criterios y acciones para la regulación y mejoramiento de los asentamientos humanos, en coordinación con los ayuntamientos y en su caso, con la federación.

XLIII. Coordinarse con el gobierno federal y los municipios, así como con los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como la prevención de riesgos en los asentamientos humanos.

XLIV. Prevenir y evitar la ocupación por asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, de conformidad con los atlas de riesgo y en los términos de la legislación aplicable.

XLV. Informar y difundir permanentemente sobre el contenido, la aplicación y la evaluación de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

XLVI. Promover, en coordinación con los municipios, la capacitación de las personas que funjan como directores responsables, peritos y servidores públicos involucrados en la gestión urbanística en el Estado.

#### XLVII. Resolver los recursos de su competencia.

XLVIII. Autorizar la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas de nivel regional en el territorio del Estado, no previstas en los planes de desarrollo urbano.

XLIX. Dictaminar las propuestas de urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al Desarrollo Urbano de predios ejidales o comunales que se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, tomando en cuenta su localización, deslinde y demás condiciones urbanas y ambientales.

L. Inspeccionar, vigilar y verificar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales de esta ley.

LI. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas de acuerdo con su competencia, a los infractores de las disposiciones jurídicas, en los términos de esta ley.

De las atribuciones que le confiere esta ley al Municipio Libre, en el

Artículo 13º destacan las siguientes:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta ley.
- II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.
- III. Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Sostenible, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 31 de esta ley.
- IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano regulados por esta ley, el dictamen de congruencia con el Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.
- V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.
- 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.
- VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.
- VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la

- Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables.
- Otorgar licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
- a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta ley.
  - b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombro.
  - c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o **las personas** particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.
  - d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones Y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.
  - e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- X. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta ley y los convenios en la materia
- XI. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la entidad, en las materias a las que se refiere esta ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación.
- XII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento, **consolidación** y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano y proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.
- XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.
- XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de **las y los habitantes** y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.
- XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta ley y de los convenios de coordinación que se suscriban.
- XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en zonas que no sean consideradas de riesgo, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal,

comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable.

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los Planes de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que corresponda y en esta ley.

XVIII. Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia.

XIX. Participar en la ejecución de los planes, programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta ley.

XX. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas de su competencia, de conformidad con esta ley, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:

- a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.
- b) Garantizar la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad.

c) Prohibir el establecimiento de nuevos asentamientos humanos irregulares.

XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejorar las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.

XXIV. Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con lo dispuesto en esta ley.

XXV. Asegurar el buen uso y administración de los recursos provenientes de la aplicación de instrumentos de gestión establecidos en la presente Ley;

XXVI. Promover el uso de tecnologías de la información y comunicación en las gestiones urbanas, priorizando el uso de procesos digitales de gestión urbana.

XXVII. Crear entidades y organismos para la gestión del suelo y las reservas territoriales en su municipio, acatando las leyes administrativas aplicables en la materia.

XXVIII. Resolver los recursos administrativos que, conforme a su competencia, le sean planteados.

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.

XXX. Promover programas de capacitación permanentes para el **funcionariado** público en la materia de esta ley, bajo los principios de legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género.

XXXI. Las demás que le otorguen esta ley y otras disposiciones jurídicas.

De acuerdo al artículo 15º, las atribuciones que otorga esta Ley a los Municipios serán ejercidas por las dependencias, entidades u oficinas correspondientes, salvo las que deban ejercer directamente los Presidentes Municipales o los Ayuntamientos en Cabildo, por disposición expresa del Código Municipal, esta Ley y su reglamento.

Referente a instrumentos de desarrollo como los planes o programas maestros se abordan de la siguiente forma:

En el Título IV, denominado *Del sistema de planeación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano*, en el Capítulo 9º se aborda el tema del Plan Maestro y así se denomina el mencionado capítulo: *del plan maestro de desarrollo urbano*. Los tres artículos que contiene el capítulo detallan el contenido mínimo, los plazos de ejecución y el proceso de aprobación. A la letra se consignan en seguida:

**Artículo 68.** *El Plan Maestro de Desarrollo Urbano es la propuesta de desarrollo urbano para uno o varios predios que se localizan dentro del área urbana, en concordancia con los planes o programas de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable.*

*El Plan Maestro tiene por objeto evaluar con detalle aspectos relacionados con los usos de suelo, la vialidad, la infraestructura troncal, el equipamiento público y las áreas verdes, y pueden aplicar los métodos señalados como el reagrupamiento de predios para distribuir equitativamente los costos y beneficios de la urbanización.*

*El Plan Maestro de Desarrollo Urbano se plantea como un instrumento complementario del sistema de planeación para el desarrollo de los predios ubicados dentro de los límites que un plan parcial establezca. Para el desarrollo de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano será necesario presentar un estudio que contendrá los siguientes elementos:*

- I. Marco Normativo.
- II. Diagnóstico. Análisis zonal y del sitio:
  - a. Delimitación de la zona de estudio que incluya su localización al interior del plan de centro de población.
  - b. Medio natural, usos del suelo del área y los colindantes, vocación natural, riesgos de fenómenos naturales y antropogénicos.
  - c. Equipamiento existente y áreas verdes colindantes.
  - d. Distribución de propiedades.
  - e. Relación de personas propietarias.
  - f. Estructura vital: identificación de vialidades primarias, locales o secundarias existentes y proyectadas.
  - g. Movilidad y transporte motorizado y no motorizado de la zona.
  - h. Localización de la infraestructura pluvial existente.
- III. Estrategia:
  - a. Exposición de la propuesta a partir de condicionantes de planeación y las características de la zona.
  - b. Descripción del conjunto integral de ocupación y aprovechamiento.
  - c. Reagrupamiento de predios.
  - d. Propuesta de diseño urbano (donaciones, vados de captación, vialidades, imagen urbana, entre otros).

e. Normas particulares y, en su caso, ajustes o modificaciones menores que se deban realizar a la planeación.

f. Trazo geométrico.

g. Definición de afectaciones por vialidad y equipamientos.

h. Descripción de afectaciones.

i. Plano de zonificación interna donde se especifique la dosificación de los usos, la superficie de equipamiento propuesto, superficie de donación, áreas verdes y afectaciones viales.

j. Infraestructura verde para captación, infiltración o reutilización del agua pluvial.

k. Diagrama de ingeniería urbana: mecánica de suelos, energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y escurrimientos pluviales.

IV. Programación e inversión:

a. Definición de esquemas de desarrollo y etapas de ejecución (reservas territoriales a corto, mediano o largo plazo).

b. Cálculo de costos de urbanización.

V. Instrumentación:

a. Integración de la asociación de personas propietarias.

b. Procedimientos notariales.

c. Instrumentos jurídicos, financieros y de gestión urbana, entre otros.

VI. Anexo Gráfico.

*Plazos de ejecución en Planes Maestros*

**Artículo 69.** El Plan Maestro de Desarrollo Urbano podrá establecer plazos para la ejecución de las obras de urbanización, edificación o rehabilitación de los predios, a partir de la concertación y acuerdos entre las autoridades y las personas promotoras o propietarias.

*Realización de los Planes Maestros*

**Artículo 70.** Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano podrán ser realizados tanto por particulares como por instancias públicas municipales y estatales. En todos los casos deberán respetar la normatividad establecida en los instrumentos de planeación correspondientes, además de seguir un proceso de revisión y consulta en los términos de esta Ley y ser aprobados por el ayuntamiento.

**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. 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 fundo 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.

Al igual, por ser temas aplicables se consignan en seguida los aspectos referentes a la propiedad en condominio, lo cual se describe en esta ley.

Artículo 253.- Cuando en los centros de población, los propietarios de los predios vecinos pretendan aprovechar total o parcialmente la infraestructura, instalaciones, equipamiento o servicios públicos del Municipio u Organismo Operador de Agua, previo avalúo comercial, el promotor o propietario estará obligado a cubrir proporcionalmente al uso que hará de las mismas, los costos que representan las obras realizadas y urbanizar el frente de su propiedad.

### **Conjuntos Urbanos**

Artículo 252.- La constitución de un régimen de propiedad en condominio no releva a sus promotores o propietarios de las obligaciones establecidas por esta ley para las acciones urbanísticas de que se trate. El proceso de autorización de los conjuntos en régimen en condominio requiere del Municipio la emisión de una

Licencia de Uso del Suelo, sujetándose a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal aplicable.

Artículo.- 255.- Los conjuntos urbanos podrán conformarse a través de:

- I. Conjuntos en régimen de propiedad en condominio;
- II. Edificaciones en régimen de propiedad en condominio;
- III. Polígonos de propiedad individual, en copropiedad, en administración fiduciaria u otras formas de propiedad y tenencia, conformados como una unidad, sin vías públicas al interior.

Artículo 250.- Los conjuntos urbanos podrán ser de tipo horizontal, vertical o mixto.

Artículo 253, fracción II.- Solo se podrán realizar actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren terminadas y recibidas las obras de urbanización exteriores del conjunto urbano, así como, ejecutadas las instalaciones y construcciones de las áreas comunes;

#### Conjuntos sujetos al régimen en condominio

Artículo 253.- Son disposiciones generales para los conjuntos sujetos al Régimen de Propiedad en condominio, las siguientes:

- I. Se deberá de contar con un mínimo de dos unidades privativas y un área común, constituidas en forma vertical, horizontal o mixta;
- III. En la escritura pública de constitución de régimen en

condominio, deberá insertarse o agregarse al apéndice de la escritura, copia íntegra de la autorización de la constitución del régimen de propiedad en condominio y sus construcciones en unidades privativas y áreas comunes emitida por el Municipio correspondiente;

- I. Deberá respetar y dar cumplimiento a las disposiciones en la materia establecidas en el Código Civil del Estado de Chihuahua;
- II. Los planes municipales podrán establecer el número máximo de unidades privativas de un conjunto o edificación en régimen en condominio, de acuerdo a las distintas características de las diferentes zonas de un centro de población.
- III. Todas las unidades privativas deberán tener acceso al exterior mediante circulación interna;
- IV. Los requerimientos de estacionamiento serán determinados en los planes municipales de desarrollo urbano o en los reglamentos correspondientes, considerando los distintos usos del suelo, su localización en los centros de población y la disposición y cercanía de infraestructura y servicios para la movilidad;
- VI. El lote mínimo y máximo en sus distintos usos, para el desarrollo de un Conjunto en Régimen de Propiedad en Condominio, será el que marque el Plan o Programa de Desarrollo Urbano. En los conjuntos con uso habitacional, la unidad de vivienda mínima deberá ajustarse a las normas de habitabilidad que fijen los reglamentos en la materia. Al menos un 20% del perímetro de la unidad, deberá tener frente a un espacio abierto al interior o exterior del inmueble, sin perjuicio de las disposiciones de iluminación y ventilación naturales

aplicables;

VIII. Deberán contar con conexiones únicas a las redes de infraestructura eléctrica, hidráulica y sanitaria, pero para que cada condómino pague por separado los servicios que a su unidad privativa correspondan en exclusiva, así como para la parte proporcional de los servicios comunes que se generen. El mantenimiento de dichas redes será responsabilidad exclusiva de los condóminos. En el Reglamento de la Asociación de Condóminos deberá indicarse que el mantenimiento y conservación de las áreas de circulación interna y las de uso común, estarán a cargo de los condóminos;

X. No se permitirá la existencia de vías públicas al interior de los límites del conjunto en condominio; en los casos en que se prevea en el Plan de Desarrollo Urbano vigente, la necesidad de continuar vialidades en términos del artículo 133, la autoridad municipal fijará la sección vial obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad. El promotor deberá respetarlas y a partir de ellas, elaborar y desarrollar el proyecto excluyendo las vías públicas del mismo;

XI. Se debe asegurar que todas las áreas privativas tengan acceso del exterior del conjunto en condominio mediante circulación interna. Las circulaciones internas de uso común deberán de contar con las dimensiones y características que determinen los reglamentos en la materia,

XII. Deberá permitir el acceso de los servicios públicos, de seguridad y prevención, tales como bomberos, policía, basura y ambulancias, por medio de calles internas o pasajes, cuya distancia entre paramentos no será menor a 6 metros.

Deberá constituirse una Asociación Civil para la administración del inmueble y sus áreas comunes, y contar con un reglamento de operación y mantenimiento del conjunto, que incluya el sistema de gobernanza.

Edificaciones en régimen de condominio

ARTÍCULO 255.- LAS EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, PODRÁN SER HABITACIONALES, DE SERVICIOS, COMERCIALES, INDUSTRIALES O MIXTAS, DE ACUERDO A LOS USOS DEFINIDOS EN LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 31 DE ESTA LEY

.LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN 12/05/2018.

Es una Ley regamentaria del artículo 4º Constitucional, y tiene por objeto garantizar el derecho de toda persona a un medio ambiente sano y saludable.

Con el propósito de orientar la toma de decisiones y fomentar la conciencia ecológica de la población, el Consejo Estatal para la Protección del Medio Ambiente y el Desarrollo Sustentable, publicará cada año un informe general sobre el estado del ambiente en la entidad, en el que se incluya la evolución de los ecosistemas, las causas y efectos del deterioro, si es que existe, axial como las recomendaciones para corregirlo y evitarlo. El informe se turnará al Congreso del Estado para su opinión, de acuerdo al artículo 25º.

En relación a la Política Ambiental Estatal, en específico para la formulación y conducción de la Política Ambiental, destaca el siguiente el artículo 26º que dicta que se debe tomar en consideración los siguientes instrumentos: I. Planeación ambiental. II. Ordenamiento ecológico. III. Instrumentos Económicos. IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos. V. Evaluación

del impacto ambiental. VI. Normas Técnicas Ambientales. VII. Investigación y educación ambiental. VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental. IX. Autorregulación y auditorías ambientales. X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

En la sección de planeación ambiental, el artículo 27, señala que se deberá ser considerada la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia. Continua con la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado.

Esta Ley, define que es el ordenamiento ecológico señalando que: “*es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos del suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible con la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional..”* y deberá considerar: I.- Los planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal; II.- La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso entre otros. III.- La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo; IV.- Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local. V.- El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas. VI. Las autorizaciones para la construcción y

operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal. VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

El ordenamiento ecológico regional se formulará en congruencia con el ordenamiento ecológico que establezca la federación, de acuerdo al artículo 32º.

#### **CRITERIOS ECOLÓGICOS EN LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO**

El artículo 34, señala que el Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, diseñarán, desarrollarán y aplicarán instrumentos económicos que incentiven el cumplimiento de la política ambiental, mediante los cuales se buscará:

Fracción V. “*Procurar su utilización conjunta con otros instrumentos de política ambiental, en especial cuando se trate de observar umbrales o límites en la utilización de ecosistemas, de tal manera que se garantice su integridad y equilibrio, la salud y el bienestar de la población.”*

Los criterios para la regulación ambiental de los asentamientos humanos, que esta ley exige, además de tomar en cuenta los objetivos de la política ambiental, debe considerarse los siguientes criterios:

- I. La investigación, incorporación o utilización de mecanismos, equipos y tecnologías eficientes que tengan por objeto evitar, reducir o controlar la contaminación o deterioro ambiental, así como el uso eficiente de recursos naturales y de energía.
- II. La utilización de sistemas de ahorro de energía, y el uso de fuentes de energía alternativas.

III. La adquisición, instalación y operación de equipos para la prevención y disminución de las emisiones contaminantes a la atmósfera, así como cualquier otra actividad que tienda a mejorar la calidad del aire.

IV. El ahorro, uso, aprovechamiento sustentable y la prevención de la contaminación del agua.

V. La ubicación y reubicación de instalaciones agropecuarias, industriales, comerciales y de servicios en áreas ambientalmente adecuadas, de acuerdo a lo previsto en los programas y planes de ordenamiento ecológico y de desarrollo urbano.

VI. El establecimiento, manejo y vigilancia de áreas naturales protegidas sometidas a las categorías de protección a las que refiere la presente Ley.

VII. Los programas de autorregulación voluntaria para el cumplimiento de la normatividad ambiental.

VIII. La producción, promoción, entrega y utilización de bolsas de plástico biodegradables.

IX. Compensaciones e inversiones ambientales de bonos de carbono en terrenos y zonas del Estado, aptas para tal fin.

X. Los procesos voluntarios de autorregulación ambiental, a través de los cuales los productores, industriales u organizaciones empresariales mejoren su desempeño ambiental, respetando la legislación y normatividad vigente en la materia y se comprometan a reducir la contaminación, incrementen la competitividad, así como a superar o cumplir mayores niveles, metas o beneficios en materia de protección ambiental.

XI. En general, aquellas actividades relacionadas con la preservación,

conservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, así como el diseño y aplicación de procedimientos y tecnologías basadas en la ecoeficiencia.

**Código MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA. ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN 27/02/2021.**

Este Código, contiene las normas a que se sujetara la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado, entre otras disposiciones se encuentran:

Las facultades y obligaciones de los Ayuntamientos establecidas en el artículo 28 fracción XXV, para la concurrencia entre los Gobiernos Estatal y Federal en:

El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes; El desarrollo de vivienda y urbanismo; La previsión de las necesidades de tierra para la vivienda y el desarrollo urbano; La ejecución de programas de regularización de tenencia de suelo urbano; La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente.

**Artículo 72.** Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano Municipal, entre otras las siguientes: proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos; Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así al como vigilar que las acciones de

urbanizaciones ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano; Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial; Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano; Participar en la creación y administración de áreas naturales protegidas de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;

De acuerdo al artículo 85º, señala que cada municipio podrá contar con un Consejo de Planeación Urbana Municipal, que se integrará con representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad y servirá de auxiliaria municipal en la planeación urbana. En los municipios de más de setenta y cinco mil habitantes será obligatoria la existencia de este consejo. El presidente tendrá voto de calidad; el secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del presidente, en el libro destinado para tal efecto, las actas de aquellas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

Establecido en el artículo 87º, El Presidente Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, por:

- Un representante del Gobierno del Estado,
- Un representante del Gobierno Federal;
- Dos representantes de la Administración Municipal;
- Dos Regidores;
- Un representante de Cámara Nacional de la Industria de la transformación;
- Un representante del Centro Coordinador Empresarial;

- Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;
  - Un representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción;
  - Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles de Chihuahua;
  - Un representante del Colegio de Arquitectos de Chihuahua;
  - Los demás que el propio Consejo determine.
- El Consejo de Planeación Urbana Municipal, de acuerdo a los estipulado en el artículo 91º, queda facultado para:

- Participar en la formulación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los Planes Directores Urbanos;
- Estudiar, opinar y proponer al municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- Intervenir en la proyección y recomendar al municipio la apertura, construcción, ampliación y reparación de los caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

- Formular y proponer al municipio, los proyectos de financiamiento del las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar los que se presenten;
- Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;
- Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación

- correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;
- Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;
- Recomendar al Ayuntamiento la presentación de la iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;
- Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del municipio;
- Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que dé seguimiento a la ejecución de una obra determinada;
- Promover la participación y colaboración de los vecinos del municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y
- Realizar las demás atribuciones que le fijen leyes y sus reglamentos.

**ÁMBITO MUNICIPAL**

Para las regulaciones y normas del ámbito municipal se cuenta con varios tipos de instrumentos que van desde acuerdos y reglamentos, que equivalen a instrumentos de carácter jurídico a los instrumentos de planificación como son los planes y programas así como los proyectos que de estos se derivan. Recuérdese que el ámbito municipal es el que se encuentra en contacto directo y cotidiano con la actuación de los particulares y es la instancia encargada de la regulación de las acciones urbanas en una ciudad y en el territorio del municipio. Las acciones que son muy diversas requieren a su vez de instrumentos diversos. A continuación se enuncian algunos aspectos de los instrumentos municipales que se refieren a los planes o programas maestros:

- I. Marco Normativo :
  - a. Fundamentación y congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano sostenible.
  - b. Fundamentación jurídica.
  - c. Condicionantes de planeación.
- II. Delimitación de la zona de estudio;
- III. Análisis zonal y del sitio. Diagnóstico general;
- IV. Distribución de propiedades;
- V. Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento;
- VI. Estrategia general. Programas de planeación y diseño del plan maestro;
  - a. Descripción de la estrategia a partir de las condicionantes de planeación.
  - b. Descripción de la estrategia territorial de desarrollo.
  - c. Programas y lineamientos de diseño.
  - d. Diseño urbano.
  - e. Movilidad y transporte motorizado y no motorizado.
  - f. Definición de esquemas de desarrollo y etapas de ejecución.
- VII. Diagramas de ingeniería urbana;
- VIII. Reagrupamiento parcelario;
- IX. Normas particulares y, en su caso , ajustes y modificaciones menores a la planeación, e
- X. Instrumentación jurídica, financiera y social.

**REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

**Artículo 21.** Los planes maestros tienen por objeto garantizar el cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible del que se derivan, o los que se propongan en las áreas de la zonificación secundaria correspondientes, para evaluar y proponer en detalle el ordenamiento del territorio y los usos del suelo en las diversas etapas, sectores y subzonas que lo integran, y proponer en definitiva la estructura vial primaria, la infraestructura troncal y zonal de las redes de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, saneamiento, agua recuperada, recuperación de acuíferos, equipamiento público, áreas verdes, diseño urbano, etc., en las zonas, sub zonas o sectores previstos en los planes parciales que consideren esta modalidad de planeación

**Artículo 22.** El contenido mínimo de los planes maestros de desarrollo urbano sostenible es el siguiente:

**REGLAMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

En su capítulo Tercero, artículo 14 y 15, secciones I, VII Y VIII

determina las áreas naturales protegidas.

- Artículo 14.** En los términos de este reglamento y de los demás ordenamientos aplicables, las áreas naturales a que se refiere el presente capítulo, podrán ser materia de protección, como reservas ecológicas, mediante la imposición de las limitaciones que determinen las autoridades para los usos y aprovechamientos convenientes. Las mismas son consideradas en el presente reglamento como áreas naturales protegidas y su establecimiento es de interés social y utilidad pública.
- Artículo 15.** La determinación de áreas naturales protegidas, tiene como propósito:

- I. Preservar los ambientes naturales dentro de las zonas de los asentamientos humanos y en su entorno para contribuir a mejorar la calidad de vida de la población y mantener su equilibrio ecológico.
- II. Salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres que habitan en los centros de población y sus entornos, particularmente las endémicas, amenazadas y en peligro de extinción.
- III. Asegurar el aprovechamiento racional de los ecosistemas y sus elementos.
- V. Generar conocimientos y tecnologías que permitan el uso múltiple de los recursos naturales del municipio.
- VII. Proteger sitios escénicos para asegurar la calidad del ambiente y promover el turismo, y;
- VIII. Dotar a la población de áreas para su esparcimiento, a fin de contribuir a formar conciencia ecológica sobre el valor e importancia de los recursos naturales del municipio.

**Artículo 16.** Las áreas naturales protegidas son:

- I. Parques urbanos.

II. Zonas sujetas a conservación ecológica.

III. Todas aquellas que conforme a otras disposiciones estatales o municipales tengan ese carácter.

**Artículo 17.** El ayuntamiento podrá presentar iniciativas por los medios conducentes al órgano legislativo para el establecimiento de áreas naturales protegidas.

**Artículo 20.** Queda prohibido talar o derribar árboles y provocar daños a jardines de áreas públicas o privadas, quedando obligado el infractor a reforestar.

**Artículo 29.** Queda prohibida la colocación de anuncios publicitarios en cerros, colinas, barrancas, montañas, parques o jardines públicos, edificios y monumentos históricos en la circunscripción del municipio.

#### ALCANCE DE LA PLANEACIÓN INSTITUCIONAL

La magnitud actual de la cuestión urbana, se refleja en que en 1900 la República Mexicana tenía 13.6 millones de habitantes, de los cuales se asentaban en localidades rurales el 80% y la Ciudad de México tenía 345 mil pobladores.

Los principales efectos del acelerado proceso que ha multiplicado diez veces la demografía y 40 veces la urbanización y la edificación de viviendas, muy escasamente se ha logrado que en nuestro país, se pueda responder, en un momento dado, a políticas congruentes y vinculadas de desarrollo urbano, habitacional, ordenamiento del territorio y sustentabilidad. Muestras de los contrario son:

- 6 millones de viviendas deshabitadas a nivel nacional, según el Censo de Población y Vivienda del 2020, de un total de alrededor de 44 millones de casas.
- Desorden urbano y dispersión de la expansión física de las ciudades.
- Colonias, barrios y fraccionamientos sin equipamiento, infraestructura ni servicios básicos.

- Especulación inmobiliaria.
- Irregularidad en la tenencia de la tierra y asentamientos humanos en zonas de riesgo.
- Agravamiento del cambio climático, la contaminación ambiental y el desplífarro de los recursos naturales, ante todo del agua y la energía.
- Devastación de áreas de preservación ecológica, deforestación y erosión de los suelos.

En los inicios del Siglo XXI, México es impulsado por una transición de la REFORMA AGRARIA a la REFORMA URBANA. El dilema ahora no es el reparto de tierra rural, sino el aprovechamiento ordenando y sustentable del territorio, ante una sociedad predominantemente urbana, industrial y de servicios. El reto para darle rumbo al país en materia urbana y habitacional lo cual no es tarea menor. Los rezagos acumulados y los grandes requerimientos, hacen inequívoco que el Gobierno Federal en coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y los ayuntamientos, y al igual, también coordinados estrechamente con los empresarios desarrolladores, asuman con decisión y responsabilidad ese gran reto, que demanda un replanteamiento a fondo en la intervención que se realiza en el campo del desarrollo urbano en sus diferentes magnitudes.

#### ALCANCE TEMPORAL

Establecer un horizonte de planeación, es una situación importante pues permitirá centrar el esfuerzo y el interés, en una serie de metas que vayan permitiendo construir una imagen objetivo que se ha planteado de manera colectiva. Este hecho, relacionado con los procesos de la planeación, hace que las proyecciones a ciertos plazos se vayan programando. Ciertamente, en tanto se alejan en el tiempo las proyecciones, se acrecienta la incertidumbre, pero lo conducente es establecer las ideas y sobre esas ir construyendo y conforme a ciertos lapsos, revisar de nuevo los planteamientos y lo establecido

para hacer las correcciones y revisiones que sean pertinentes.

El propósito de la planificación, en el caso del presente plan maestro, a mediano plazo, se encuentra en la exploración de posibilidades y definición de fases de implementación. Para ello se efectúan los estudios y análisis de las relaciones estructurales de tipo social y económico, que tienen una cierta tendencia a la permanencia, lo que le da solidez a la propuesta frente a contingencias, de manera que el camino sostenido de progreso pactado, se va consolidando a lo largo del tiempo. Los desarrollos más competitivos y sólidos, son los que se han enfocado en procesos de planeación estratégica a largo plazo. Los ejemplos son numerosos y demostrativos del éxito alcanzado.

### III.2 Marco de Referencia y congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano sostenible.

#### FUNDAMENTACIÓN

La legislación sobre el desarrollo urbano, en un régimen gubernamental federal, se compone de tres niveles de competencia, desde lo general y conceptual que compone el nivel federal, subsiguiamente las competencias y atribuciones del nivel de las entidades federativas que amplían el detalle de su desempeño y finalmente lo que corresponde a los municipios que se refieren a todo el ámbito de las normas, reglamentos y los planes y programas que directamente tienen injerencia sobre la actuación de los particulares en cualquier tipo de acción urbana que se emprenda.

Al respecto, los requerimientos sobre la elaboración de planes y programas maestros, indica expresamente que debe haber una fundamentación y una congruencia de dichos instrumentos con relación a sus niveles superiores de planeación. En el caso presente, la propuesta del plan maestro para Labor de Dolores tiene como antecedente al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU 2040, en cuyo ámbito de aplicación se encuentra el área de trabajo. A continuación se hace una consignación de los apartados del PDU que contienen indicaciones y normas para la zona y también se desarrolla un análisis de las guías y sugerencias.

En lo general el PDU 2040, respondiendo al espíritu de la sostenibilidad, define una serie de conceptos y estrategias para organizar el crecimiento de la ciudad, las cuales tienden a fomentar la densificación y compactación del espacio urbano existente. De ahí se derivan políticas que se dirigen a aminorar el crecimiento expansivo del área urbana, de forma que se proponen acciones encausadas por políticas diferentes tanto para las áreas de borde, como para los desarrollos que se encuentran separados del conjunto de la ciudad propiamente. La Zona de Desarrollo Controlado ZEDEC, es una de dichas áreas sujetas a políticas particulares encaminadas a ser cuidadosas con el medio natural.

La zona que ocupan las parcelas de Labor de Dolores se ubican en una de las zonas ZEDEC, la denominada ZEDEC REJÓN, por lo cual las acciones que se vayan a definir para el desarrollo y aprovechamiento del lugar, se deberán sujetar a los establecimientos consignados en el PDU para dicho tipo de zonas, así como lo que se establece en el Plan Parcial 3 Presas.

## ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO ZEDEC

Estas zonas se caracterizan por contar con un alto valor ambiental por lo cual están sujetas a un desarrollo condicionado de conformidad con las circunstancias del medio ambiente, la ocupación y la conectividad existente, ya que por su ubicación la mayoría de estas zonas carecen de equipamiento e infraestructura. Dado que cada zona ZEDEC es distinta, se tratará cada una por separado para establecer la reglamentación correspondiente que permita la preservación del valor ambiental y mejorar con ello las condiciones de vida de la población circundante, al igual que distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano y evitar que en lo sucesivo se edifiquen o amplíen construcciones sin ninguna normatividad específica. Estas notas se han extraído del PDU 2040.

En la figura 1 se muestra el emplazamiento de las tres ZEDEC que se han identificado en el diagnóstico del PDU y que se ha decidido establecerles condicionantes especiales para su desarrollo. La ZEDEC del arroyo El Rejón y el entorno de la presa homónima, otra zona es el tramo del río Chuvíscar antes de ingresar al área urbana y la tercera ZEDEC es el tramo del mismo río Chuvíscar en el tramo que sale del área urbana en su curso hacia el municipio de Aldama.

El objetivo de estas estrategias es preservar el valor ambiental y paisajístico de las zonas, para esto se establecieron normativas generales y particulares de acuerdo a las características geológicas, hidrológicas y topográficas de cada uno de los ZEDEC, las cuales se describen en el apartado normativo del documento del PDU y que se citan en los párrafos siguientes.



**Figura 1. Emplazamiento**

*Ubicación ZEDEC. Elaboración a partir de datos del PDU 2040, IMPLAN.*

Para este tipo de zonas el PDU incluye una serie de ideas acerca de cómo se puede dar el desarrollo de dichos espacios atendiendo a sus características naturales que son las que se intenta preservar con el objeto de que las funciones ecológicas continúen dentro de sus procesos de la forma más integral posible. A continuación se transcriben las ideas y sugerencias que presenta el PDU en la cuarta parte, denominada Propuesta de Desarrollo Urbano:

#### **CUARTA PARTE: PROPUESTA DE DESARROLLO URBANO.**

##### **ESTRATEGIAS POR ÁREAS DE ATENCIÓN ESTRÁTÉGICA**

###### **ZONAS DE MANEJO AMBIENTAL**

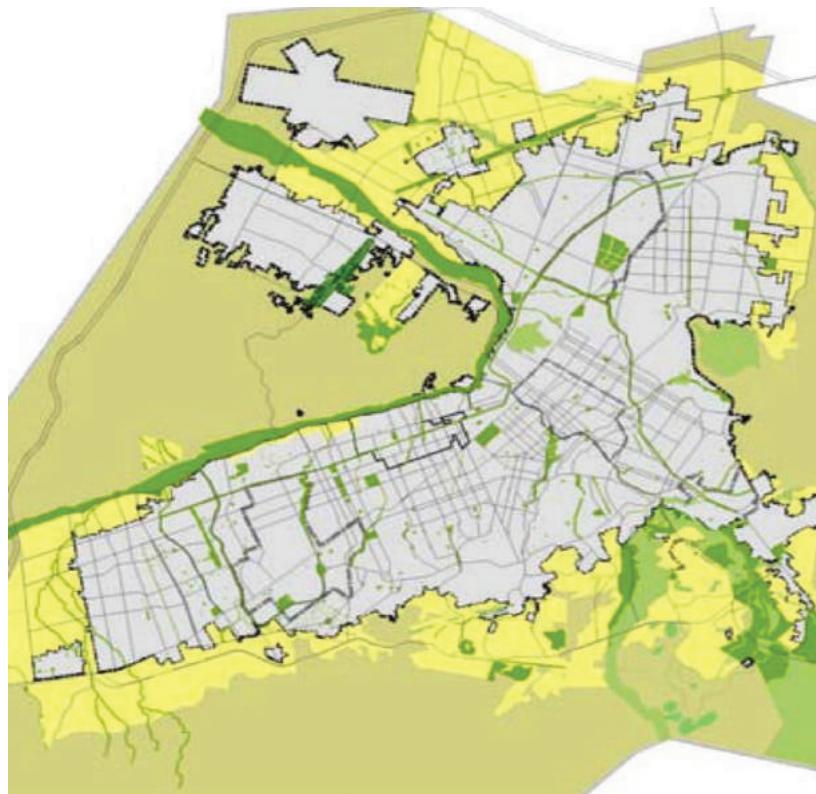
###### **CORREDORES VERDES**

*Identificación de lugares susceptibles, gestión para su incorporación, diseños amigables, construcción de espacios nuevos y los aun baldíos, mejoramiento sustancial de lo existente, conexiones, gestión de actividades (recreación, deporte, cultura, asistencia), sinergia con otros equipamientos y usos del suelo que favorezcan la continuidad, privilegiar al peatón. Corredores de movilidad no motorizada integrando arroyos y derechos de vía de la infraestructura que ofrecen oportunidades de esparcimiento activo y pasivo de la población.*

###### *Identificación de áreas factibles de implementarse como Corredores Verdes.*

*Se ha determinado la existencia de secciones y tramos en los 22 arroyos y 2 ríos que cruzan la traza urbana que son susceptibles de ser intervenidos y ampliados para la generación de espacio público, convirtiéndose en corredores verdes, estos podrán ser expandidos sobre los suelos federales aledaños tras realizar los trámites necesarios y ofrecerán, a la vez incrementar las áreas de esparcimiento, oportunidades de infiltración y recarga del acuífero.*

*En la figura 2 se refiere a aquellos ríos y arroyos, perenes e intermitentes que son susceptibles de aprovecharse en beneficio del ecosistema y de la propia población, al ser preservada o restaurada su condición natural y recibir un acondicionamiento mínimo de mobiliario e infraestructura que facilite su aprovechamiento recreativo. Uno de los tramos que se muestran corresponde al arroyo I Rejón en su tramo anterior a la presa del mismo nombre.*



**Figura 2. Cuerpos de agua**

*Arroyos y ríos susceptibles de intervención, para generación de corredores verdes. Elaboración a partir de datos del PDU 2040. IMPLAN.*

## DISEÑOS ECOLÓGICOS

Las especies vegetativas a ser utilizadas en los corredores ecológicos habrán de atender principalmente a los aspectos relacionados con la capacidad hidráulica de los arroyos, esto con el fin de evitar daños a la vegetación instalada durante épocas de lluvia, considerará la presencia de redes de distribución de agua recuperada, que suministrarán, en conjunto con el propio cuerpo de agua, la cantidad de agua requerida. Cabe recalcar que la elección de las especies habrá de ser acorde con las condiciones climáticas encontradas en la ciudad, y de igual forma con las condiciones edafológicas encontradas específicamente en el sitio. Como acciones complementarias se realizará la construcción de obras de infiltración en los puntos que se determinen ideales, esto como parte de los trabajos generalizados en la ciudad enfocados en el control de avenidas extraordinarias.

## SINERGIA CON OTROS EQUIPAMIENTOS Y USOS DE SUELO

El aprovechamiento de espacios con valor medio ambiental, como es el caso de los cauces de arroyos, deberá de realizarse dando un enfoque que permita a los trabajos ahí desarrollados obtener la aceptación de la sociedad, esto al permitir a la población identificar los beneficios generados de su creación, conservación en estado óptimo y más importante de su utilización. Esto al ser un factor determinante en la generación de la identidad de los corredores ecológicos. Al hacer uso de tales espacios públicos la población habrá de tener una mayor afinidad con el espacio al que se ve expuesto cotidianamente, procurando idealmente su cuidado. El establecer una base de usuarios de los corredores es de tal forma fundamental y se conseguirá, entre otras formas, integrando a ellos diferentes funciones o actividades comerciales, de servicios, de vivienda, etc. en las inmediaciones que sean atractivas a la población y que les permitan eventualmente apreciar las bondades y facilidad de hacer uso de espacios públicos de esta naturaleza. Los corredores deberán

a la vez estar entrelazados con los sistemas de transporte, facilitando el acceso bidireccionalmente con el transporte público, y contar con espacios dedicados a la utilización de medios de transporte no convencionales como es la bicicleta, generando finalmente actitudes más saludables y sustentables.

## SANEAMIENTO

Los espacios a ser destinados a la creación de corredores ecológicos deberán asimismo ser sometidos al saneamiento de sus cauces, que permita contar con un espacio adecuado y atractivo para la realización de actividades recreativas, entre otras, acompañado esto con actividades que incidan en el fortalecimiento de una cultura ecológica, que permita la revalorización de los servicios ecológicos ofrecidos por el medio ambiente, involucrando así a la ciudadanía con el proceso que conduzca a alcanzar la sostenibilidad urbana.

Han de establecerse las acciones puntuales cuyas políticas logren aplicarse a nivel general dentro de la competencia del presente Plan, y una vez formuladas deben ser puestas en marcha por iniciativa pública o privada, y son determinantes para alcanzar la visión de una ciudad sostenible, entre las acciones identificadas como fundamentales se encuentran:

- Programas de mitigación de partículas suspendidas y contaminación por polvo.
- Programa de aprovechamiento y conservación de masas vegetales.
- Protección de áreas con capacidad de filtración y recarga del acuífero.
- Remoción de escombros y residuos sólidos, acompañado por un monitoreo constante.

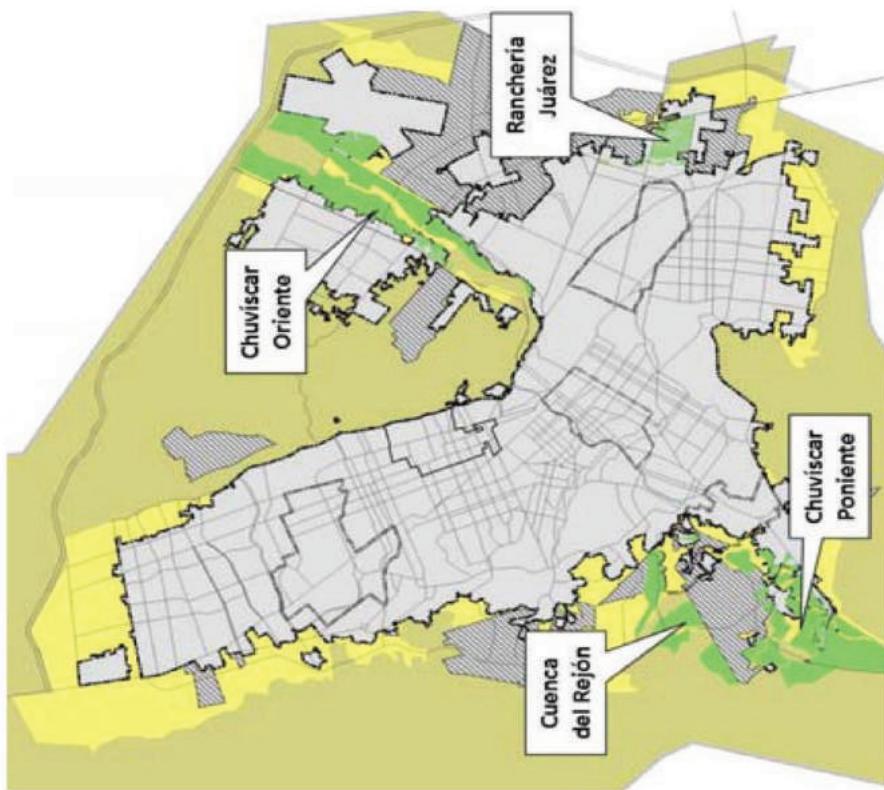
**ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC)**

Las ZEDEC son aquellas con características de alto valor ambiental, sujetas a desarrollos condicionados a un bajo índice de ocupación del suelo y bajo impacto ambiental y urbano, sujeto a Plan Maestro de Urbanización. Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, de servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que cumplan con la integración al medio ambiente, paisajística y de aprovechamiento de los recursos naturales. Dichas zonas estarán sujetas a un tratamiento especial de urbanización bajo condiciones normativas especiales y tendrá que ajustarse a los siguientes criterios:

1. Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de las ZEDEC, tiene como principio **integrarse al medio natural, con modelos de "lleno-vacio"** el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realzando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
  2. Las ZEDEC habrán de promover el incremento de la densidad neta, cuidando la proporción de ésta con la densidad bruta, para **disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente** y con una densidad bruta más baja.
  3. Los nuevos desarrollos habitacionales habrán de ser objeto de obras de **protección a los arroyos, conservándolos primordialmente en su estado natural** (mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua, etc.). Habilitarlos como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.
- La presencia de ríos y/o arroyos deberá ser conservado primordialmente en su estado natural (respetando su trayectoria*

original, mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas de amortiguamiento colindantes como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.

4. En principio la ocupación de estas zonas estarán condicionadas a que exista un **proyecto de urbanización y drenaje pluvial así como la captación e infiltración al subsuelo**; con obras de regulación de avenidas extraordinarias que aseguren que no existan inundaciones por efecto de las lluvias como actualmente sucede con esos terrenos.
5. El proyecto de construcción deberá promover la **arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía** y otros de carácter de tipo medio ambiental..
6. Habrá de garantizar **mayor cantidad de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restaurar masas arbolladas y facilitar la infiltración de agua al subsuelo** o permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (presas o ríos), así como preservar la imagen paisajística.
7. Los elementos de contención habrán de dar un **tratamiento especial hacia los arroyos o áreas naturales; en ningún caso habrán de dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, áreas naturales o hitos**, en dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.
8. Topográficamente las ZEDEC podrán ser urbanizables hasta el 30% de elevación y en el rango del 30-40%, debido a que existe un valor estético con un **tratamiento paisajístico o ecológico, podrá hacerlo siempre y cuando se dé un buen tratamiento a los taludes** y tener como principio no alterar el estado natural del mismo, conservando la imagen urbana.



**Figura 3. Zedec**  
Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDC) identificadas en la ciudad. Elaboración a partir de datos del PDU2040, IMPLAN.

9. Por último destaca el empleo de vegetación apropiada al clima y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento del paisaje.

Hasta aquí las citas del documento. A la actualidad se han identificado tres ZEDC dentro de la traza urbana abarcando la Zona del Río Chuvíscar tanto al poniente como al oriente, y en Ranchería Juárez. Para ellas se han identificado diferentes criterios a los que es necesario atender por los desarrollos a realizarse en ellos, que se expresan a continuación. En la figura 3 se ubica su localización y denominación conforme se han definido en el PDU 2040. Se transcriben otros párrafos que detallan con precisión las intenciones de la planificación, la cual ofrece orientaciones y lineamientos que permiten dar la pertinencia necesaria a las acciones de desarrollo urbano que se puedan llegar a efectuar.

#### ZEDEC Cuenca del Rejón

Condicionando a facilitar la infiltración de agua al subsuelo y permitir las escorrentías de agua hacia la presa Rejón, así como preservar la imagen paisajística y mitigar el impacto de la urbanización (incluyendo la infraestructura vial).

**TABLAS DE NORMATIVIDAD URBANÍSTICA Y DE COMPATIBILIDADES  
SEXTA PARTE: INSTRUMENTOS Y NORMAS PARA EL DESARROLLO URBANO**

**NORMATIVIDAD URBANÍSTICA**

**TABLAS DE NORMATIVIDAD PARA USOS DE SUELO**

En el numeral 16 Normatividad Urbanística, de la 6<sup>a</sup> Parte del PDU 2040, referente a los instrumentos para el desarrollo urbano, se detallan otras normas para la ZEDEC. La tabla 1 de dosificación de usos del suelo y normatividad para usos especiales y no habitacionales incluye lo siguiente:

USO	CLAVE	TIPO	LOTÉ MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	RESTRICCIONES	ESTACIONAMIENTO (Z)		
							% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	COLUMNAS (Z)	FRENTE MÍNIMO (m)
ZEDC	1	120.00	0.5	SP	60%	SP	7	2 cajones X vivienda	
ZEDC	2	300.00	0.5	SP	60%	SP	12	VER NOTA 1	
ZEDC	3	1600.00	0.5	SP	60%	SP	40	VER NOTA 1	

Usos del suelo

Nota 1.- Ver inciso de estacionamiento del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible

**TIPOLOGÍA DE GIROS  
ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO**

1 Uso habitacional en ZEDEC

2 Comercio y servicios en general en ZEDEC

3 Comercio y servicios sobre viabilidad de primer orden en ZEDEC

El extracto aquí consignado de la tabla mencionada, detalla las condiciones de envolvente de la edificación bajo tres parámetros diferentes, los cuales están relacionados con la tipología de

Comercio y servicios que se proponga: Dimensiones de lotes mínimos, así como sus frentes, enfocados en lograr conjuntos compactos, los coeficientes de ocupación y de utilización que son consistentes en compensar un bajo COS con un CUS elevado, una buena superficie permeable, pues se refiere a una cuarta parte del total del terreno, restricciones libres para acomodar con mayor flexibilidad la arquitectura, y en la última columna los cajones de estacionamiento que se estipulan en el reglamento de construcciones y normas técnicas, mismos que son necesarios dado la lejanía del desarrollo

respecto de las líneas de transporte público urbano.

**Se debe hacer mención que la vivienda, aun cuando no está estipulada de forma explícita le aplica el número 1 en cuanto a los tipos. Dicha aseveración se funda en consulta expresa al IMPLAN.**

En la tabla 2, denominada Tabla de Compatibilidades de Usos del Suelo define los usos del suelo que se estiman como compatibles con el uso de ZEDEC. La décimo sexta de las columnas que contiene la tabla se refiere en lo específico a dicho tipo de zona. Los usos compatibles son muchos, y todos se encuentran permitidos, siempre, bajo un condicionamiento.

- I. Habitacional
- II. Equipamiento vecinal
- III. Equipamiento barrial y distrital
- IV. Equipamiento subcentro urbano
- V. Hotelería en pequeña escala
- VI. Hotelería en gran escala
- VII. Comercio y servicios vecinal
- VIII. Comercio y servicios distrital
- IX. Comercio y servicios sub centro urbano
- X. Comercio y servicios regional
- XI. Bodegas y almacenes

I. No  
II. No  
III. No  
IV. Micro industria de bajo impacto  
V. Espacios abiertos  
VI. Agropecuario  
VII. Instalaciones especiales  
VIII. Infraestructura general  
IX. Infraestructura especial

desarrollo urbano sostenible en un ejercicio que llega a soluciones concretas y viables, conforme a las experiencias exitosas que se han ido realizando y aun a la implementación de soluciones novedosas y pertinentes para el tipo de condiciones geográficas que existen en esta región.

No	Usos	Habitacional	ZEDEC (Zona especial de desarrollo controlado)
<b>I</b>			
1	Unifamiliar	C 6	C 6
2	Plurifamiliar	C 6	C 6
<b>II</b>		<b>Equipamiento Vecinal</b>	
1	Guardería, jardín de niños y escuelas especiales	C 6	C 6
2	Escuelas primarias	C 6	C 6
3	Centros comunitarios y culturales	C 6	C 6
4	Instalaciones deportivas y recreativas	C 6	C 6
5	Consultorios y dispensarios hasta 300m <sup>2</sup>	C 6	C 6
<b>III</b>		<b>Equipamiento barrial y distrital</b>	
1	Servicios postales y mensajería hasta 50m <sup>2</sup>	C 6	C 6
2	Puestos de socorro y central de ambulancias	C 6	C 6
3	Consultorios de más de 300m <sup>2</sup> , centros de salud y clínica en general	C 6	C 6
4	Bibliotecas y hemerotecas	C 6	C 6
5	Templos, lugares para culto y conventos	C 6	C 6
6	Secundarias, secundarias técnicas	C 6	C 6
7	Estaciones y central de bomberos	C 6	C 6
<b>IV</b>		<b>Equipamiento Subcentro urbano</b>	
1	Hospitales	C 6,11	C 6,11
2	Centros de atención, asilos, enfermedades crónicas y protección social	C 6	C 6
3	Centros de rehabilitación de adicciones	C 6	C 6
4	Galería de Arte y Museos	C 6	C 6
5	Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzos charros	C 6	C 6
6	Servicios postales y mensajería hasta 51m <sup>2</sup> a 300m <sup>2</sup>	C 6	C 6
7	Estaciones de policías	C 6	C 6
8	Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	C 6	C 6
9	Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	C 6,11	C 6,11
10	Centros de investigación y laboratorios de investigación	C 6	C 6
11	Academias y escuelas especiales	C 6	C 6

No	Usos	ZEDEC (Zona especial de desarrollo controlado)	No	Usos	ZEDEC (Zona especial de desarrollo controlado)
<b>V</b>	<b>Hotelería en pequeña escala</b>		19	Baños públicos, sauna, salones de masaje	C 6
1	Hostales, moteles y albergues hasta de 100 cuartos	C 6	20	Club social y salones de fiestas infantiles	C 6
2	Casa de huéspedes	C 6			
<b>VI</b>	<b>Hotelería en pequeña escala</b>		<b>IX</b>	<b>Comercio y servicio subcentro urbano</b>	
1	Hotel y moteles de más de 100 cuartos	C 6	1	Oficinas de más de 300m <sup>2</sup>	C 6
			2	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	C 5,6,13
<b>VII</b>	<b>Comercio y servicio vecinal</b>		3	Restaurante bar, bares, centros nocturnos, salones de eventos y salones de fiestas	C 3,6
1	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta de 50m <sup>2</sup>	C 6	4	Tiendas de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300m <sup>2</sup>	C 6
2	Oficinas hasta 50m <sup>2</sup>	C 6			
3	Comercio de artículos no percederos y especialidades hasta 300m <sup>2</sup>	C 6	5	Terminal de sistema de transporte colectivo	
4	Farmacias	C 6	6	Estaciones de radio y TV	C 6
5	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, repartidoras de artículos del hogar hasta 50m <sup>2</sup>	C 6	7	Agencia automotriz	C 6
<b>VIII</b>	<b>Comercio y servicio distrital</b>		8	Venta de vehículos y maquinaria	
1	Comercio e artículos no percederos y especialidades de más de 300m <sup>2</sup>	C 6	<b>X</b>	<b>Comercio y servicio regional</b>	
2	Tiendas de autoservicio hasta de 300m <sup>2</sup>	C 6	1	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m <sup>2</sup>	
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, repartidoras de artículos del hogar hasta 53m <sup>2</sup>	C 6	<b>XI</b>	<b>Bodegas y almacenes</b>	
3			1	Almacenamiento y distribución de productos perecederos	
4	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta de 53m <sup>2</sup>	C 6	2	Almacenamiento y distribución de productos no perecederos	
5	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300m <sup>2</sup>	C 3,6	3	Depósitos múltiples de madera, vehículos y maquinaria	
6	Cafés, fondas y restaurantes	C 3,6	4	Depósitos de basura, transferencia	
7	Oficinas desde 51m <sup>2</sup> hasta 300m <sup>2</sup>	C 6	<b>XII</b>	<b>Industria de alto impacto</b>	
8	Ropa, calzado, artículos domésticos, videoclubs, joyerías, papelería, regalos y libros hasta 300m <sup>2</sup>	C 6			
9	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	C 6,11	<b>XIII</b>	<b>Industria de bajo impacto</b>	
10	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	C 6,13			
11	Estandionamiento de vehículos	C 6	<b>XIV</b>	<b>Macroindustria de alto impacto</b>	
12	Sitios de taxi	C 6	1	Herrería, blockers, tornos, carpintería y soldadura	
13	Talleres de enderezado y pintura de vehículos		<b>XV</b>	<b>Macroindustria de bajo impacto</b>	
14	Talleres de servicio y reparación hasta 300m <sup>2</sup>				
15	Talleres de servicio y reparación de más de 300m <sup>2</sup>		<b>XVI</b>	<b>Espacios Abiertos</b>	
16	Talleres de servicio y reparación hasta 300m <sup>2</sup>	C 6	1	Parques, jardines áreas de recarga acuífera	C 6
17	Lavado de vehículos		2	Cultivo de granos, áboles frutales, cultivos mixtos y viveros	C 6
18	Expendios de licor o cerveza	C 3,6,10		Potros, criaderos, granjas, usos pecuarios y piscícolas	

<b>NORMAS DE EVALUACIÓN PARA LOS USOS CONDICIONADOS.</b>		
No	Usos	ZEDEC (Zona especial de desarrollo controlado)
<b>XVIII</b>		
1	Deshuesadero de automóviles (yunques) y materiales reciclables	
2	Ladrillera	
3	Reclusorios preventivos para sentenciados y reformatorios	
4	Terminal de autotransporte y central camionera	C 6
5	Terminal de carga de escala regional	
6	Terminal aéreas y aeropuertos	C 6
7	Helipuertos	C 6
8	Rastros y empacadoras	
9	Rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basura	
10	Servicios funerarios y crematorios	C 6
11	Cementerios	C 6
12	Centros antirrábicos, de cuarentena y hospitales veterinarios	
13	Almacenamiento de materiales peligrosos	
14	Bancos de material, depósitos al aire libre de materiales o minerales y excavación del subsuelo	
15	Instalaciones para ejército y la fuerza aérea	
<b>XIX</b>		
1	Antenas, mástiles y torres de más de 30m de altura	C 8
2	Depósitos y torres de más de 1,000 m <sup>3</sup>	C 8
3	Estaciones de bombeo y tanques	C 8
4	Torres de telecomunicaciones	C 8
5	Estaciones eléctricas o subestaciones	C 8
6	Instalaciones, servicio de telefonía y cable	C 8
<b>XX</b>		
1	Silos y tolvas	
2	Diques, pozos, represas, presas y canales	C 8,9

Tabla 2. Tabla de Compatibilidades de Usos del Suelo.

Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

## PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE TRES PRESAS.

En el Plan Parcial se pretende que el perfil predominante a determinarse para la zona que comprende sea el cuidado del medio ambiente, la preservación del paisaje y las actividades educativas, deportivas y recreativas de bajo impacto ambiental. De manera programada y constante, en dicha zona se podrán desplegar importantes desarrollos con un impacto muy cuidado para la ciudad y la región.

Una premisa indispensable es que el rescate de las presas de Chihuahua empiece por establecer los límites y las zonas de protección para evitar que la mancha urbana acabe con su entorno y el ecosistema natural. Esta delimitación, es incluida en la zonificación propuesta por este Plan Parcial.

Igualmente, importante, es establecer una zona de transición entre los asentamientos urbanos planeados y las zonas de interés natural y paisajístico, con el propósito de establecer bases de ocupación de suelo y criterios de introducción de infraestructura y urbanización para garantizar un bajo o nulo impacto ambiental y paisajístico.

La accesibilidad y el manejo de la movilidad, facilitando el acceso y flujos internos de las personas en transporte público, peatonalmente y en bicicleta, así como el acceso en vehículos particulares y su estacionamiento, es componente indispensable en el Plan.

Por otro lado, la estrategia de rescate de la zona se complementa con la introducción de equipamientos públicos puntuales (culturales, educativos, deportivos, de servicios) y con el acondicionamiento y modelación de la arquitectura del paisaje, para que sean los detonadores de la creación del futuro parque metropolitano.

En el tema relacionado con la normatividad y los lineamientos para diseño urbano, el Plan Parcial 3 Presas se sujetará a lo establecido en el

PDU 2040, cuyos apartados, cabe mencionar que los elaboraron los mismos consultores del Plan 3 Presas, la empresa consultora TDU.

## CONCLUSIONES

La fundamentación y congruencia de la propuesta de desarrollo con relación a los postulados del PDU 2040 se refieren a los siguientes aspectos importantes que conlleven el ser amigable con el ambiente.

- Usos diversos condicionados a lo que estipule la tabla de compatibilidad.
- Mixtura de usos para avanzar hacia la posibilidad de ser autosuficientes en abasto, prestación de servicios y aun en la oferta laboral.
- Normas urbanas apegadas a la tabla de normatividad de usos de suelo.
- Respetar las condiciones naturales de la zona en cuanto a suelo, vegetación y escorrentíos pluviales.
- Uso de ecotécnicas para generación de energía, reutilización de agua y reducción de consumos.

---

## CONSERVAR LOS ATRIBUTOS NATURALES DE LA ZONA

### III.3 Condicionantes de planeación.

#### PDU 2040

Este instrumento, hoy en su sexta actualización el 2021, que es el más importante para la planeación de la ciudad, ha establecido a la zona de la cual forma parte la Labor de Dolores, como una ZEDEC, de la cual ya se ha explicado en otro punto, el sentido que tiene. Así la utilización de la zona guarda particularidades que permite que exista una convivencia equilibrada entre el medio natural y el medio construido. Para ello se deberá de proponer una forma de urbanización que minimice la ocupación de suelo para dejar lo más posible en condiciones de permeabilidad y por lo tanto de presencia de la cobertura vegetal. Para compensar un desequilibrio en el mercado inmobiliario al momento de desarrollar se hace una consideración relativa al CUS, el cual se permite elevar hasta el cuádruple del COS.

Otros condicionamientos, para uno o dos de los usos abordan temas de impacto vial y de protección civil, pero son usos que seguramente no se van a dar, como almacenes de combustibles e instalaciones varias de infraestructura.

y/o desalojado de las áreas urbanas, poniendo poca atención en la utilización de los escurrimientos y su papel en el equilibrio ecológico.

La visión a futuro del manejo del agua pluvial, que propone el PSAP, requiere de congruencia con el manejo sustentable de este recurso natural, sobre todo en una zona semidesértica como en la que se encuentra la Ciudad de Chihuahua, en donde la baja disponibilidad de agua genera una gran preocupación para poder abastecer la demanda creciente en los próximos años.

La baja disponibilidad del recurso hídrico ha requerido de soluciones y estrategias debidamente estudiadas y propone la construcción de estructuras hidráulicas adicionales que retengan el agua para alcanzar una mayor infiltración al subsuelo y asimismo que permitan un sencillo tratamiento para eliminar los materiales extraños al facilitar la sedimentación de las partículas para luego infiltrar el agua hacia el subsuelo. Es indudable que estas prácticas podrán auxiliar de manera importante a la conservación de la calidad del agua almacenada en los acuíferos, y como un componente para incrementar o atenuar su baja disponibilidad, la que podrá ser posteriormente aprovechada en el uso público urbano mediante su extracción. Otro de los elementos que fueron considerados es el de establecer los lineamientos físico-químicos que deben ser cumplidos previamente a la infiltración del agua pluvial para que esta se conduzca al subsuelo con un bajo factor de riesgo.

Las estrategias están fundamentadas en un análisis técnico, social y económico, con especial énfasis en la planeación correctiva, tanto para las zonas ya consolidadas de la ciudad, como las de nueva planeación, para anticiparse a los procesos de desarrollo urbano en las zonas de crecimiento. El esquema propuesto por el Plan Sectorial establece de manera concreta las acciones formales para que los escurrimientos, en su totalidad sean tratados con ecotecnias para contribuir a la restauración natural de un ambiente degradado desde

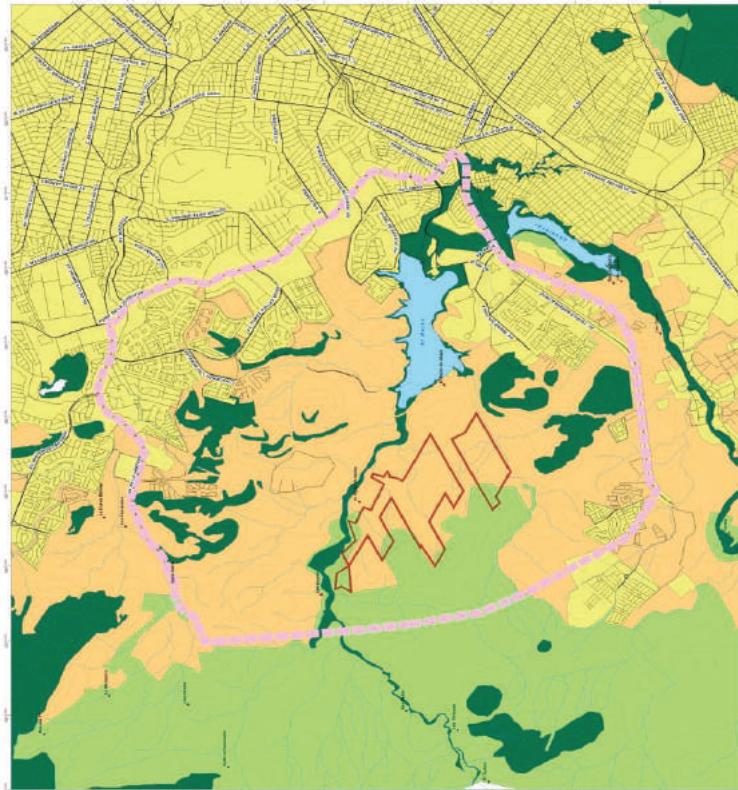


Figura 4. Zona de Estudio.  
Elaboración a partir de datos del PDU 2040, IMPLAN.

Conclusión: Se aborda en el PDU como una zona de desarrollo controlado que facilita un tipo de desarrollo con agrupamientos aislados, es decir, bajo COS, pero de una densidad mayor de la convencional en el resto de la ciudad.

#### PLAN SECTORIAL DE AGUA PLUVIAL DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

El Plan Sectorial de Agua Pluvial enumera una serie de problemas relacionados de manera muy particular con los escurrimientos de agua pluvial que convencionalmente han sido considerados en esta ciudad como un elemento natural que necesariamente debe ser controlado

hace un siglo por el sobre pastoreo.

Conclusion: conservar los escorrentimientos pluviales en las condiciones de mayor naturalidad y/o realizar obras con criterios de restauración de la naturaleza.

#### **PLAN SECTORIAL DE MOVILIDAD URBANA SUSTENTABLE**

Plan aprobado y vigente que no aplica en la zona, pues su cobertura no incluye áreas del sector en que se ubica la reserva Labor de Dolores.

#### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE 3 PRESAS.**

El instrumento data del año 2015, y se elaboró con el objeto de implementar principios y lineamientos de planificación que dieran coherencia al desarrollo de la zona pues debido a los importantes recursos ambientales y a la apropiación que los chihuahuenses han hecho de estos sitios, es que este Plan, además de establecerse como un instrumento de regulación urbana, tiene como objetivo primordial delinear la creación de un gran espacio natural para la recreación, el deporte y el esparcimiento.

Existe el potencial de que la zona de las 3 presas, pueda constituirse en un mediano plazo en un Parque Metropolitano de carácter y cobertura regional, donde ya se dio el primer paso con el Parque construido en el entorno de la Presa El Rejón, el cual es muy visitado para el descanso familiar y el deporte.

Se busca que la característica predominante sea el cuidado del medio ambiente, la preservación del paisaje y las actividades educativas, deportivas y recreativas de bajo impacto ambiental. De manera programada y constante, en este Parque Metropolitano se podrán programar importantes eventos deportivos, educativos y culturales con impacto para la ciudad y la región

Una acción que se debe destacar es que el rescate de las tres presas de Chihuahua empiece por establecer los límites y las zonas de protección para evitar que la mancha urbana acabe con su entorno y el ecosistema natural. Esta delimitación, se encuentra incluida en la zonificación propuesta por este Plan Parcial y que ya ha sido retomada por el Fideicomiso que se ha constituido para dar un puntual seguimiento a las acciones de concreción que han de hacer factible la creación del mencionado parque.

De igual importancia, es establecer una zona de transición entre los asentamientos urbanos planeados y las zonas de interés natural y paisajístico, con el propósito de establecer bases de ocupación de suelo y criterios de introducción de infraestructura y urbanización para garantizar un bajo impacto ambiental y paisajístico. Al respecto la Zonificación secundaria que el PDU 2040 ha definido para ese sector, en este instrumento se detalla con mayor acercamiento y establece una modificación a la zonificación y se replantea esta a un nuevo esquema, de mayor análisis, donde se propone una estructura urbana que define corredores que den vertebración al conjunto y zonas que aglutinen los usos habitacionales en conjuntos funcionales.

El plano adjunto compara a ambos instrumentos dejando en claro a qué se refiere el replanteamiento que se hace de la zonificación secundaria. El PPDUS 3 Presas le confiere mucho mayor potencial a la zona y le da viabilidad en términos financieros para que sea factible su desarrollo conforme a los plazos que las demandas del mercado vayan sugiriendo. Asimismo, en el Plan Parcial se aborda como un factor relevante la accesibilidad y el manejo de la movilidad, haciendo propuestas que faciliten el acceso y flujos internos de las personas en transporte público, peatonalmente y en bicicleta; así como el acceso en vehículos particulares y su estacionamiento.

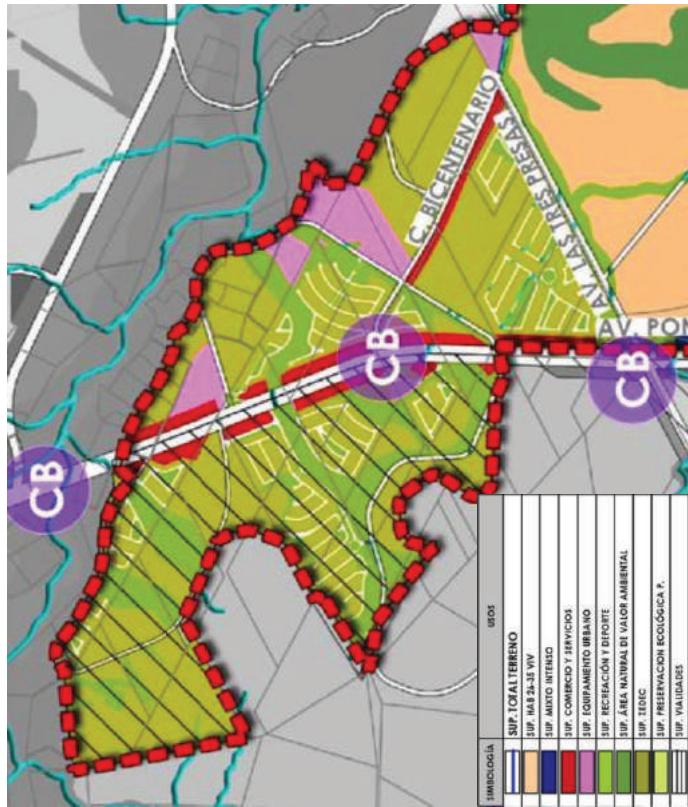
## COMPARACIÓN PDU2040 Y PP3P

### ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040



**Figura 5. Zonificación Secundaria PDU2040.**  
Elaboración a partir de datos del extractado del PDU 2040, IMPLAN.

### ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PLAN PARCIAL 3 PRESAS



**Figura 6. Zonificación Secundaria PP3P.**  
Elaboración a partir de datos extraídos del Plan Parcial de Desarrollo Sostenible Tres Presas.

La estrategia de rescate de la zona, por otro lado, se complementa con los proyectos de dotación de elementos de equipamiento público puntual (cultural, educativo, deportivo, de servicios) y con el acondicionamiento y modelación de una arquitectura del paisaje, para que sean los detonadores de la creación del futuro parque metropolitano.

Finalmente cabe hacer mención de que en el plano que se muestra, que es la sección correspondiente a la reserva territorial Labor de Dolores dentro del plano de la Zonificación secundaria del PPDUS 3 Presas, se ha insertado por parte del consultor del plan, el fraccionamiento que con antelación se ha desarrollado para dicha reserva territorial.

Conclusión: El PPDUS 3 Presas detalla con mayor atención los usos que se pueden dar en la zona y define una zonificación con visión inmobiliaria para que se aprovechen las potencialidades que el sitio ofrece y que la conectividad primaria le va a ofrecer.

## ALCANCE TERRITORIAL DEL PLAN MAESTRO LABOR DE DOLORES

### III.4 Delimitación de la zona de estudio.

El proceso de reformas llevadas a cabo durante el periodo de gobierno de Salinas de Gortari, tuvo una influencia muy importante en el cambio de régimen de tenencia de los ejidos. En las inmediaciones de los centros urbanos se inicia un proceso de mercado inmobiliario desregulado muy amplio y con una dinámica patológica que fue haciendo que los centros de población crecieran expansivamente y se multiplicaran los desarrollos por todos los rumbos de la ciudad, aún sin contar con aptitud territorial.

La zona oeste ha sido producto de esa dinámica inmobiliaria y en 25 años se ha desplegado una gran superficie urbanizada en un proceso de dispersión muy amplio que abarca desde los fraccionamientos aledaños al Campus II de la UACH, la prolongación de la Cantera, Valle Escondido, y todos los fraccionamientos que se han generado hacia el sur de la Av. De la Cantera. Un boom inmobiliario que se basa en un incremento del ingreso familiar al incorporarse la mujer al desempeño laboral remunerado y por otro lado la disminución paulatina desde hace 40 años de la densidad domiciliaria, desde 5.1 habitantes por vivienda en 1980 hasta 3.08 en el 2020.

El Polígono establecido como zona de estudio para analizar y diseñar el “Programa Maestro Labor de Dolores” localizado en el costado suroeste de la ciudad de Chihuahua, tiene una superficie de 2,941.38 Has. Agrupa a las siguientes colonias, fraccionamientos y sitios de, interés como son: Hacienda Sofía, Hacienda Loreto Hacienda Camila, Hacienda Isabel, Hacienda Carlota, Cerrada Jardines de Andalucía, Ciudadela Residencial, Jardines de Valencia, Jardines de Cartagena, Jardines de Sevilla, Ámbar, Bosques Boreales, Santa Lucía, Brasa Desarrollos, La Senda, Monte Caleres, Cerrada Castilla, Cerrada Baena, Cerrada Rioja, Península Residencial, Diamante Reliz, Avicola etapa 1 Puentes del Sol, Lomas Altas, etapas 1, 2, 3 y 4, Las Fuentes, Puerta de Hierro, Bosques del Rejón, Paseo de las Lomas, Lomas del Valles, Rincón de las Lomas, etapas 1 y 2, Vistas del Pedregal, Lomas de San Charbel, Vistas de las Lomas, Vistas del Valle, Pedregal de Alba,

Cantera del Pedregal, Cima de la Cantera, Cantera 1, 2, 3, 4 y 5, Cumbres 1, 2 y 3, Misiones 1, 2, 3 y 4, La Haciendita, Monticello, Asturias y Altozano.

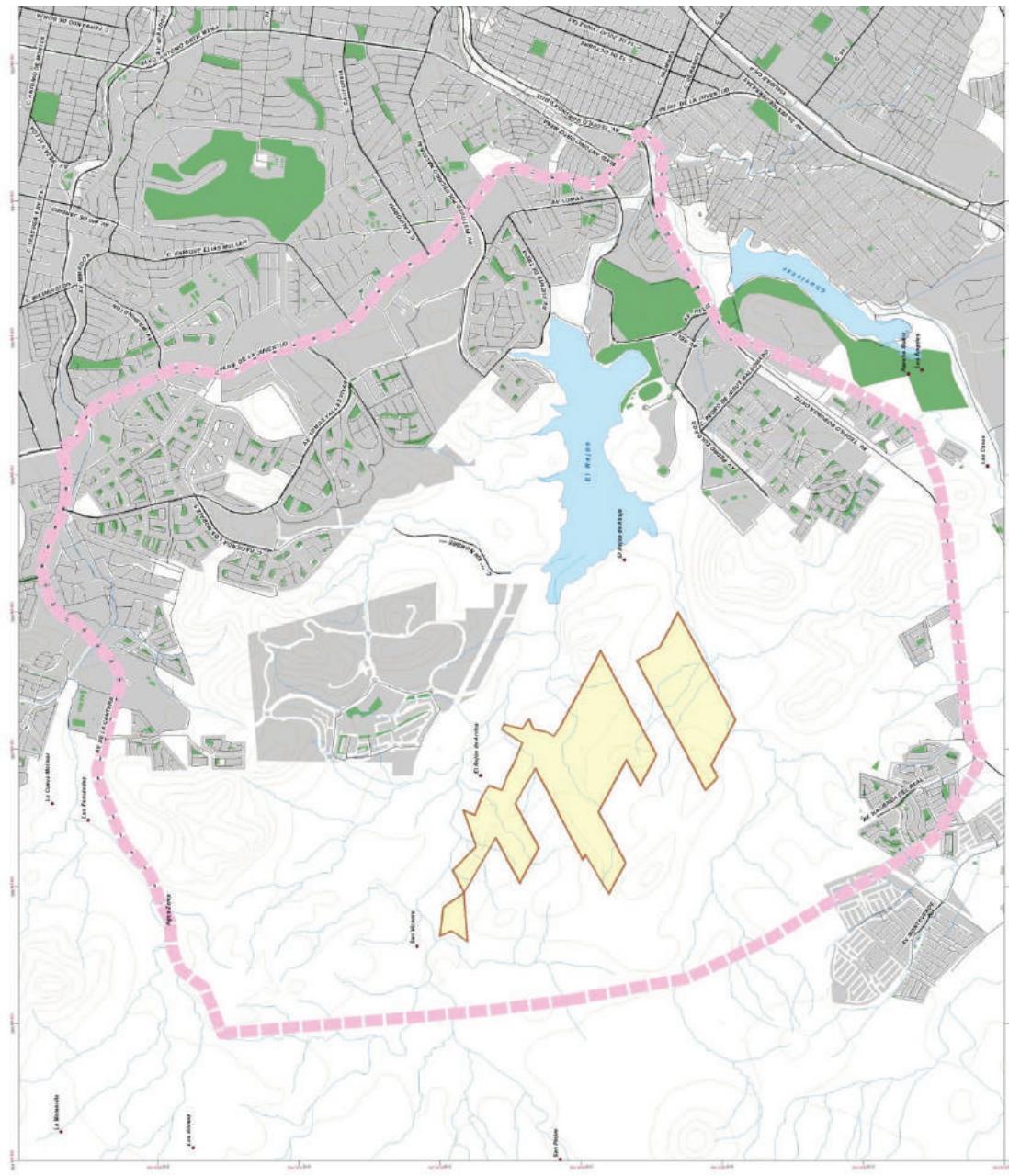
Como puede apreciarse fácilmente, la zona se encuentra en pleno proceso de crecimiento, lo cual la hace una de las zonas más atractivas de la ciudad para el mercado inmobiliario. Las principales desarrolladoras han intervenido ahí y se ha generado una zona característica, con un ambiente propio de modernidad. Si bien la mayor parte de los fraccionamientos que se han hecho han incluido la construcción de la vivienda, la cual se entrega como vivienda terminada, existen algunos fraccionamientos que incluyen también lotes a la venta, para que el propio cliente construya su casa. Colonias como; Puerta de hierro, Lomas altas, Puentes del sol, Bosques del rejón, Rincón de las lomas, Vistas del pedregal, Lomas de san Charbel, Vistas de las lomas, Pedregal de alba, Asturias y Altozano, con un aproximado de 1100 lotes disponibles para el crecimiento de vivienda. Actualmente el potencial de crecimiento

El detonador para el atractivo de la zona fue la instalación de la Universidad La Salle (ULSA) cuyo proceso de crecimiento ha sido manifiesto. Así, a fines del siglo XX se presentó la solicitud por parte de esta institución de apoyo con suelo para la creación de su Campus Chihuahua. La autoridad estatal en ese momento, con una decidida visión de gran expansión inmobiliaria ofrece una importante superficie, al momento ocupada en un 50% de su extensión, donde la institución ha construido una vistosa obra arquitectónica de muy alta inversión, complementada con infraestructura deportiva, al igual, de alta calidad.

Otro de los atractivos de la zona, y de la misma forma, grandes detonadores, son los parques metropolitanos que ahí se han desarrollado. El primer Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad, que data del año 1982, ya hacia mención de dicho parque, dado que el

medio natural es atractivo, la presencia de agua, con las presas, es importante y la plantación de hace 50 años de los árboles que aprovechó el parque de El Reliz.

Tiene 3 avenidas principales que el limitan nuestra zona junto una delimitación natural al poniente dentro del área de preservación ecológica que tiene una longitud de 6,038.68 m. En el norte tenemos la *Cantera*, una avenida comercial que conecta con el centro histórico de la ciudad con una longitud de 4,758.95m, al oriente con el Periférico de la juventud avenida primaria que atraviesa norte – sur la cd. Con una longitud de 5,094.05m Y por último al sur la Avenida Teófilo Borunda que atraviesa de este – oeste la cd. Con una longitud de 5,640.2m que sumadas le dan una longitud de perímetro total de 21,531.88m. La zona de estudio tiene un aproximado de 1,100 lotes residenciales disponibles y alrededor de 110 lotes comerciales con una variedad diversas de superficies.

**Delimitación de la Zona de Estudio.****Figura 7. Delimitación de la Zona de Estudio.**

Elaboración por Taller ACUR a partir de datos del PDU 2040, IMPLAN.

**IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO.  
DIAGNÓSTICO GENERAL.**

---

PROGRAMA MAESTRO LABOR DE DOLORES

---

*IV.1 Medio Natural.*

La evaluación del territorio de Labor de Dolores en función del medio natural se enmarca en la estrategia de planificación del uso de la tierra con que, las autoridades municipales, buscan orientar la localización más adecuada de la población y de sus actividades, el manejo correcto de los recursos naturales, conservar áreas protegidas, el desarrollo de sistemas productivos sostenibles y la adecuación y recuperación de los suelos. El análisis del medio natural constituye un eje fundamental para basar la estructuración de la ocupación, ya que permite optimizar el uso del territorio, al indicar formas de manejo que sean compatibles con las cualidades y aptitudes del territorio, al mismo tiempo que orienta la búsqueda de alternativas para que las actuales intenciones de sostenibilidad del plan maestro y las formas de manejo que mejor resulten de avanzada.

#### IV.1.1 Hidrología.

La zona del sur oeste de la ciudad de Chihuahua forma parte de la cuenca del río Chuvíscar, en particular en el tramo anterior a que ingrese al área urbana. Esta zona es una superficie ondulada que forma parte de las estribaciones meridionales de la sierra de Majalca, elevación que condensa la mayor parte de la humedad de toda la región. Esta sierra da origen a numerosos escorrentimientos que en su vertiente oriental y sur son el origen del agua que sostiene a la ciudad de Chihuahua capital.

En una visión de acercamiento se observa que el predio Labor de Dolores forma parte del sistema mencionado y en lo específico se emplaza en la cuenca de los arroyos el Rejón y Agua Puerca que son los dos afluentes más relevantes de los que alimentan a la Presa Rejón, por lo tanto, su importancia en términos hidrológicos es muy destacada para sostener el equilibrio del ecosistema que ahí, en ese entorno, se ha configurado desde la construcción de la presa, hace 60 años, aproximadamente.

El estudio hidrológico que se proporcionó, que se denomina “ESTUDIO HIDROLÓGICO Y PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE CAUCES Y ZONAS FEDERALES DE ARROYOS QUE TRANSITAN EN TERRENOS DE LA RESERVA LABOR DE DOLORES, UBICADOS EN LA ZONA PONENTE DE LA CD. DE CHIHUAHUA, CHIH.”, elaborado por el Ing. Samuel Chavarriá Lícón, hace una “caracterización de la zona de trabajo, donde existen dos arroyos principales cerca del predio en estudio, ambos son de carácter intermitente: el arroyo San Pedro, que está ubicado en la zona norte al exterior del predio; y el arroyo Agua Puerca el cual transita por el lindero sur del predio”. En base a la carta topográfica del INEGI que en el estudio se analiza y es información ahí integrada, se tienen 4 cauces que afectan al interior del predio:

- El cauce principal del arroyo Agua Puerca en el lindero sur,
- Un afluente del arroyo Agua Puerca,

• Y dos cortos afluentes del arroyo San Pedro en la zona central del predio.

En resumen, en dicho estudio, se analizan un total de nueve escorrentimientos pluviales identificados dentro del predio, que como se ha indicado, son intermitentes. En la figura 8 se puede ver un esquema con la ubicación de los mismos y en seguida se indica cómo se nombra cada uno para efectos del estudio:

- Arroyo Agua Puerca.
- Afluente 1 AP.
- Afluente 2 AP.
- Afluente 3 AP.
- Afluente 1 San Pedro.
- Tributario 1 San Pedro.
- Tributario 2 San Pedro.
- Tributario 3 San Pedro.
- Afluente 2 San Pedro.

POTENCIAL HIDROLÓGICO DE LOS SUELOS					
		TR = 10 años		TR = 500 años	
Identificación de la Cuenca o Sitio	Área Drenada (Km2)	Descarga Pico m3/seg.	Volumen escurrido (X1000 m3)	Descarga Pico m3/seg.	Volumen escurrido (X1000 m3)
A2	1.71002	11.48	56.76	30.99	76.42
A3	0.75502	6.98	27.58	18.61	80.62
U5	2.47507	16.44	84.34	43.31	77.72
A13	0.64097	5.78	24.96	14.76	84.76
U6	3.11601	21.31	109.3	56.77	79.17
A14	0.94691	7.77	36.84	19.14	84.69
A18	0.3718	4.57	14.5	11.6	84.83
U7	4.43472	31.9	160.64	84.86	80.82
A11	0.31709	4.22	14.86	9.71	95.54
U8	4.75181	36.12	175.5	94.57	81.18
A17	0.42479	5.22	16.56	13.23	84.83
A12	0.1385	2.15	6.49	4.93	95.58
U9	5.3151	43.48	198.56	112.73	82.41
A16	0.51352	6.01	21.58	14.65	89.03
U10	5.82862	49.49	220.14	127.38	82.99
A19	0.1711	2.1	6.67	5.34	84.83
U11	5.99972	51.59	226.81	132.71	83.04
<b>Salida 5</b>					
A1	0.94798	7.01	34.1	18.13	80.49
<b>Salida 1</b>					
A5	0.22048	2.71	8.6	6.88	84.83
A7	0.13306	1.72	5.39	4.27	86.94
U1	0.35354	4.43	13.99	11.14	85.63
A8	0.10688	1.66	5.01	3.8	95.58
U2	0.46042	6.09	19	14.95	87.94
A6	0.10641	1.51	4.64	3.6	91.22
A9	0.08106	1.26	3.8	2.89	95.58
U3	0.64789	8.85	27.44	21.43	89.43
A10	0.18453	2.86	8.65	6.57	95.58
U4	0.83242	11.71	36.09	28	90.8
<b>Salida 3</b>					
A4	0.43705	5.23	18.37	12.74	89.04
<b>Salida 2</b>					
A15	0.1537	2.38	7.21	5.47	95.58
<b>Salida 4</b>					
	0.1537	2.38	7.21	5.47	95.58

**Tabla 3. Volumenes de lluvia**  
**Fuente:** ESTUDIO HIDROLÓGICO Y PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE CAUCES / ZONAS FEDERALES DE ARROYOS QUE TRANSTAN EN TERRENOS DE LA RESERVA LABOR DE DOLORES, UBICADOS EN LA ZONA PONIENTE DE LA CD. DE CHIHUAHUA, CHIH.”, elaborado por el Ing. Samuel Chavarría Licon.

**A2**  
**A3**  
**U5**  
**A13**  
**U6**  
**A14**  
**A18**  
**U7**  
**A11**  
**U8**  
**A17**  
**A12**  
**U9**  
**A16**  
**U10**  
**A19**  
**U11**  
**Salida 5**  
**A1**  
**Salida 1**  
**A5**  
**A7**  
**U1**  
**A8**  
**U2**  
**A6**  
**A9**  
**U3**  
**A10**  
**U4**  
**Salida 3**  
**A4**  
**Salida 2**  
**A15**  
**Salida 4**

El potencial hidrológico se refiere a la capacidad del suelo para retener el agua proveniente de la lluvia, una vez que es satisfecha la deficiencia de humedad del suelo así como en la vegetación y si las condiciones topográficas lo permiten, se inicia la acumulación de agua en la superficie del suelo y con ello el escorrentimiento que depende también de la pendiente y tipo de superficie existente.

Existen varios criterios para determinar el escorrentimiento de agua también conocido como volumen excedente de la precipitación, para el caso de este estudio se ha seleccionado el método de la Sociedad de Conservación de Suelos (SCS) de los Estados Unidos por ser el que más representa las condiciones hidrológicas de esta región.

Este método utiliza un coeficiente denominado Número de Escurrimiento representado por la letra “N” que tiene diferentes valores de acuerdo al tipo de superficie de suelo.

Con el propósito de ajustarnos a las condiciones específicas de esta ciudad, se ha adoptado un valor que varía desde 66 en zonas no urbanizadas como son terrenos baldíos, lomeríos, sierra etc. Hasta llegar a un valor de 85 en zonas totalmente urbanizadas.

En el proceso de análisis de la información se revisó cuidadosamente los porcentajes de zona urbanizada por cada cuenca hidrológica y dando un valor de N proporcional a la cobertura del tipo de suelo. De lo anterior resultó la siguiente tabla donde se muestra el valor de N por subcuenca y microcuenca.

La tabla 3 es un resumen de los volúmenes que se aportan en los casos de lluvias según tiempos de retorno de 10 años, que es un tiempo de carácter ordinario y otra de tiempos de 500 años que sería un tiempo extraordinario.

## SECCIÓN INUNDABLE Y ÁREA FEDERAL

Los resultados y datos que se muestran a continuación, derivados del mismo estudio del Ing. Chavarria, muestran las secciones inundables que los escurrimientos pueden llegar a tener, tomando en cuenta el tiempo de retorno de carácter extraordinario que es el de los 500 años. Una vez identificada dicha área se puede determinar, conforme a la normatividad de la CONAGUA el espacio que se debe de resguardar como derecho de vía, es decir el área federal del cauce.

Para el arroyo Agua Puerca se puede observar los tirantes estimados en las secciones del arroyo y que indican que son mayores a 0.75 m y el ancho superior es mayor que 2.00 m. Dado esto se concluye que todo el arroyo analizado es zona federal. Los resultados se pueden observar a detalle en los mapas ARROYO AGUA PUERCA.

Respecto del afluente 1 San Pedro, Con los resultados obtenidos y con ayuda de visitas de campo se determinó que la zona federal inicia en el cedamiento 0+700 donde se ubica el aumento de gasto del cauce. La representación gráfica de los datos anteriores se puede observar a detalle en los mapas AFLUENTE 1 SAN PEDRO.

En la tabla del estudio con los resultados del afluente 2 San Pedro se observa claramente el aumento de tirante mayor a 0.75m y ancho superior de 2.00 a partir del cedamiento 0+080, es a partir de este cedamiento donde se concluye que inicia la zona federal.

Posterior a los resultados obtenidos del análisis hidráulico con el gasto correspondiente a un periodo de retorno de 10 años y una vez definida la zona de inundación se determinaron las zonas federales hacia cada margen del arroyo con un ancho de 5 o 10 metros según la Ley de Aguas Nacionales. A continuación se muestra un resumen de superficies de afectaciones de zonas federales que corresponden a los predios de Materiales Industriales de

Chihuahua, S.A. de C.V. El resultado de la afectación de la zona federal se muestra en las siguientes tablas de superficies.

Arroyo Agua Puerca Zonas federales en las márgenes del cauce correspondiente a Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V. Polígonos 1, 2, 3, 4, y 5 de arroyo Agua Puerca Margen derecha Margen izquierda Suma 2,312.45 m<sup>2</sup> 1,232.56 m<sup>2</sup> 3,545.01 m<sup>2</sup> Ver delimitación en plano AFECTACIONES ARROYO AGUA PUERCA

Afluente 1 San Pedro Zonas federales en las márgenes del cauce correspondiente a Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V. Polígonos 1 y 2 de Afluente 1 San Pedro Margen derecha Margen izquierda Suma 7,023.45 m<sup>2</sup> 6,942.78 m<sup>2</sup> 13,966.23 m<sup>2</sup> Ver delimitación en plano AFECTACIONES AFLUENTE 1 SAN PEDRO

Afluente 2 San Pedro Zonas federales en las márgenes del cauce correspondiente a Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V. Polígonos 1 y 2 de Afluente 2 San Pedro Margen derecha y Margen izquierda Suman respectivamente 409.16 m<sup>2</sup> y 256.04 m<sup>2</sup> 665.20 m<sup>2</sup> Ver delimitación en plano AFECTACIONES AFLUENTE 2 SAN PEDRO

Las áreas totales afectadas por este rubro de cauces con derecho de vía federal del Arroyo Agua Puerca, Afluente 1 San Pedro y Afluente 2 San Pedro es de una superficie Total de 18,176.44 m<sup>2</sup>.

## Arroyos y afluentes.

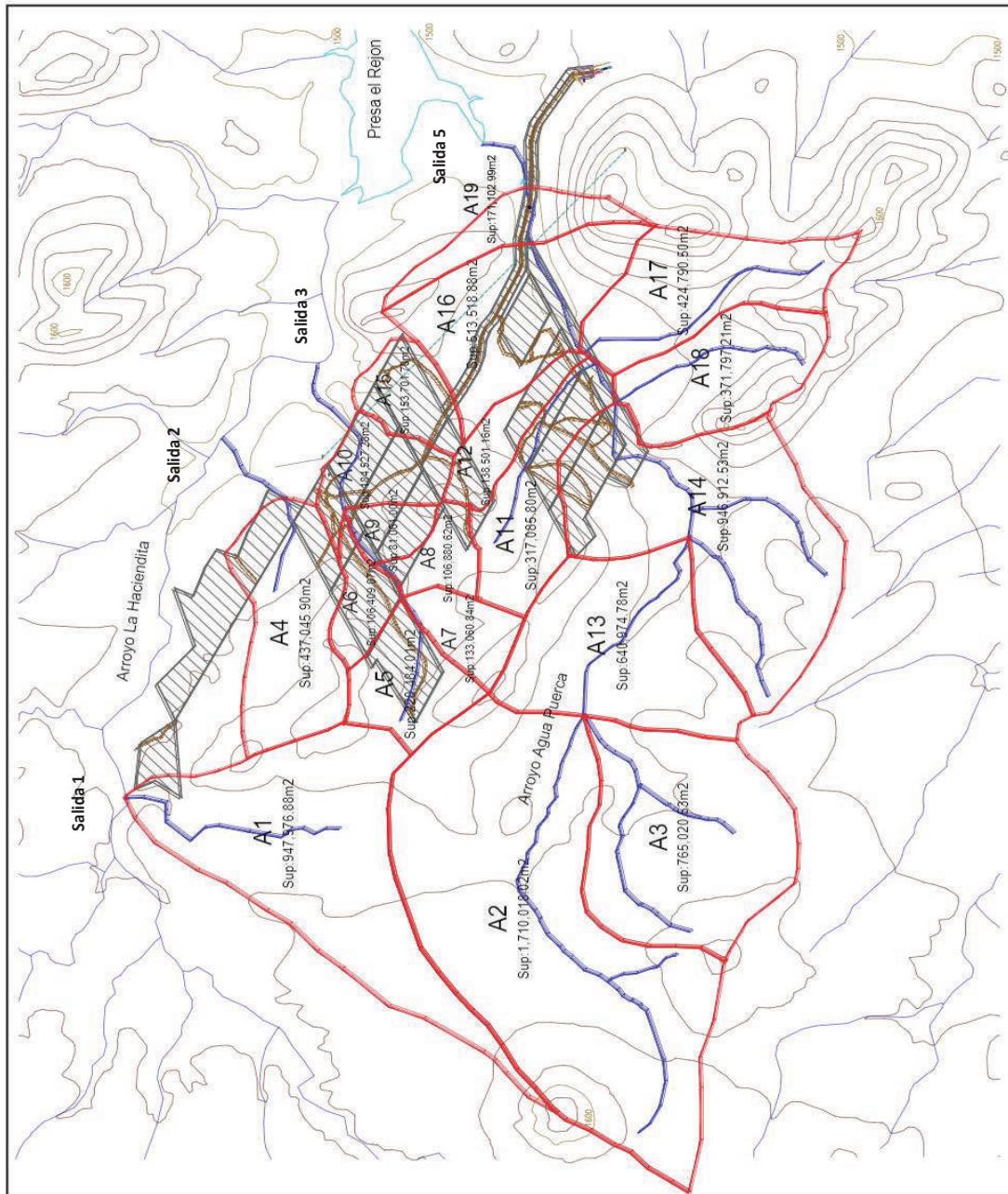


Figura 8. Arroyos y afluentes.

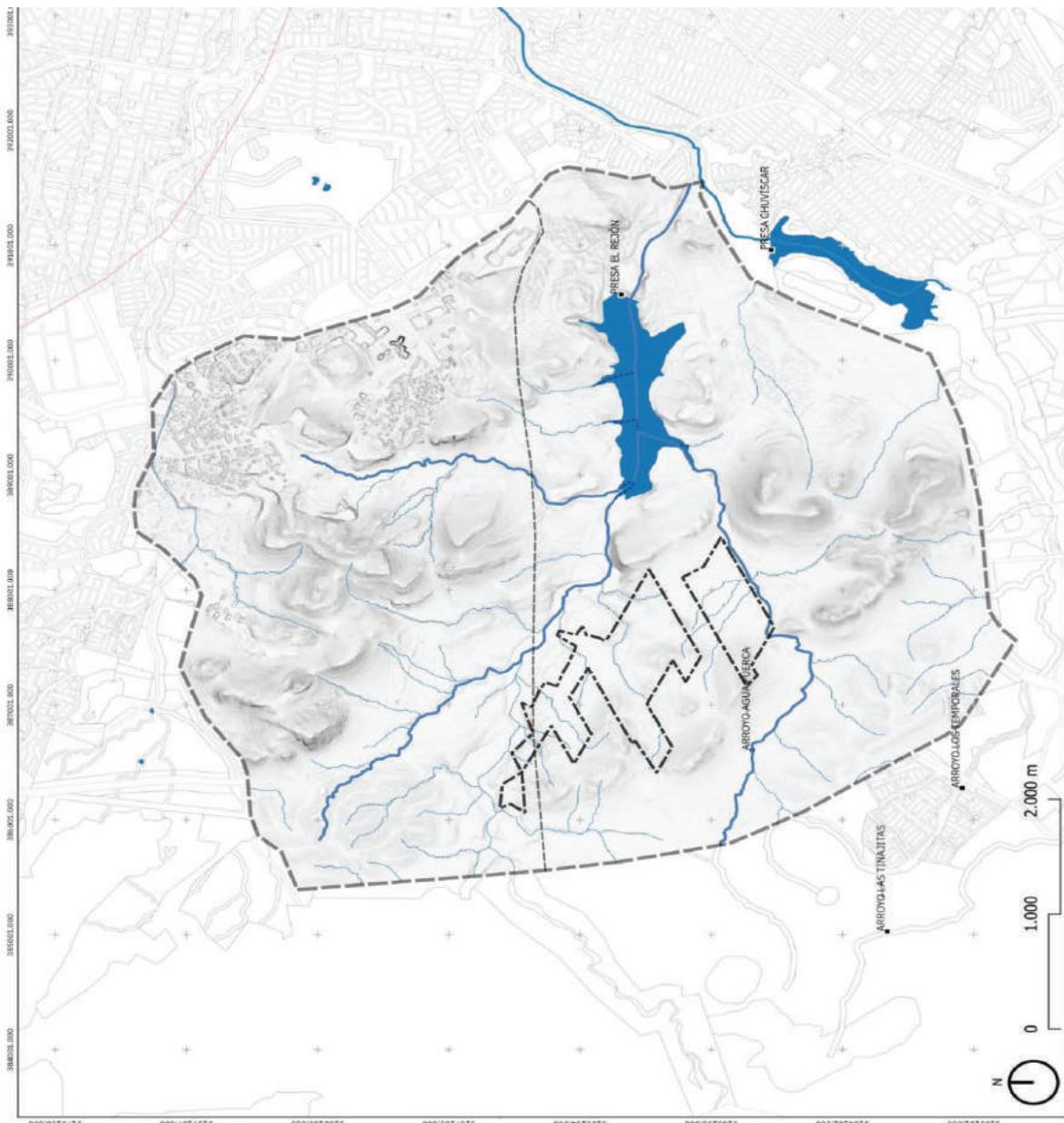
IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL.

Fuente- ESTUDIO HIDROLÓGICO Y PROYECTO  
DE DELIMITACIÓN DE CAUCES Y ZONAS  
FEDERALES DE ARROLOS QUE TRANSITAN EN  
TERRENOS DE LA RESERVA LABOR DE DOLORES,  
UBICADOS EN LA ZONA PONIENTE DE LA CD. DE  
CHIHUAHUA, CHIH.  
Elaborador por Ing. Samuel Chavarria Licón.

Nombre	Área (km <sup>2</sup> )	Pendiente (m/m)	Longitud (m)	Coeff. ("N")
SCCA1	0.94798	0.0385	2600.2	78.2
SCCA2	1.71002	0.0429	2561.58	76.5
SCCA3	0.76502	0.0423	1419.06	78.2
SCCA4	0.43705	0.0431	1275.92	81.6
SCCA5	0.22048	0.043	697.54	79.9
SCCA6	0.10641	0.0785	763.98	82.45
SCCA7	0.13306	0.0607	493.95	80.75
SCCA8	0.10688	0.0873	485.01	84.15
SCCA9	0.08106	0.0777	450.41	84.15
SCCA10	0.18453	0.074	607.94	84.15
SCCA11	0.31709	0.0363	1239.54	84.15
SCCA12	0.1385	0.0528	946.35	84.15
SCCA13	0.64097	0.0265	1319.83	79.9
SCCA14	0.94691	0.0234	1706.89	79.9
SCCA15	0.1537	0.063	555.95	84.15
SCCA16	0.51352	0.0279	1075.01	81.6
SCCA17	0.42479	0.0883	1359.29	79.9
SCCA18	0.3718	0.0649	924.3	79.9
SCCA19	0.1711	0.0748	869.26	79.9

**Tabla 4. Características físicas de las cuencas hidrológicas.**

Fuente: ESTUDIO HIDROLOGICO Y PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE CAUCES Y ZONAS FEDERALES DE ARROYOS QUE TRANSITAN EN TERRENOS DE LA RESERVA LABOR DE DOLORES, UBICADOS EN LA ZONA PONIENTE DE LA CD. DE CHIHUAHUA, CHIH.”, elaborado por el Ing. Samuel Chavarria Licon.

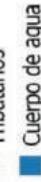
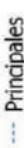


#### Se encuentra en la Región Hidrológica Bravo Conchas (RH-24)

- En la subcuenca R. medio Conchos - R. Chuívíscar, una parte pertenece a la vertiente del Golfo y otro al interior

Un principal cuerpo de Agua en la zona de estudio:

- Presa el Rejón
- Un principal cuerpo de agua, cerca de la zona de estudio:
- Presa Chuívíscar
- La Cuenca del R. Alto Chuívíscar, incluye al arroyo El Rejón.



Elaboración por Taller ACUR a partir de ESTUDIO HIDROLÓGICO Y PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE CAUCES Y ZONAS FEDERALES DE ARROLLOS QUE TRANSTIEN EN TERRENOS DE LA RESERVA LABOR DE DOLORES, UBICADOS EN LA ZONA PONIENTE DE LA CD. DE CHIHUAHUA, CHIH.  
Elaborado por Ing. Samuel Chavarria Licon.

Figura 9. Cuerpos de Agua.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

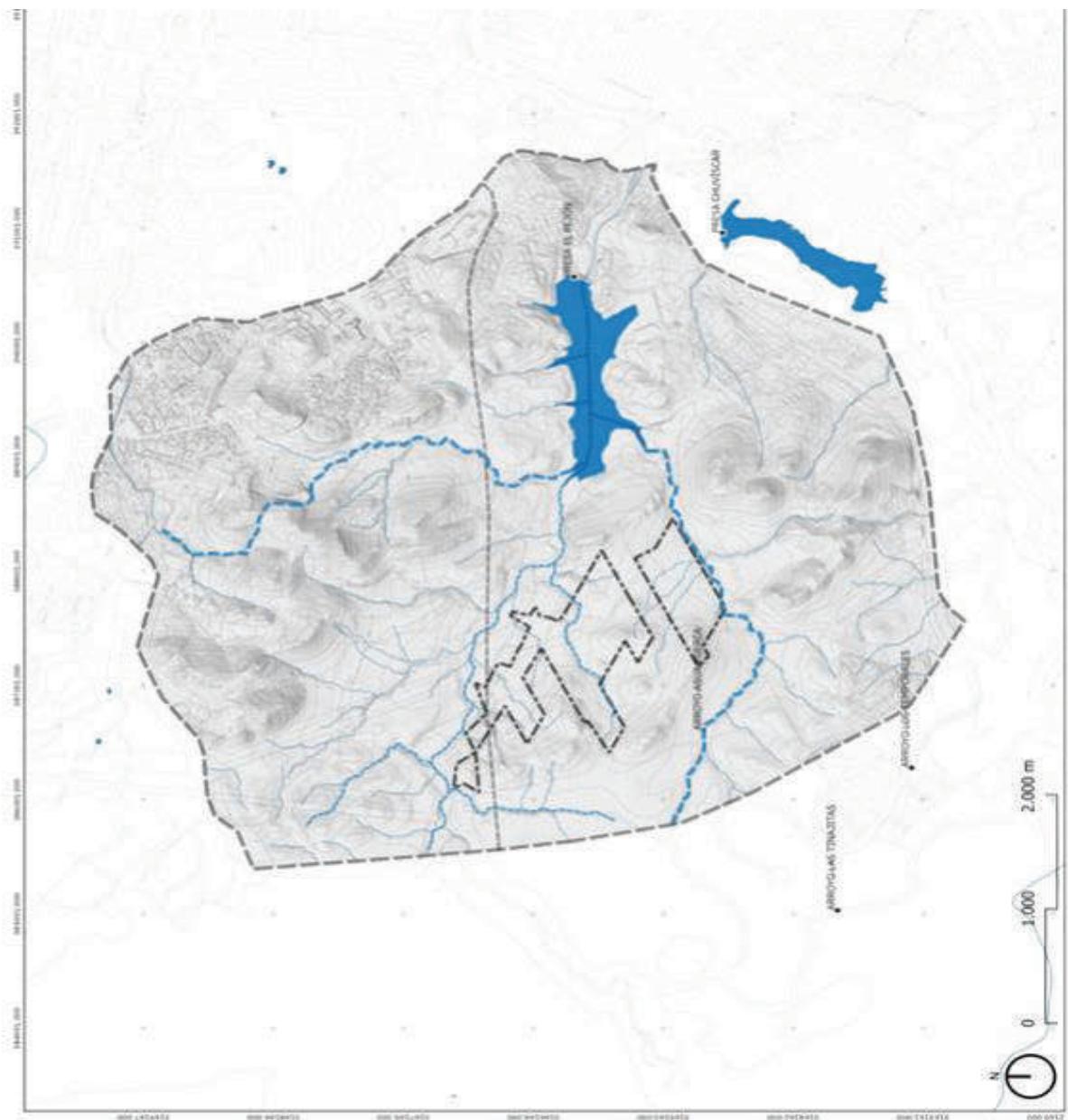


Figura 10. Cuencas.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

PRECIPITACIÓN MÁXIMA, EN 24 HR PARA VARIOS PERÍODOS DE RETORNO (MILÍMETROS)				
PERÍODO DE RETORNO	ESTACIÓN OBSERVATORIO	ESTACIÓN LAMESA	ESTACIÓN MAJALCA	ESTACIÓN PRESA CHIHUAHUA
2	42.67	34.32	48.84	42.11
5	61.02	51.97	75.26	62.9
10	73.17	63.66	96.47	76.67
20	84.82	74.86	111.98	89.88
50	99.9	89.36	130.1	106.97
100	111.21	100.24	143.15	119.78
200	122.47	111.07	155.97	132.54
500	137.32	125.36	172.75	149.58
1000	148.55	136.16	185.31	162.1
2000	159.77	146.95	197.87	174.82
5000	174.61	161.23	214.75	191.64
10000	185.83	172.01	227.3	204.35

Tabla 5. Precipitación máxima en 24 hrs

RÍO CHUVÍSCAR (CUENCA ALTA)				
SUBCUENCA	ÁREA km <sup>2</sup>	COBERTURA %	COEFICIENTE "N"	
EL BARRO I	4.47	85	15	82.15
EL BARRO II	2.63	100	0	85.00
LA CANDA	3.02	100	0	85.00
LA CANTERA	32.55	35	65	72.65
LA MANTECA	4.87	100	0	85.00
LASMALVINAS	3.68	90	10	83.10
PLAZA DE TOROS	5.37	80	20	81.20
CHUVÍSCAR IV	3.49	100	0	85.00
CHUVÍSCAR I	382.90	0	100	66.00
CHUVÍSCAR II	81.70	0	100	66.00
CHUVÍSCAR III	3.18	10	90	67.90
CHUVÍSCAR V	4.78	100	0	65.00
CHUVÍSCAR VI	3.00	100	0	65.00
REFÓN	147.17	0	100	66.00
<b>TOTALES</b>	<b>682.85</b>	-	-	<b>78.21</b>

Tabla 6. Río Chuvíscar

Elaboración por Taller ACUR a partir de ESTUDIO HIDROLÓGICO Y PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE CAUCES Y ZONAS FEDERALES DE ARROLLOS QUE TRANSLAN EN TERRÍENS DE LA RESERVA LABOR DE DOLORES, UBICADOS EN LA ZONA PONIENTE DE LA CO. DE CHIHUAHUA, CHIH.  
Elaborado por Ing. Samuel Chavarria León.

#### IV.1.2 Topografía.

Uno de los factores más determinantes para definir la aptitud territorial en localidades como Chihuahua es el análisis de pendientes. Este factor es concomitante con los costos de urbanización y por lo tanto determina ese tipo de condiciones. Las cuantificaciones que se muestran a continuación nos dan una posibilidad para apoyar una potencial zonificación de los predios.

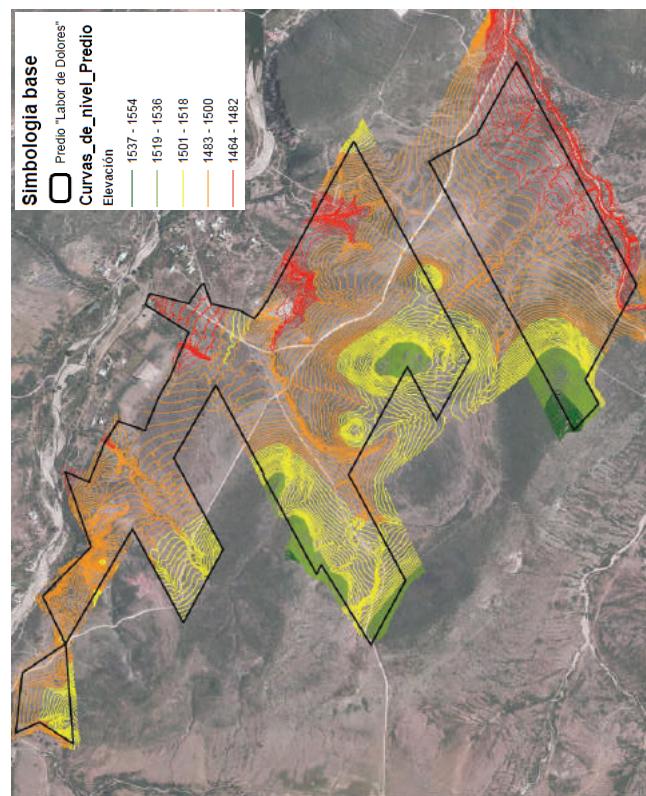
El suelo llano o casi llano con pendientes de entre 0 a 2% abarcan una superficie pequeña de 4.06 ha, lo cual representa el 1% de la superficie de los predios, siendo este un suelo con estas pendientes apto para desarrollo urbano pero con usos que requieren edificaciones extensas como el caso de la industria. El siguiente tipo de suelo, el suavemente ondulado con pendientes que oscilan entre el 2 al 5%, conjuntan superficies de 45.97 ha, lo que constituye el 15% del total, superficies que son aptas para cualquier tipo de desarrollo urbano dado que esas pendientes son las óptimas en función de los costos muy adecuados que implica. Las pendientes siguientes, denominadas como moderadamente onduladas con porcentajes que varían del 5 hasta el 15%, superficies que suman las 171.25 ha, es decir una gran superficie que conjunta el 55% de la superficie, donde los costos de la urbanización se elevan un tanto y llegan a encarecer un tanto los precios. Finalmente pendientes tipificadas como suelo quebrado cuyas pendientes pasan del 15% y alcanzan hasta el 30% suman las 81.53 ha que constituyen el 26% de la reserva. En este caso los costos de urbanización sí se elevan por lo cual el tipo de usos del suelo que ahí se establezca ha de ser lo suficientemente rentable para cubrir los montos de inversión que va a implicar.

Superficies no aptas para el desarrollo urbano son las que se advierten como fuertemente quebradas con porcentajes de pendiente del 30% a

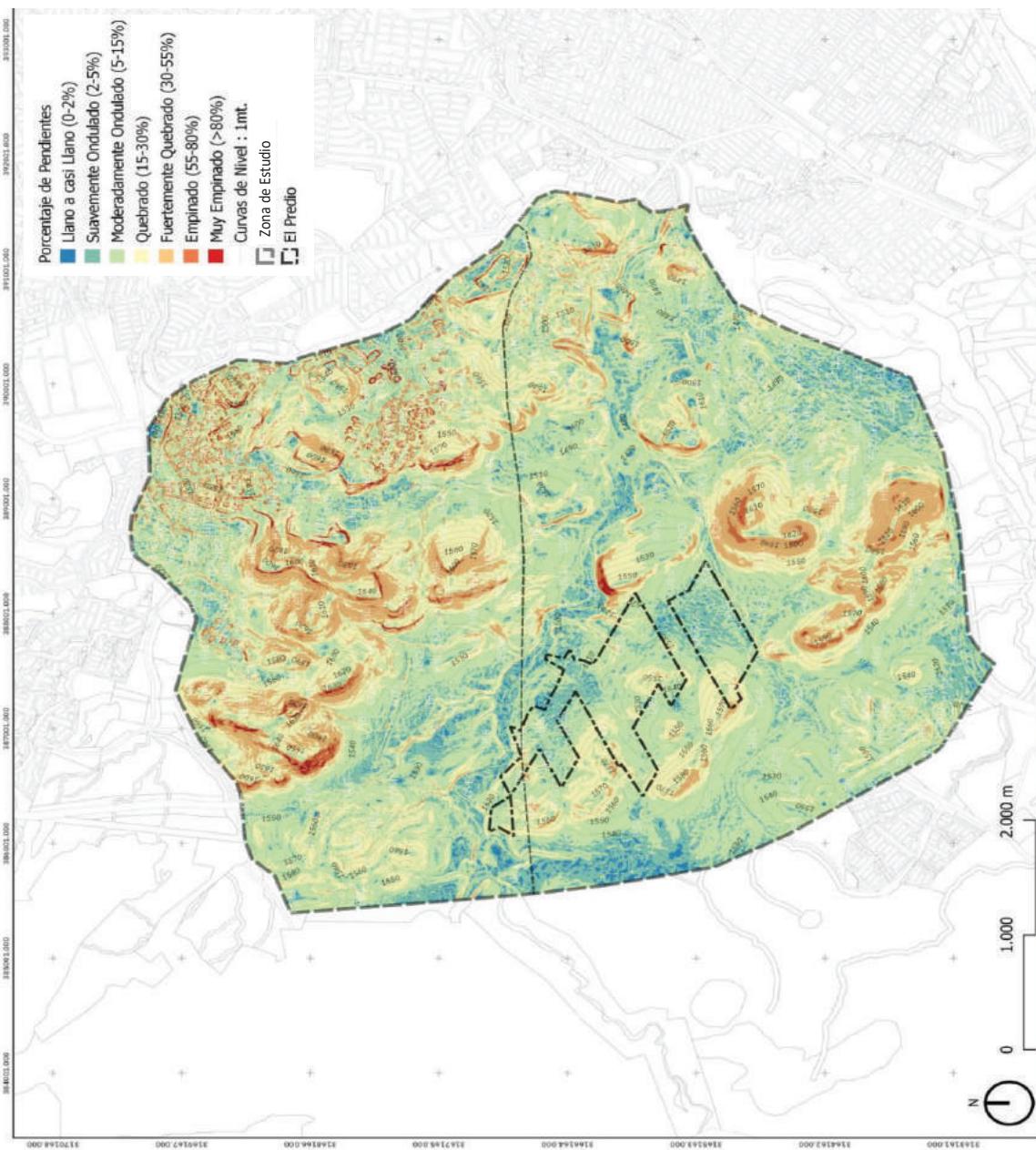
más%, superficies que suman las 6.32 ha lo que representa el escaso 2% que se podrá utilizar para fines paisajísticos y recreativos.

La reserva se encuentra dentro de la cuenca de los escurrimientos que vierten hacia la Presa Reión, por lo cual todas las vertientes concurren hacia dicho cuerpo de captación. Esta es la razón por la cual se ha determinado el concepto de desarrollo controlado que cuide y garantice que no se van a generar problemas de contaminación en la zona que derivan en la contaminación del importante cuerpo de agua.

Análisis de aptitud territorial.



**Figura 11. Aptitud Territorial**  
Elaboración por Estudio 3-14 a partir de levantamiento topográfico proporcionado por MICHSA  
IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL



Se divide en siete clasificaciones para la caracterización topográfica de la zona de estudio :

1. 0 a 2% Apto para desarrollo urbano.
2. 2 a 5% Apto para desarrollo urbano.
3. 5 a 15% Apto para desarrollo urbano óptimo para el desarrollo urbano.
4. 15 a 30% Apto para desarrollo urbano. Accesible para la construcción con problemas para la introducción de redes subterráneas.
5. 30 a 45%. No apta para usos urbanos.
6. 55 a 80%. No apta para el desarrollo urbano.
7. Mayor a 80%. No apta para el desarrollo urbano.

#### Porcentaje de pendientes en zona de estudio.

Referencia	Pendiente	Área(ha)	Porcentaje
1	0-2%	56.12	2%
2	2-5%	384.36	13%
3	5-15%	1358.14	46%
4	15-30%	779.26	27%
5	30-55%	304.76	10%
6	55-80%	47.41	2%
7	>80%	10.32	0.4%
Total		2940.38	100%

**Tabla 7 Porcentaje de pendientes.**  
Elaboración por 3.14 a partir de levantamiento topográfico proporcionado por MICHISA.  
proporcionado por MICHISA.

Elaboración por 3.14 a partir de levantamiento topográfico proporcionado por MICHISA.

**Figura 12. Análisis de Pendientes en Zona de Estudio**  
IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

## EL 97% DE LA ZONA DE ESTUDIO ES APTO PARA EL DESARROLLO URBANO

Considerando el estudio de pendientes, no se tiene restricción considerable por pendientes en el predio.

Se divide en siete clasificaciones para la caracterización topográfica de la zona de estudio :

1. 0 a 2% Apto para desarrollo urbano.
2. 2 a 5% Apto para desarrollo urbano.
3. 5 a 15% Apto para desarrollo urbano óptimo para el desarrollo urbano.
4. 15 a 30% Apto para desarrollo urbano. Accesible para la construcción con problemas para la introducción de redes subterráneas.
5. 30 a 45%. No apta para usos urbanos.
6. 55 a 80%. No apta para el desarrollo urbano.
7. Mayor a 80%. No apta para el desarrollo urbano.

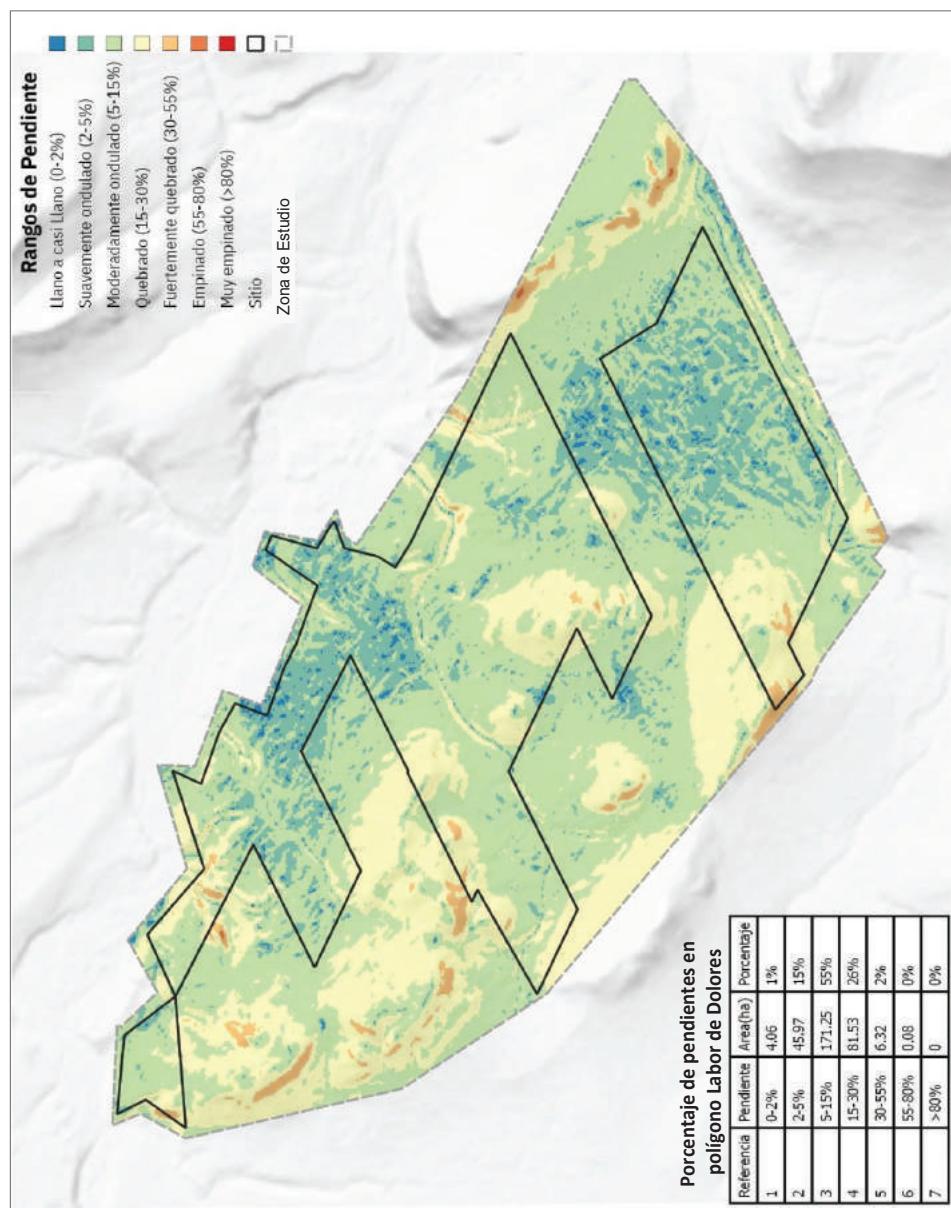


Figura 13. Análisis de pendientes en Área de Aplicación.

Elaboración por Estudio 3.14 a partir de levantamiento topográfico proporcionado por MICHLA.

#### IV.1.3 Asoleamiento.

El objetivo del análisis es aportar avances en el conocimiento del potencial solar de entornos urbanos residenciales los que, por su morfología, y por la incidencia del espaciamiento y la aplicación del arbolado urbano, presentan valores de irradiancia muy diferentes a las de pleno asoleamiento. Las variables morfológicas de las configuraciones en la traza urbana y en la edificación y la forestación urbana tienen una incidencia fundamental de primer orden en la factibilidad de implementar estrategias de aprovechamiento de la energía solar en medios urbanos. La aplicación de una orientación adecuada permitirá a futuro alcanzar los mejores niveles de eficiencia energética y los mínimos impactos ambientales derivados de la operación de las edificaciones urbanas. Este análisis propone la orientación hacia el eje norte sur, de las fachadas principales de los edificios para hacer factible el potencial de captación solar en la estación invernal, que es la época en que resulta útil la ganancia de energía proporcionada por el sol. Y asimismo esa orientación hace que en la estación estival la ganancia de calor sea mínima al impedir la dicha orientación, que las fachadas con ventanas reciban radiación solar. Metodológicamente se ha monitoreado la irradiancia solar global sobre el plano vertical en fachadas sur completamente soleadas y parcialmente soleadas.

Hay estudios sobre la radiación solar disponible en fachadas sur en entornos urbanos como el de Chihuahua capital que son parte del análisis de la problemática del desarrollo ambiental y energéticamente sostenible del sector inmobiliario en las ciudades de toda la región del altiplano central del país. Son muchos los conglomerados urbanos que presentan inviernos templado - fríos, con altos gastos de energía en calefacción anuales, que sin embargo cuentan con un generoso recurso solar (4.58Kwh/m<sup>2</sup> día a 5.55 Kwh/m<sup>2</sup>) y con predominio de cielos claros que aportan una viabilidad comprobada para el uso de la radiación solar para calefacción de espacios y calentamiento de agua mediante sistemas pasivos y colectores planos, respectivamente.

En cuanto a la relevancia de la relación entre el hábitat y la energía, la insostenibilidad del desarrollo actual agravado por el hecho de que la situación se deteriora inexorablemente en el tiempo por falta de conocimientos y de acciones de planificación y gestión, algunas cifras globales son suficientemente elocuentes para calificarla: a nivel mundial, el hábitat, es decir el conjunto de ciudades y edificios de todo el mundo, consume el 50 % del total de la energía utilizada, quedando el 50 % restante dividido en partes aproximadamente iguales entre el transporte y la industria. Ante este panorama es sumamente interesante aprovechar los recursos naturales y en particular la optimización del acceso al recurso solar para disminuir el consumo de energía no renovable.

Es comprobable que una orientación como la recomendada alcanza a dar una contribución a la sostenibilidad y el mejoramiento del ambiente y paralelamente apunta tanto conceptual como normativamente a demostrar la eficacia de dicha estrategia ambiental, que por vía del efecto demostración permita a futuro que el sector oficial tome conciencia de la gravedad de la situación y comience prontamente a actualizar e implementar nuevas normativas edilicias y urbanas que se dirijan decididamente a reducir los consumos de gas natural y otras energías no-renewables en los edificios urbanos.

#### IV.1.4 Vientos Dominantes.

Otro factor que contribuye al mejoramiento del confort tanto de los interiores de los edificios como de los espacios exteriores es la fluencia del viento. En nuestra ciudad se tiene una presencia de los vientos dominantes muy constante, pues el 70% del tiempo, el viento fluye del oeste hacia el este lo que significa una ventaja en términos de que se cuenta con una gran constante que permanece a lo largo de las estaciones del año. Al igual que la incidencia solar que es muy favorable.

La afluencia de los vientos hace posible generar dispositivos que manipulan la velocidad, cantidad y dirección de los vientos, lo que contribuye a enfriar los recintos, o bien al impedir dichos flujos, en el invierno, se logrará que el aire, detenido, adquiera cierto grado de calidez.

Al igual que el correcto asoleamiento, el manejo de este factor contribuye al ahorro energético con todas las consecuencias económicas, medioambientales, en la salud, y el bienestar de la población en general.

#### IV.1.5 Geología.

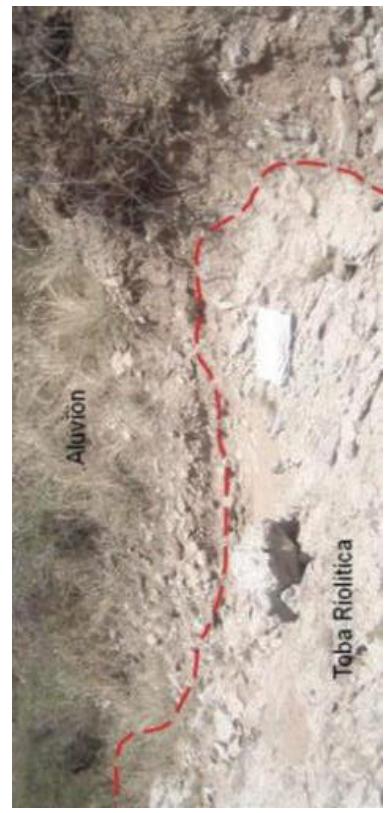
De conformidad con la información que maneja el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED), la ciudad de Chihuahua queda fuera de la zona considerada como meso sísmica, lo cual se fundamenta por los registros históricos y los datos de lo que técnicamente se denomina aceleración del terreno, siendo así que la ciudad se encuentra en una zona tal que no se han reportado sismos notorios por lo menos en las últimas 8 décadas. La ciudad de Chihuahua, de igual manera, tampoco se encuentra en el área de los volcanes activos de México, ni existen tampoco manifestaciones de flujos de lodo recientes en los alrededores de la ciudad.

El tipo de rocas que existen en la zona son principalmente de tipo sedimentario. Estas son las que prevalecen en toda la región dado que en las eras anteriores esta región era un mar, es decir que estaba bajo aguas marinas, por lo cual es muy lógico que las rocas sedimentarias sean las normales y además de tipo calcáreo. En particular se trata de tobas, las cuales son de tres tipos, las riolíticas que es el tipo de roca que se ve en las afloraciones comunes de cualquier elevación, las andesíticas que son un poco más blandas y finalmente las ignimbritas, que son las que han sufrido una influencia de calor.

También hay derrames basálticos, los cuales provienen de sustratos profundos, por lo que se trata de rocas ígneas, las cuales son mucho más duras que las sedimentarias. Los derrames son muy localizados y se presentan en pequeñas porciones, pues son producidas por fracturas derivadas de movimientos tectónicos.



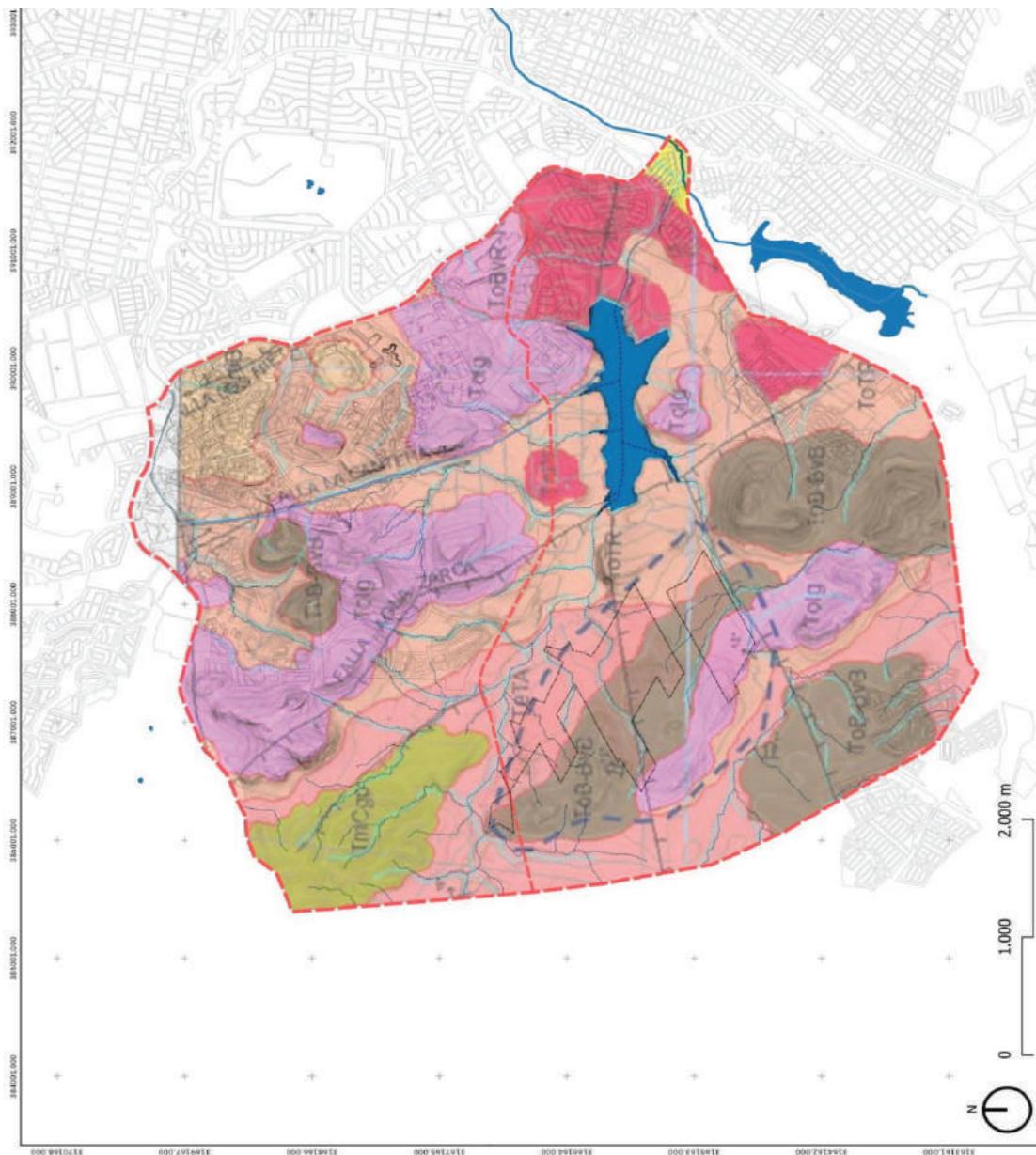
**Figura 15. Aluvión y Basalto**  
Derrame basáltico en el cual se aprecia la diferente textura, con respecto de la toba y también el factor de dureza que al pisar se deja sentir



**Figura 14. Aluvión y Toba Rioítica**  
Toba riolítica, unidad geológica más antigua, que ha sido puesta a la vista por la erosión del suelo aluvial, que el que da soporte a la vegetación.

## Geología.

Plano de la zona de estudio que muestra la ubicación de los cuatro tipos de roca que subyacen en la zona. Los derrames basálticos se hacen evidentes en las elevaciones de mayor altura dada su dureza y por tanto resistencia a la erosión.



Fuente-ESTUDIO GEOLOGICO SUPERFICIAL AL OESTE DEL Poblado  
EL REÑÓN DE ARRIBA, MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA,  
MEXICO.  
Ing. Rodolfo de la Garza Aguilar

Figura 16. Geología.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL.

*IV.1.6 Edafología.*

Los tipos de suelos predominantes en la zona de Labor de Dolores, son xerosoles háplicos, al extremo norte regosol éutrico, ferozem háplico al oeste, el resto de la superficie xerosol háplico y regosol calcárico de fase media petrocálcica. Los suelos de alta permeabilidad de origen aluvial se localizan alrededor y en las márgenes de los ríos Sacramento y Chuvíscar, y están constituidos por fragmentos líticos y de minerales, cuya granulometría es variable, con un predominio de materiales gruesos, ampliamente distribuidos en el área. Los tipos de suelo que mayormente se encuentra en la zona de estudio son los siguientes.

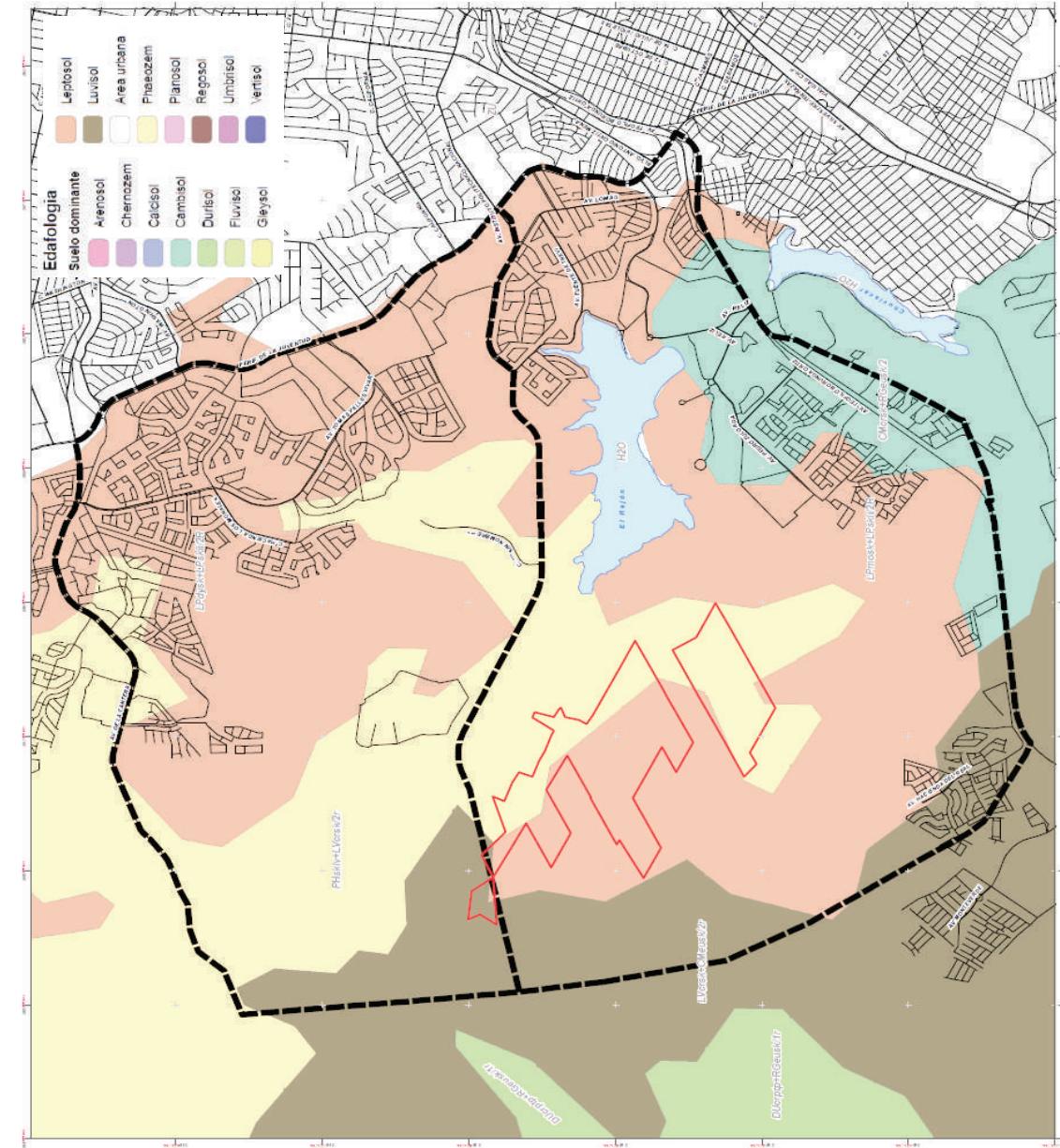
*Edafología*

Figura 17. Edafología.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL.

**LEPTOSOL** (del griego leptos, delgado), que se conocen en otras clasificaciones como Litosoles y Redzinas, son suelos muy delgados, pedregosos y poco desarrollados que pueden contener una gran cantidad de material calcáreo.

**PHAEZEM** Este tipo de suelos se asocia a regiones con un clima suficientemente húmedo para que exista un proceso de "lavado" pero con una estación seca. El clima puede ir de cálido a frío y van de la zona templada a las tierras altas tropicales.

**LUVISOL** Es un tipo de suelo que suele desarrollarse en zonas llanas, o con suave pendiente, de climas en los que existen una estación seca y otra húmeda bien diferenciadas, tal como ocurre en las regiones mediterráneas más lluviosas.

**CAMBISOL** De color intenso por la acumulación de arcillas y óxidos de hierro, en condiciones favorables de humedad y de aportes de materia orgánica, pueden alcanzar un espesor considerable y resultar muy fértiles.

Elaboración por Taller ACUR a partir de datos del Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua.

#### IV.1.7 Vegetación.

La vegetación en el paisaje cumple funciones muy importantes para el sostenimiento del ecosistema y eventualmente su mejoramiento cuando la cobertura vegetal se acrecienta. La vegetación incide en la erosión del suelo, la formación de suelos, la retención del agua de lluvia, la mitigación de la isla de calor, la absorción de múltiples radiaciones que le sirven de alimento, la mitigación del albedo, la generación de sombra de protección para la fauna, y en el invierno la pérdida del follaje que caldea un poco el aire y el suelo.

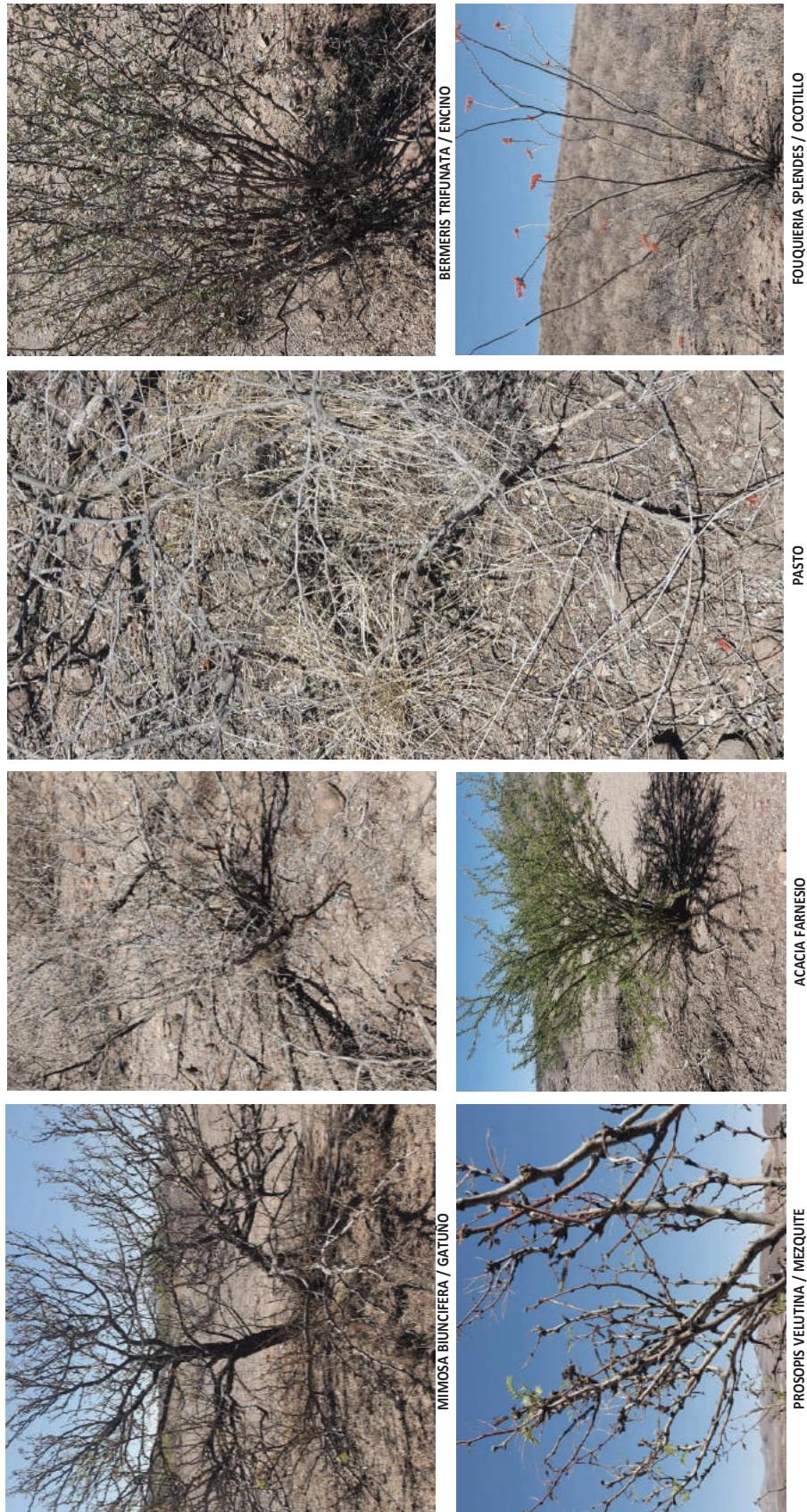
La vegetación en la zona es muy escasa pues se han aunado factores adversos entre los que sobresale el sobre pastoreo que ha existido a lo largo de trescientos años, pues la zona al estar cercana al asentamiento que ahora es Chihuahua capital, se ha utilizado como campo de pastizal para la ganadería. Al igual, las actividades mineras que fueron la base de la economía durante 150 años, en los siglos XVIII y XIX, sobre explotaron todo el contorno de la región para la extracción de leña, de tal forma que tanto la flora cubre suelos como la arbustiva y arbórea se vieron devastadas y sin ninguna acción de remediación.

La pérdida de suelo fue resultante, y con ello la disminución de la capacidad de retener agua, la emigración de la fauna que interactuaba, afectando la capacidad natural de regeneración.

La vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, del suelo y la fauna de la región y vastas superficies están cubiertas por material desértico micrófilo; pastos de género *Bouteloua* sp., combinados con manchones de matorral subinerme se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable alrededor de los predios en estudio. El matorral desértico con especies inertes predomina. Y se ubica al noroeste y oeste del área. El mezquital y los huizaches se localizan muy escasamente en las márgenes de los escurreimientos principales.

La vegetación juega un papel importante para el medio ambiente, como es la conservación del suelo y agua; es conveniente preservar las comunidades vegetales a fin de evitar la pérdida del suelo y del balance hidrológico. Dado que los pastizales representan el 80% del forraje, es conveniente evitar el sobrepastoreo que se da en la zona y que ha permitido la erosión del suelo, recuperarlo puede representar potencialmente áreas verdes o de recreo, como las zonas aledañas a las presas.

- **Pastizal mediano abierto.** Se encuentra constituido por gramíneas de porte mediano (0.5-1 m) con un claro predominio de "navajitas" (*Bouteloua* spp.), entre las cuales *Bouteloua gracilis* es la más común, además de *Aristida* spp., *Digitaria californica*, *Enneapogon desvauxii*, *Eragrostis intermedia*, *Hilaria mutica*, *Leptochloa dubia*, *Lycurusphleoides* y *Panicum obtusum*. El sobrepastoreo y la perturbación actual han erradicado casi en su totalidad a esta comunidad, de tal modo que son pocas las áreas donde hoy puede observarse en su forma prístina.

**Vegetación existente en la zona.**

#### IV.1.8 Fauna.

Existe un ecosistema rico en especies endémicas, que aportan al paisaje desértico y son claro ejemplo de adaptación a un ambiente en el que las diversas especies interactúan y se han desarrollado para insertarse en un determinado sitio del sistema que denominamos nicho ecológico. En las especies que se han estudiado con mayor consistencia figuran los mamíferos y las aves.

Entre los mamíferos que existen en la zona se encuentra cierta diversidad gracias a la presencia de agua que las atrae. En su mayoría las especies animales que viven en los desiertos son de costumbres nocturnas, para evitar el esfuerzo de soportar el sol y el calor. Así, es difícil alcanzar a verlos. Roedores, felidos, suidos, cérvidos, entre otros, son las especies identificadas por los estudios sobre el tema, que abarcan esa zona.

Las aves son de los animales con más diversidad de especies y abundancia de individuos. Por su condición de desplazamiento y sus costumbres diurnas son especies más notorias que los mamíferos, pues desde las primeras horas del día se hacen presentes y al igual que los mamíferos, en sus diferentes escalas, desde los pequeños colibríes de 8 cm de envergadura hasta las auras con 1.80 m. Además de los mencionados se encuentran chileros, correcaminos, lechuzas, gavilanes, chileros, correcaminos, chanate o tordo, paloma huijota, paloma habanera, chorro tildio y chorro llanero, golondrina, dos o tres especies de zacatonero, gorrión, principalmente.

También existen las aves migratorias que año con año pasan o aun, algunas se detienen y aquí pasan el invierno. Entre estas destacan los ánades de diferentes especies y gruiformes que abarcan desde patos hasta gansos y grullas.

*Species endémicas.*

Existe un ecosistema rico en especies endémicas, que aportan al paisaje desértico



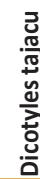
*Dipodomys ordii obscurus*



*Lynx rufus*



*Sylvilagus audubonii*



*Dicotyles tajacu*



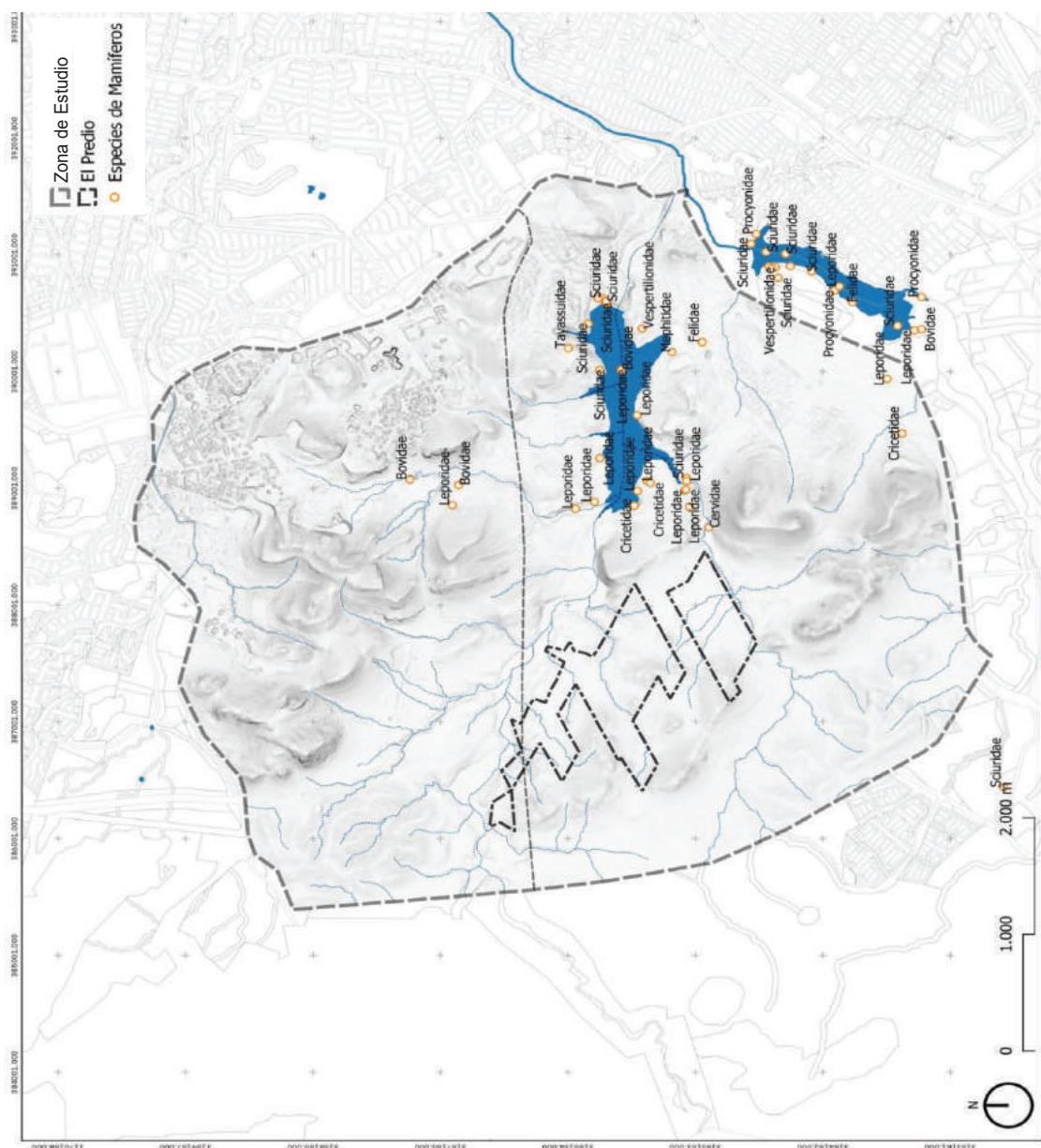
*Otospermophilus variegatus*



*Lasiurus cinereus*



*Odocoileus virginianus*



Elaboración por Estudio 3.14 a partir de datos de INEGI,

Figura 18. Especies Endémicas.  
IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

## Aves.

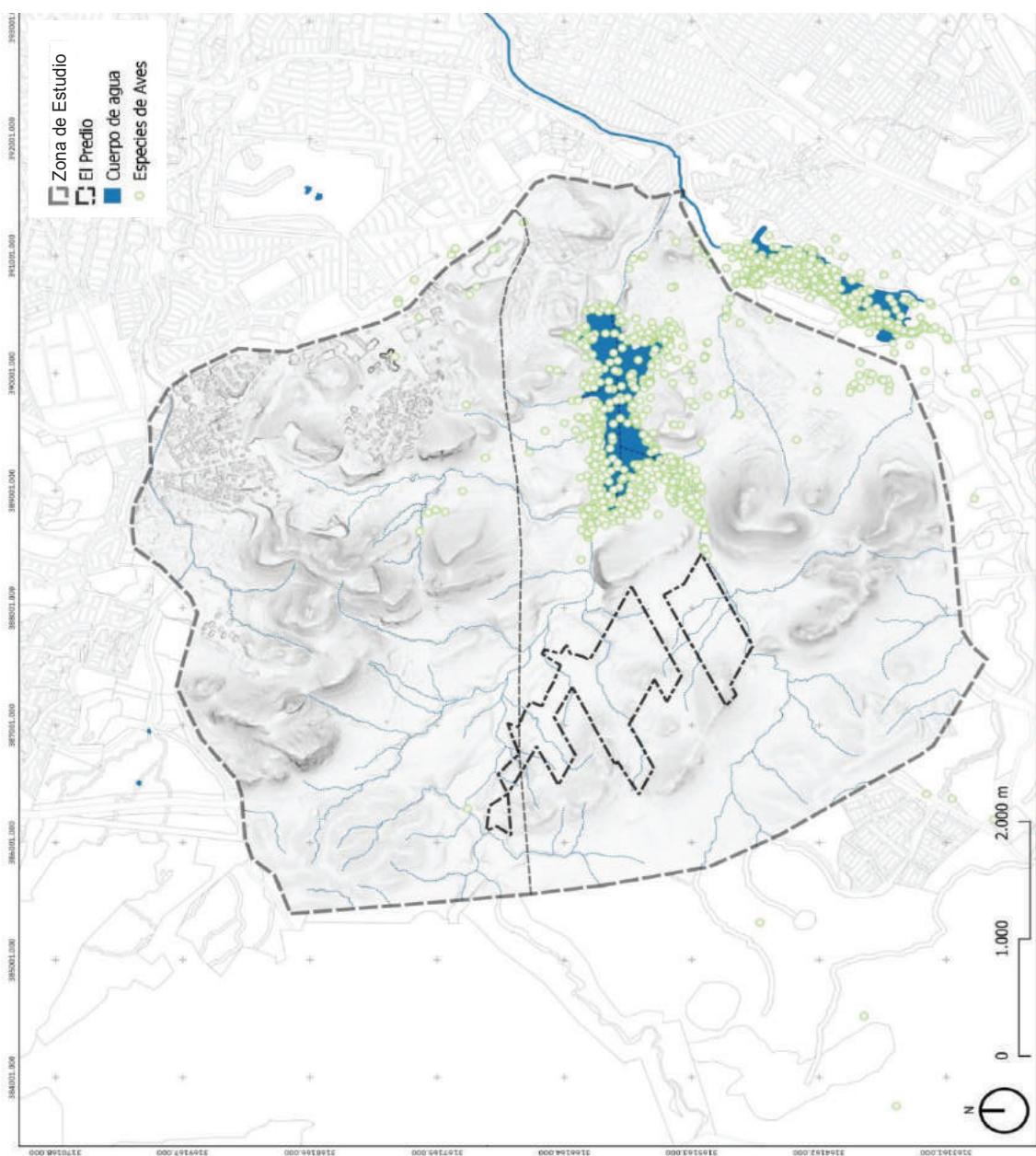
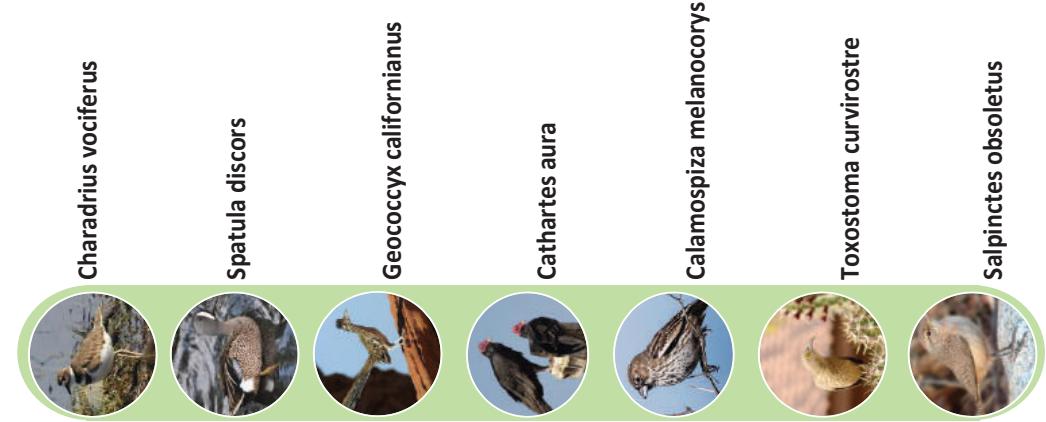


Figura 19. Avistamiento de Aves.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL.

Elaboración por Estudio 3.14 a partir de datos de INEGI.

---

*IV.1.9 Áreas de preservación natural.*

Las superficies están sujetas a circunstancias naturales que condicionan el aprovechamiento del suelo para fines urbanos como son las pendientes topográficas, los escorrentíos pluviales y el espacio de aquellos escorrentíos que al conjuntar varios que concurren conforme van escurriendo e incrementan el caudal, se puede presentar algún fenómeno de inundación según los períodos de retorno.

Las zonas de preservación se ubican en las riberas de las presas y hacia el oeste del Área de Interés.

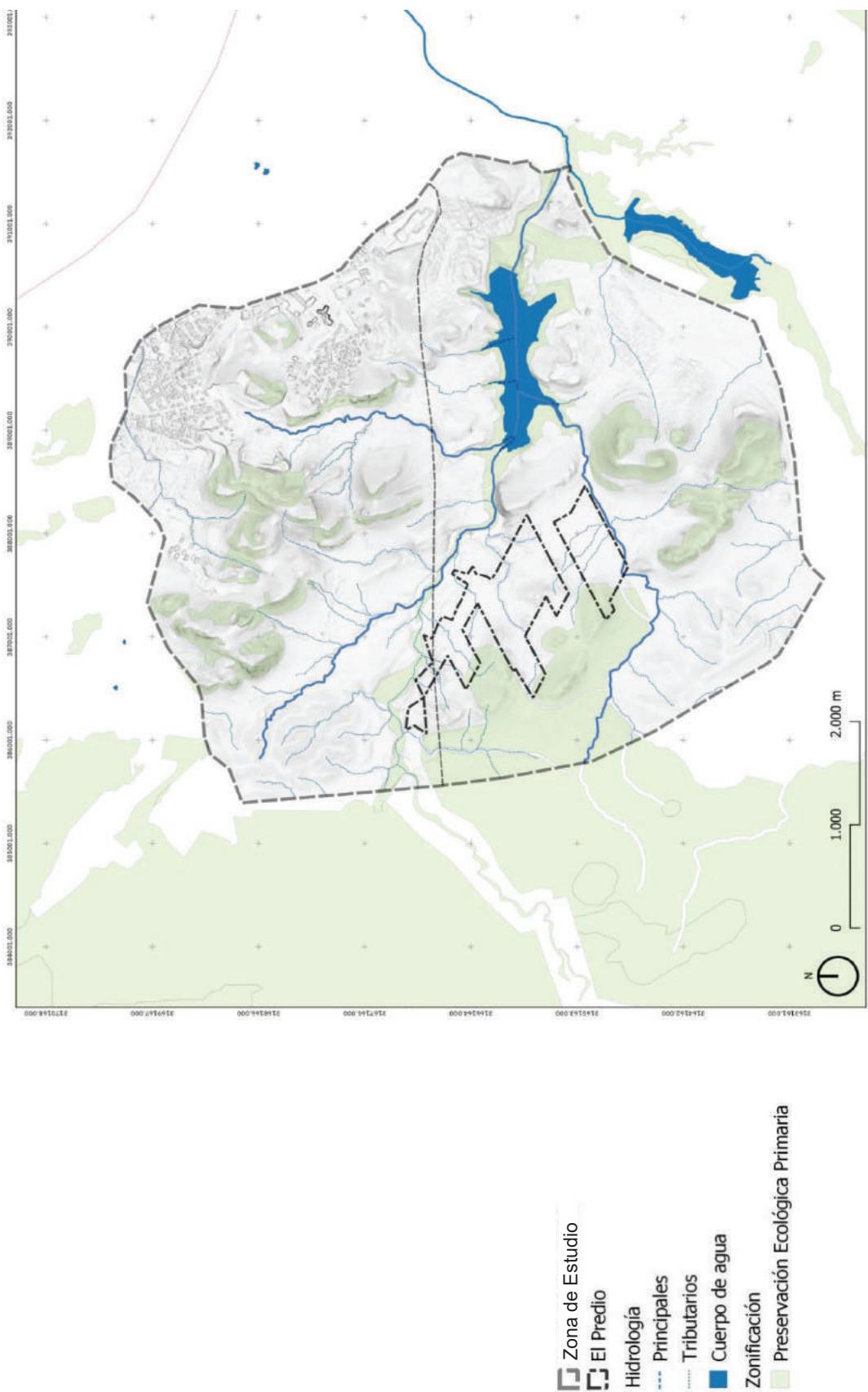
*Preservación Ecológica Primaria.*

Figura 20. Preservación Ecológica Primaria.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

Elaboración por Taller ACUR a partir del PDU 2040, IMPPLAN.

*Áreas de preservación.*

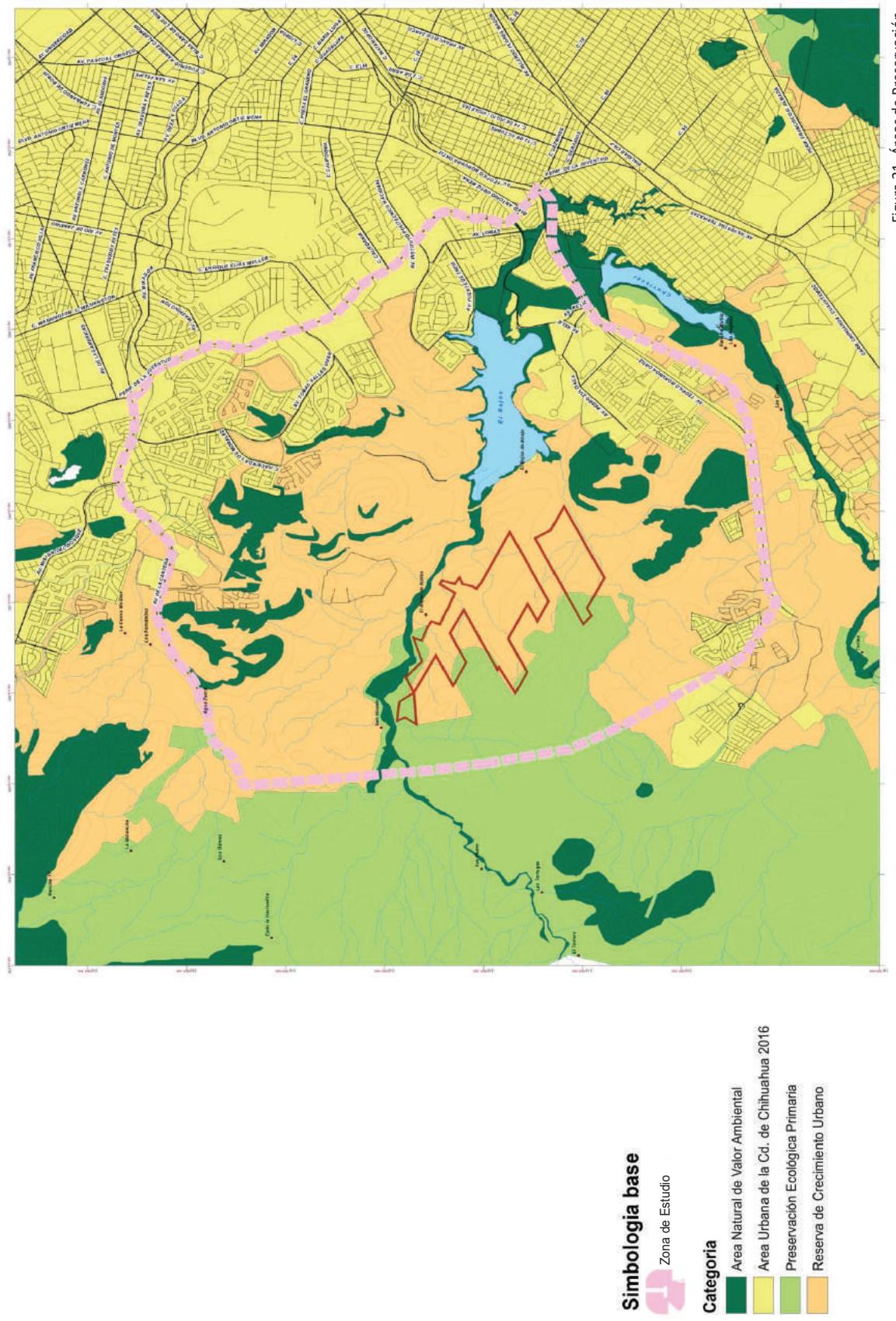


Figura 21. Áreas de Preservación.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

Elaboración por Taller ACUR a partir de datos del PDU 2040, IMPLAN

## IV.2 Medio Construido.

### IV.2.1 Usos del suelo.

El análisis de usos del suelo en la zona pone en evidencia que el desarrollo de la zona se ha generado a partir de una serie de conglomerados que de forma particular han construido los promotores inmobiliarios. Son conjuntos a manera de clústeres o insulitas que se ubican de manera independiente una de otra y al igual los pequeños tramos del corredor de usos mixtos que existen, ubicados en la zona a lo largo de los bordes de las vías primarias.

El PDU establece una zonificación secundaria para los usos del suelo, a la cual se han ido ajustando los diferentes desarrollos. En su momento, una vez más avanzada la consolidación de la zona se va a hacer más notable la estructura que se intenta hacer de conformar un corredor que sirva de eje organizador y a donde se entroncan las células que forman el resto del espacio urbano que se va construyendo.

### COMERCIO AL POR MENOR

Parte de la actividad económica localizada dentro del área de planeación, en un carácter de comercio al por menor, es bastante dispersa en cuanto a sus categorías, pues se extiende en mercados que van desde tiendas de artículos de cuidado para la salud y comercios de vehículos y refacciones e insumos relacionados a los mismos, representando un 10%, hasta textiles que abarcan tan solo un 2% (sin considerar prendas de vestimenta); estando a su vez las tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas la más popular con un 13% y tiendas de ropa, bisutería y accesorios de vestir y papelería, esparcimiento y artículos de uso personal en segundo lugar con un 12%, esto debido mayormente a la fuerte influencia que el centro comercial con nombre “Fashion Mall” (ubicado en la esquina noreste del cruce de las vías Periférico de la Juventud y Avenida Politécnico Nacional) causa dentro del polígono proyectual.

Contando con menor popularidad, pero ubicado justo sobre la media promedio, se encuentra la categoría de tiendas de autoservicio y negocios de enseres domésticos, computadoras, decoración de interiores y artículos usados con un 11%, así mismo se ubica en la media la categoría de ferreterías, tapicerías y vidrios representando un 7% del total de los negocios al por menos dentro del área, por último y sumando un total del 26% se encuentran los comercios de tipo:

- Bebidas, hielo y tabaco (5%)
- Calzado (5%)
- Comercio a través de internet, catálogos impresos, televisión y similares (1%)
- Tiendas departamentales (4%)



Figura 22. Usos sobre lateral de periférico.



**Figura 23**  
Corredor de agencias automotrices



**Figura 24**  
Bancos sobre periférico de la Juventud



**Figura 25**  
Av. Tomás Valles Vivar

Cabe destacar que el Periférico de la Juventud hospeda un 85% del total de comercios en la zona causado por su clara importancia en la ciudad de Chihuahua, CH.

### SERVICIOS PROFESIONALES, CIENTÍFICOS Y TÉCNICOS

Los servicios más relevantes dentro de la zona se localizan dentro del polígono de tal forma que se nota una clara popularidad de los servicios de tipo financiero y de seguros, representando un 48% del total seguido de los servicios profesionales que suman un 20% y que están conformados por:

- Auditoria y servicios relacionados (2.2%)
- Arquitectura, ingeniería y actividades relacionadas (6.7%)
- Consultoría administrativa, científica y técnica (6.7%)
- Otros (4.4%)

Asimismo se encuentran justo por debajo de la media los servicios inmobiliarios, alquiler de bienes muebles e intangibles con un 18% y en la minoría los servicios corporativos conformados por un 14% del total de los servicios en la zona. Con un 59% de todos estos servicios localizados en lateral norte – sur del periférico de juventud, misma que es considerada dentro del polígono, se muestra una clara relevancia de este eje vial hacia la incorporación de servicios dentro del área de proyección, dejando en segundo lugar las avenidas Hacienda del Valle aunada a la avenida Tomás Valles Vivar que hospedan un 11% de los servicios.

## Usos Habitacionales

Los tipos de vivienda que se analizan se definen según las áreas inmediatas al proyecto, es decir, dentro de la zona de estudio y se categorizan en base a su precio en el mercado. El análisis inicia con el tipo más sencillo de identificar y de catalogar que es la vivienda de nivel bajo, con diseño en un solo tipo y construidas en serie, las cuales tienen un valor aproximado de 2.4 millones de pesos, mismas que cuentan con un sistema constructivo económico basado en block y dasas y castillos estructurales de concreto armado, así como con materiales de acabados económicos como pintura y pisos de cerámica, sin mayor aislamiento térmico, ventanas de vidrio sencillo y manguetes de aluminio delgado o bien de PVC.

En nivel intermedio, acercándose al tipo residencial y con valor aproximado de 4.5 millones de pesos, la zona cuenta con una vivienda con un diseño personalizado o contratado por algún arquitecto. Este sistema cuenta generalmente con muros de block o ladrillo y dasas y castillos estructurales de concreto armado, generalmente se presta más atención en su termicidad al incluir materiales térmicos básicos, es una vivienda con materiales en acabados un poco más finos y caros, así como con fachadas generalmente con diseños en materiales expuestos y/o naturales. Este tipo de vivienda cuenta generalmente con un diseño contemporáneo, con mínimas excepciones con diseños conservadores y tradicionales.

Representando en el nivel alto, o vivienda residencial plus, se cuenta con una vivienda grande, de dos o más niveles, misma que es única y diseñada por algún arquitecto. Estas cuentan generalmente con un sistema constructivo mixto, contando con muros de materiales más térmicos, dasas, trabes y castillos de concreto armado e incluso vigas metálicas. Este tipo de vivienda cuenta con acabados de materiales más finos en pisos, muebles fijos, cocina, etc. Así como con mayor cantidad y calidad en materiales expuestos y/o naturales tanto en su exterior como en su interior, mismos que brindan un estilo contemporáneo, casi en la totalidad de este tipo, dándole un valor que ronda los 6 millones de pesos.



**Figura 26**  
Viviendas nivel residencial medio en la zona de estudio.

## Usos Habitacionales

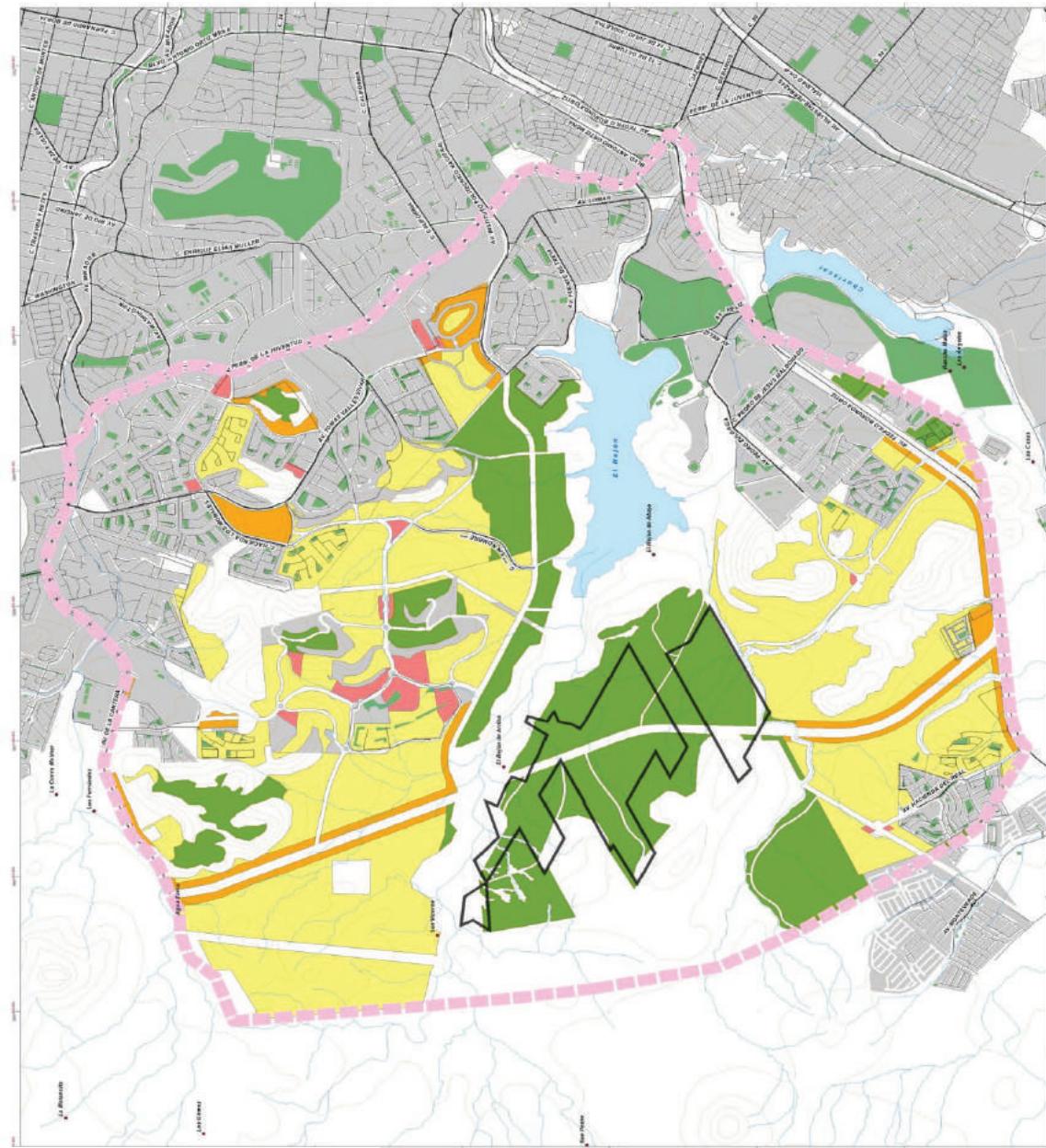
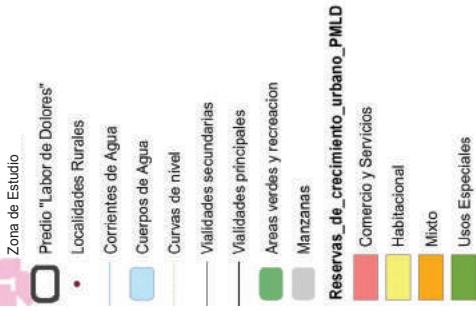
USO	POTENCIAL DE DESARROLLO INMOBILIARIO		
	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	UNIDADES MÍNIMO	UNIDADES MÁXIMO
ZEDC/Hab. 30 Viv/H.*	3,844,580	1442	19223
Habitacional 13-25 Viv/H.	285,578	286	519
Habitacional 26-35 Viv/H.	5,179,955	11537	14800
Mixto moderado	COS	CUS	
Mixto intenso	321,198	0.80	3
Comercio y servicios	518,277	0.70	2.5
	134,141	0.75	3

\*Basado en el mínimo y máximo de la tabla 16.1 de normatividad para usos de suelo.

Tabla 8. Potencial de desarrollo inmobiliario.

Fuente: Elaboración por Taller ACUR a partir de datos del PDU 2040, IMPLAN.

## Simbología base



Elaboración por Taller ACUR a partir de datos del PDU 2040, IMPLAN.

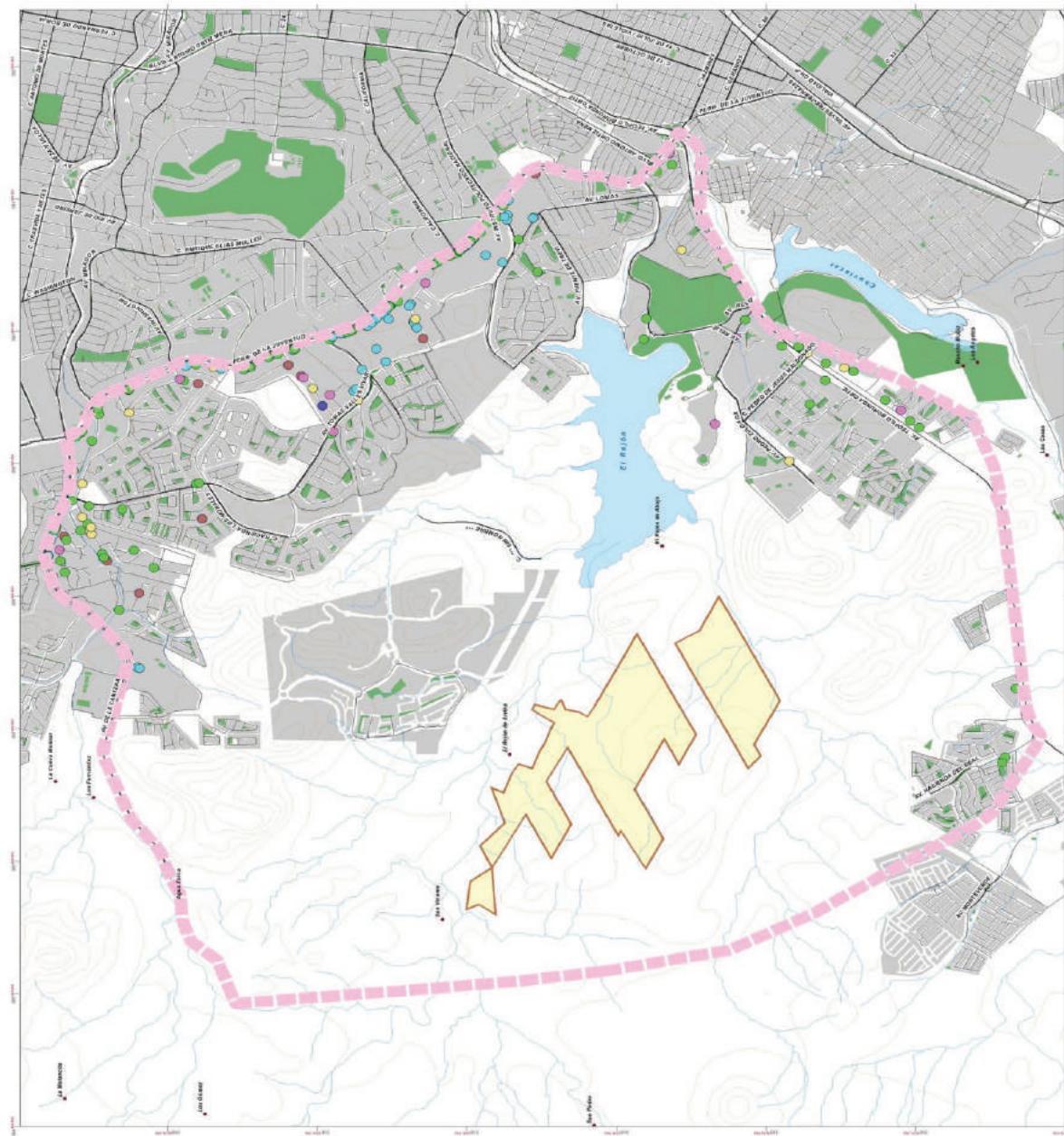
Figura 27. Usos Habitacionales.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

**COMERCIOS Y SERVICIOS.**

Parte de la actividad económica localizada dentro del área de planeación, en un carácter de comercio al por menor, es bastante dispersa en cuanto a sus categorías, pues se extiende en mercados que van desde tiendas de artículos de cuidado para la salud y comercios de vehículos y refacciones e insumos relacionados a los mismos, representando un 10%, hasta textiles que abarcan tan solo un 2% (sin considerar prendas de vestimenta); estando a su vez las tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas la más popular con un 13% y tiendas de ropa, bisutería y accesorios de vestir y papelería, esparcimiento y artículos de uso personal en segundo lugar con un 12%, esto debido mayormente a la fuerte influencia que el centro comercial con nombre “*Fashion Mall*” (ubicado en la esquina noreste del cruce de las vías Periférico de la Juventud y Avenida Politécnico Nacional) causa dentro del polígono proyectual.

## Comercios y Servicios



*Elaboración por Taller ACUR a partir de datos del DENE y fotointerpretación.*

### Simbología base

- Zona de Estudio
- Localidades Rurales
- Corrientes de Agua
- Cuerpos de Agua
- Curvas de nivel
- Vialidades principales
- Vialidades secundarias
- Areas verdes y recreacion
- Manzanas
- Predio "Labor de Dolores"

### Comercios y servicios

- Comercios al por mayor (13)
- Comercios al por menor (239)
- Corporativos (1)
- Servicios financieros y de seguros (41)
- Servicios inmobiliarios (25)
- Servicios profesionales, científicos y técnicos (14)

**Figura 28. Comercios y Servicios.**

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL.

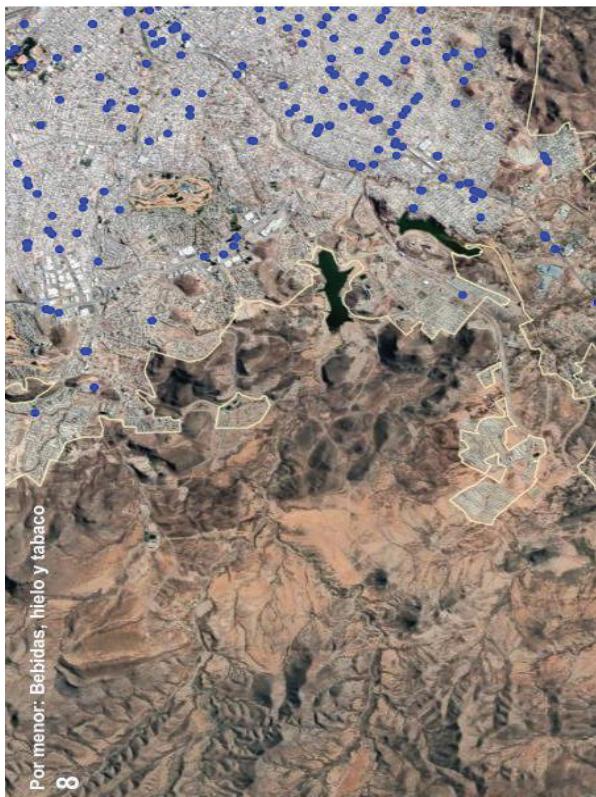


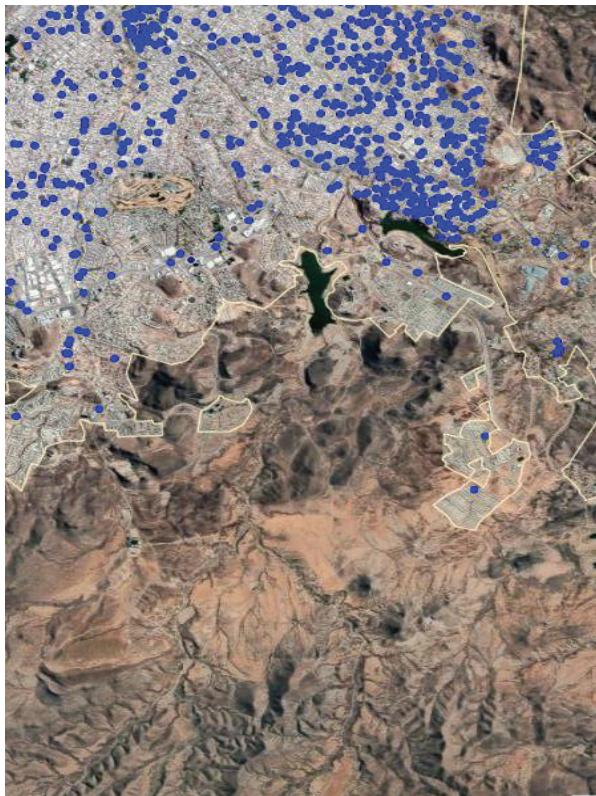
Figura 31. Bebidas hielo y tabaco.

Fuente: Elaboración propia con datos vectoriales de INEGI.



Figura 32. Comercios de la salud.

Fuente: Elaboración propia con datos vectoriales de INEGI.



Fuente: Elaboración propia con datos vectoriales de INEGI.



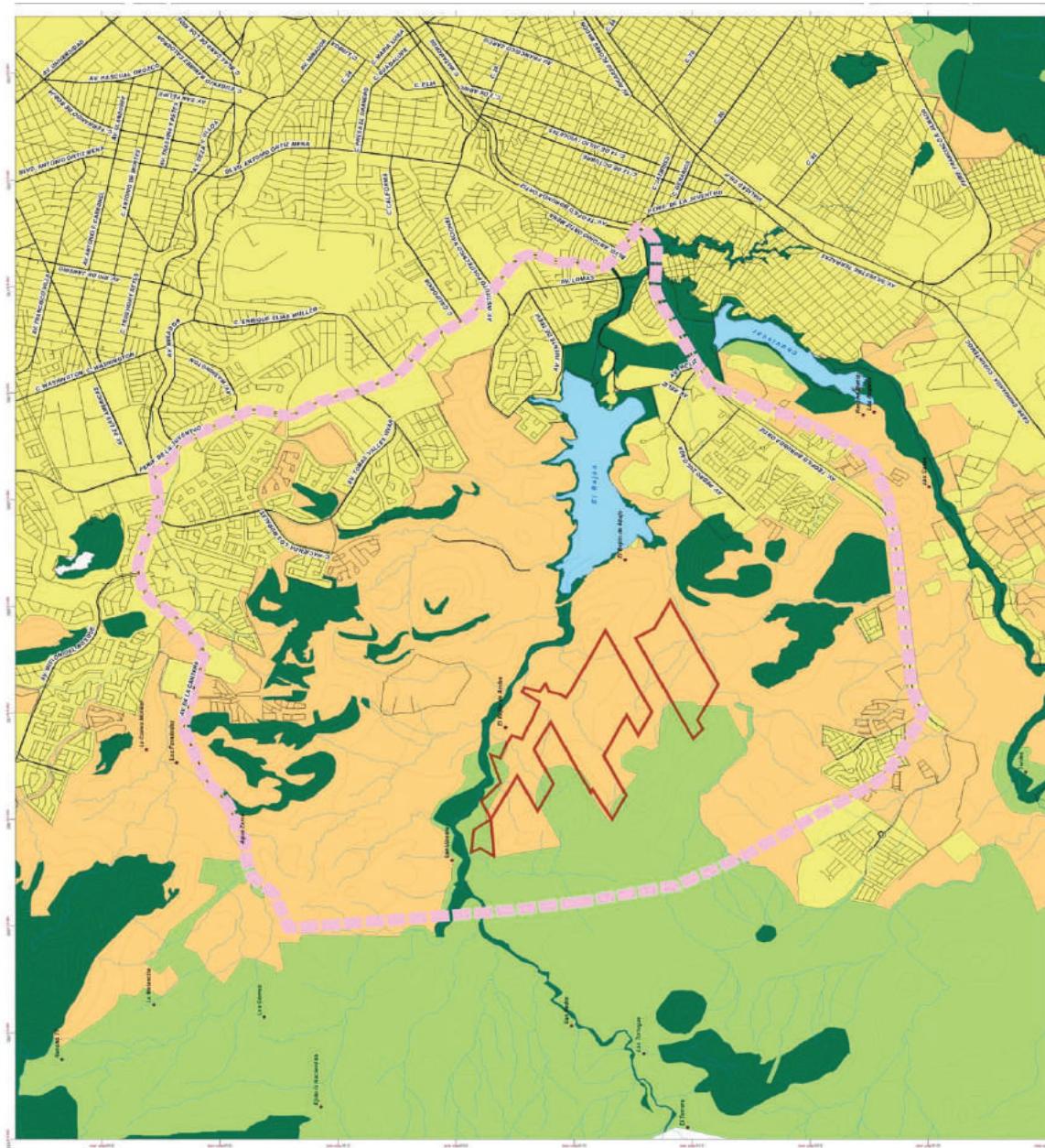
Al igual, las reservas de suelo disponible aún, que se encuentran en la zona R, suman superficies muy importantes. Tan solo dentro del perímetro de la zona de estudio se cuentan las superficies que, según su uso, se encuentran disponibles. En la tabla 7 se hace una estimación del número de viviendas que se pueden llegar a alojar, las cuales son como un aproximado de 35 mil viviendas, mismas que pueden tener capacidad de alojar, con una densidad domiciliaria promedio de 2.5 hab/viv., cifra que es muy conservadora, la cantidad de 87,500 personas.

COMERCIO AL POR MENOR			
CATEGORÍA	No.	%	
Tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	21	13%	
Bebidas, hielo y tabaco	8	5%	
Tiendas de autoservicio	19	11%	
Tiendas departamentales	6	4%	
Textiles (excepto ropa)	3	2%	
Ropa, bisutería y accesorios de vestir	20	12%	
Calzado	9	5%	
Artículos para cuidado de la salud	16	10%	
Papelería, esparcimiento y artículos de uso personal	20	12%	
Enseres domésticos, computadoras, decoración de interiores y artículos usados	18	11%	
Ferretería, tiapalería y vidrios	11	7%	
Vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes	16	10%	
Comercio a través de internet, catálogos impresos, televisión y similares	1	1%	
<b>total</b>	<b>168</b>	<b>100%</b>	
SERVICIOS			
Categoría	No.	%	
Financieros y de seguros	21	48%	
Inmobiliarios, alquiler de bienes muebles e intangibles	8	18%	
Profesionales, científicos y técnicos	9	20%	
Auditoría y servicios relacionados	1	2.22	
Arquitectura, ingeniería y actividades relacionadas	3	6.67	
Consultoría administrativa, científica y técnica	3	6.67	
Otros	2	4.44	
Corporativos	6	14%	
<b>total</b>	<b>44</b>	<b>100%</b>	

Tabla 9. Comercio al por menor.

Fuente: Elaboración por taller Acur. Usos de suelo comerciales y de servicios.

## Potencial de Desarrollo



### Simbología base

- Zona de Estudio
- Pueblo "Labor de Dolores"
- Localidades Rurales
- Corrientes de Agua
- Cuerpos de Agua
- Curvas de nivel
- Vialidades secundarias
- Vialidades principales

### Categoría

- |  |   |
|--|---|
| <span style="background-color: darkgreen; width: 10px; height: 10px;"></span>  | Área Natural de Valor Ambiental         |
| <span style="background-color: yellow; width: 10px; height: 10px;"></span>     | Área Urbana de la Cd. de Chihuahua 2016 |
| <span style="background-color: lightgreen; width: 10px; height: 10px;"></span> | Preservación Ecológica Primaria         |
| <span style="background-color: orange; width: 10px; height: 10px;"></span>     | Reserva de Crecimiento Urbano           |

Figura 33. Potencial de Desarrollo

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

Elaboración por Taller ACUR a partir de datos del PDU 2040, IMPLAN.

**POTENCIAL DE DESARROLLO INMOBILIARIO  
EN LA ZONA DE ESTUDIO.**

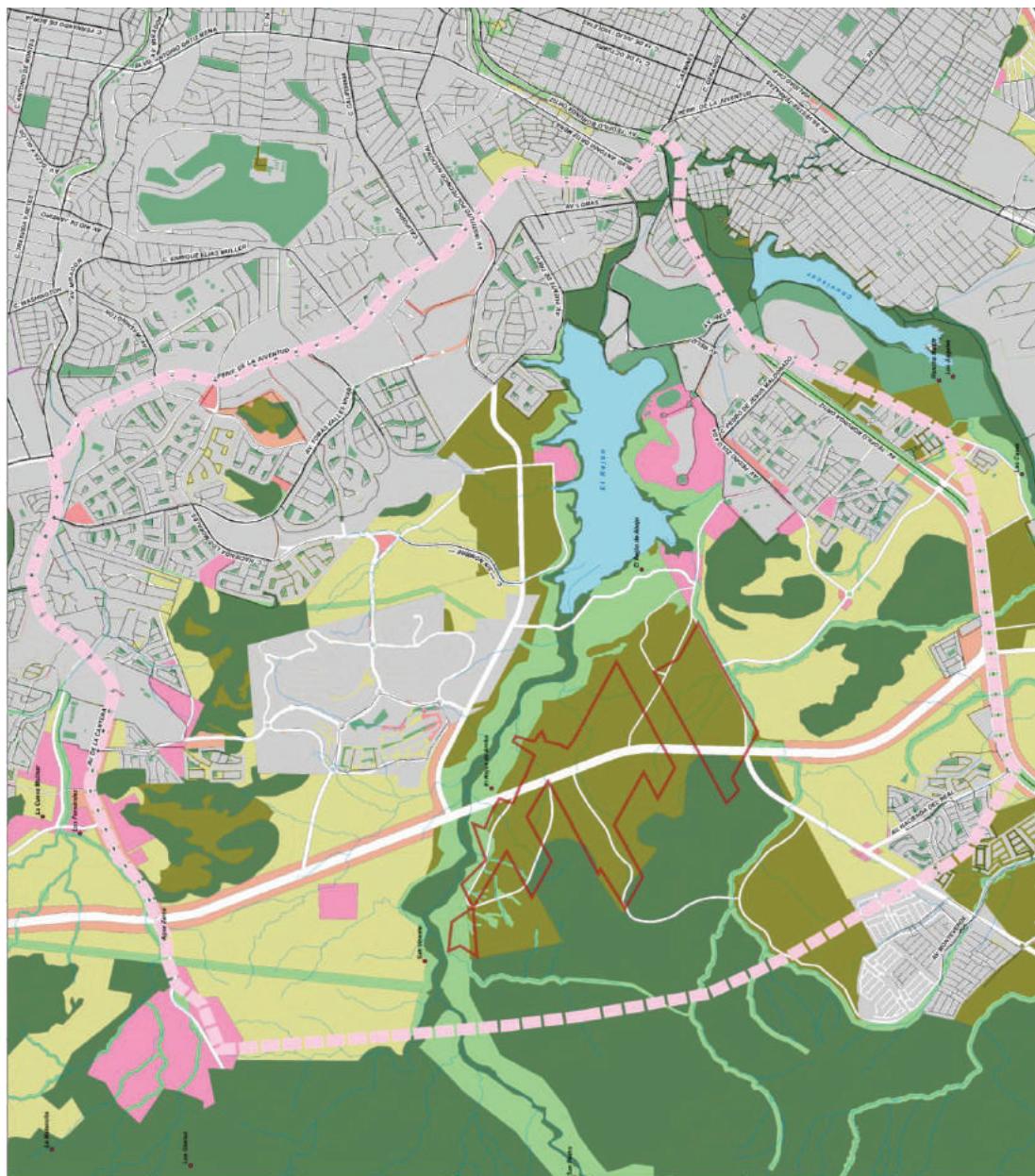
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	UNIDADES
	MÍNIMO	MÁXIMO
ZEDEC/HAB. 30 V/v/H.	3,844,580.00	1,442
HABITACIONAL 13-25 V/v/H.	285,578.00	286
HABITACIONAL 26-35 V/v/H.	5,179,955.00	519
	11,537	14,800
COS	CUS	
MIXTO MODERADO	321,198.00	2.5
MIXTO INTENSO	518,277.00	0.8
COMERCIO Y SERVICIOS	134,141.00	3
	0.75	4

Tabla 10. Potencial de desarrollo inmobiliario en la zona de estudio.

\*Basado en el mínimo y máximo de la tabla 1 de normatividad para usos del suelo

Fuente: Elaboración por Taller Acur. Mapa de superficies disponibles para crecimiento dentro del área de estudio, según tipo de uso del suelo.

*Superficie disponible para crecimiento.*



#### Simbología base

Zona de Estudio	Área de aplicación
• Localidades Rurales	• Corrientes de Agua
Cuerpos de Agua	Curvas de nivel
— Validades principales	— Validades secundarias
— Áreas verdes y recreación	— Cuerpos de Agua
■ Manzanas	

#### Zonificación secundaria PDU\_2040

##### Categoría

Habitacional	Comercio y Servicios
Mixto	Industria
Equipamiento General	Recreación y Deporte
Usos Especiales	Preservación Ecológica

Figura 34. Superficie de crecimiento.

Fuente: Elaboración Taller ACUR. Mapa de superficies disponibles para crecimiento dentro de la zona de estudio, según tipo de uso del suelo. N. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL.

#### IV.2.2 Equipamiento Urbano.

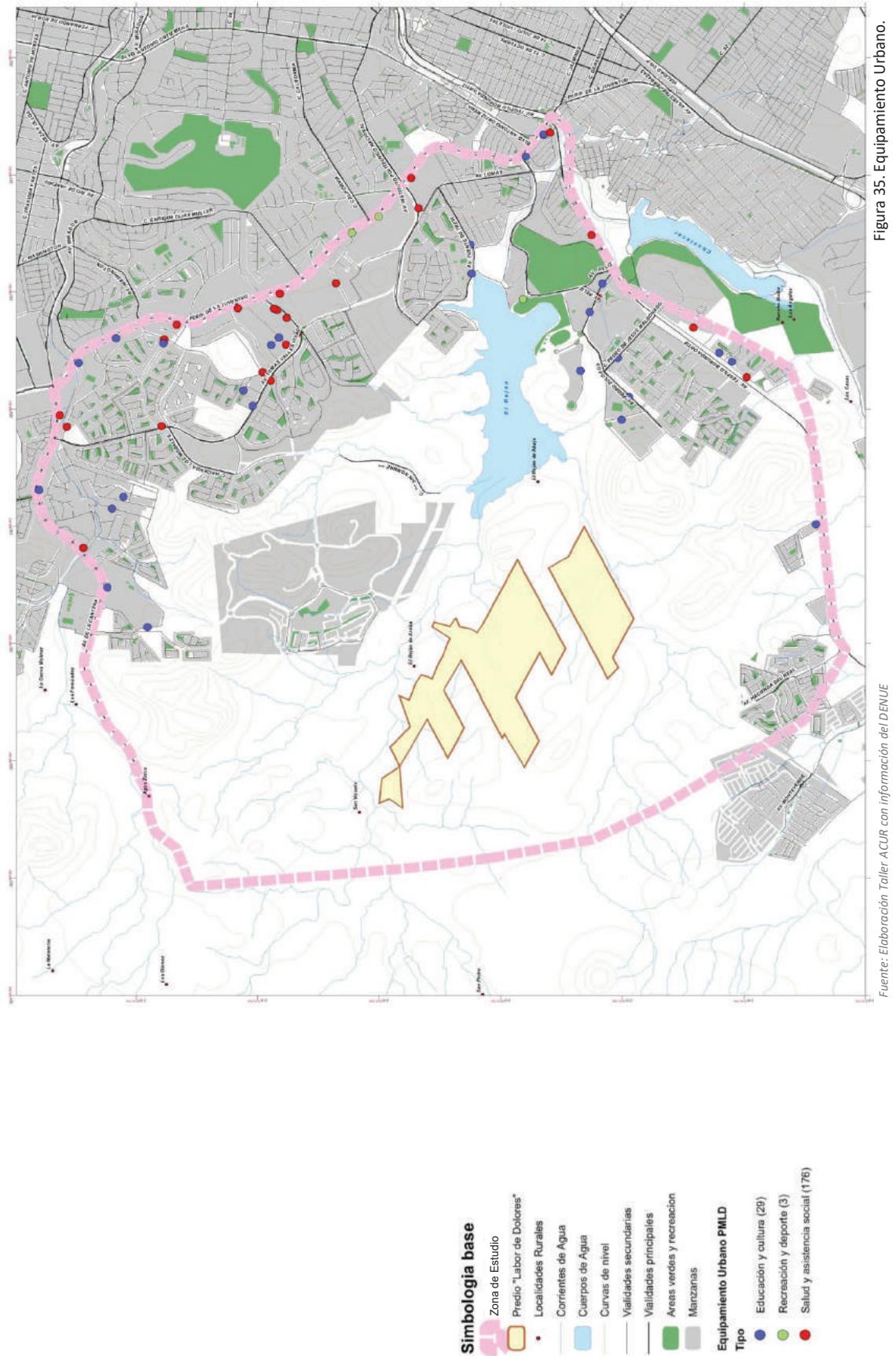
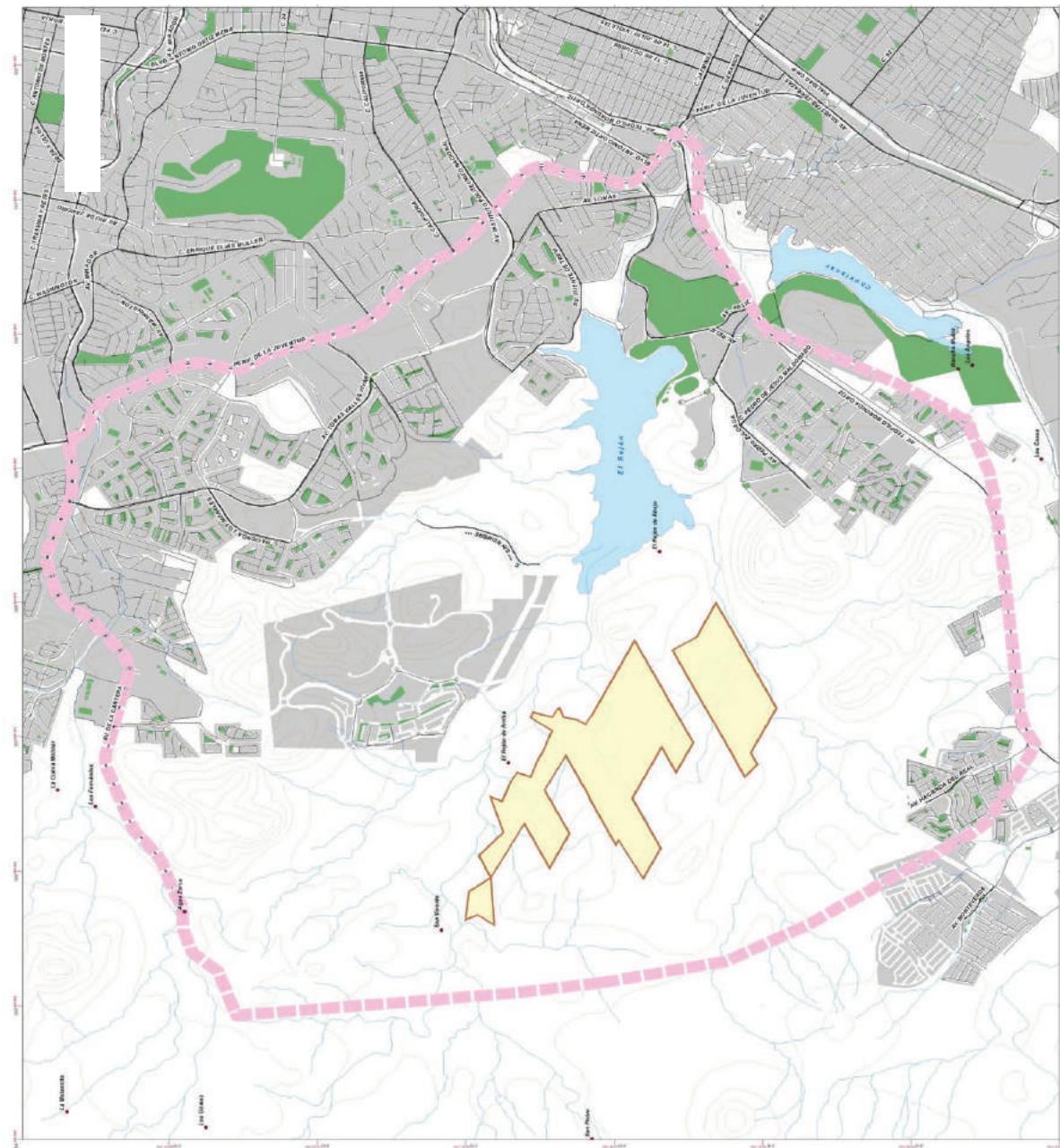


Figura 35. Equipamiento Urbano.  
IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

#### IV.2.3 Áreas verdes.



#### Simbología base



Zona de Estudio

#### Simbología base

- Areas verdes y recreación
- Manzanas

Figura 36. Áreas verdes.  
Fuente: Elaboración Taller Acur con información de fotointerpretación.

### IV.3 Medio Socioeconómico.

Dentro de la zona de estudio existe aproximadamente una población de 24,300 personas conforme al Censo de Población y Vivienda 2020. Tal cifra es complicada de ser definida con mayor exactitud pues las AGEBS que se extienden por la zona están imbricadas con las zonas aledañas, es decir, fuera de la zona de estudio. Si bien, aún con cifras aproximadas, se puede hacer una caracterización certera. Comparativamente el Censo del año 2000 mostró que la zona estaba habitada de forma muy incipiente por una cantidad mínima de personas. Con posterioridad en el censo de 2010 el volumen de habitantes de la zona había crecido hasta 7,500 lo cual significa una alta tasa de crecimiento que, aun dentro de un área de crecimiento urbano, es muy significativa de la preferencia de la población por habitar el sector. A partir del año 2010 se presenta un desarrollo sostenido de la zona, con la apertura sucesiva de fraccionamientos en todo ese sector y adicionalmente el desarrollo de comercio y servicio.

Referente a una caracterización de los rasgos demográficos, se hace el siguiente análisis de la información de las AGEBS. Se parte de cómo el género o índice de masculinidad se encuentra dentro de los parámetros convencionales de alrededor de un medio por ciento de diferencia entre hombres y mujeres pues el dato es de 50.7% para las mujeres y de 49.3% para los hombres. Respecto de los grupos de edad que en su mayoría predominan se encuentra el grupo de edad de los adultos entre los 25 – 64 años de edad que representa el 56.96%, lo cual nos indica que parejas solas o con hijos y al igual adultos solos son la mayor parte de los habitantes. Otro grupo que sigue por su peso porcentual es el segmento de los jóvenes de 18 a 24 años que habitan en la zona con un 10.98%. y en conjunto el segmento de los menores de edad, de 0 a 17 años, suma un 27.4 %. Esto es explicable por la cantidad de parejas jóvenes que se implantan en el sector en búsqueda de cercanía con las unidades educativas y conectividad con su trabajo. Este es el perfil de los habitantes del sector en cuanto a edades.

Asimismo, los ingresos son altos pues el tipo de vivienda que existe en

la zona, se clasifica dentro de los segmentos de vivienda denominados como Premium, Residencial Plus y Residencial, lo cual es un indicador de que tienen un promedio de ingresos mensuales superiores a los \$ 50,000.00. En ese mismo sentido el nivel de escolaridad promedio al igual es alto, del cual las personas llegan hasta una licenciatura o alguna carrera universitaria de posgrado. En cuanto a estudios universitarios y de posgrado se cuenta con un 56.1% de la población que ha cursado dichos niveles.

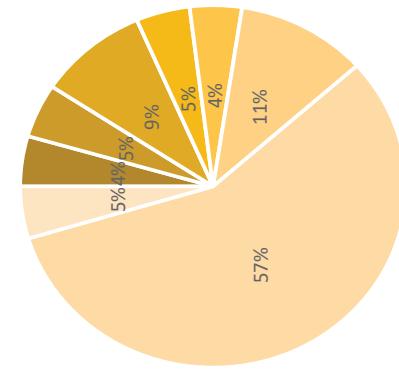
Tabla 11 Rangos de edades en la zona de estudio.

Rango de edad	0 A 2	3 A 5	6 A 11	12 A 14	15 A 17	18 A 24	25 A 64	65 Y MAS	TOTAL
Cantidad	1287	1379	2656	1296	1253	3154	16356	1335	28716
%	4.48%	4.80%	9.25%	4.51%	4.36%	10.98%	56.96%	4.65%	100%

Tabla 11. Rangos de edad..

Fuente: Censo de población y vivienda 2021.

### GRÁFICA PESO PORCENTUAL DE LOS GRUPOS DE EDAD.



■ 0 A 2 ■ 3 A 5 ■ 6 A 11 ■ 12 A 14 ■ 15 A 17 ■ 18 A 24 ■ 25 A 64 ■ 65 Y MAS

Figura 37. Grupos de edad.

Fuente: Censo de población y vivienda 2021.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

## RANGO DE MASCULINIDAD

Respecto de los grupos de edad que en su mayoría predominan el grupo de edad de los Adultos jóvenes entre los 25 – 64 años de edad que representa el 56.97%, siguiendo por el grupo de niños que predominan en la zona con un 23% por la cantidad de parejas jóvenes que se implantan en el sector en búsqueda de cercanía con las unidades educativas y conectividad con su trabajo.

La zona ha tenido un crecimiento considerable debido a las avenidas principales que se han convertido en corredores comerciales muy atractivos para satisfacer las necesidades de la zona a la par con el crecimiento inmobiliario de ofertas diferentes de mercado muy atractivo por la variedad de instalaciones educativas que abarcan desde el preescolar hasta el posgrado y también las ofertas de trabajo que existen en el sector y del desarrollo de conjuntos habitacionales diversos, dirigidos, como ya se ha destacado, a segmentos medio altos y altos.

## NIVELES DE ESCOLARIDAD

Un nivel de escolaridad promedio que se presenta en la zona de estudio es muy alto pues en este segmento de población las personas llegan hasta una licenciatura técnica o alguna carrera universitaria. En cuanto a estudios universitarios y de posgrado se cuenta con un 56.1% de la población, contra el 15% que se presenta en promedio a nivel de la ciudad.



Figura 38. Niveles de escolaridad.  
Fuente: Censo de población y vivienda 2021.

Rasgo de la caracterización demográfica como el género o índice de masculinidad se encuentra dentro de los parámetros convencionales de alrededor de un medio por ciento de diferencia entre hombres y mujeres pues el dato es de 50.7% para las mujeres y de 49.3% para los hombres..

## DENSIDADES

Los fraccionamientos o conjuntos en condominio que abarcan la zona tienen densidades de habitantes por hectárea variables, dependiendo del tipo de vivienda que existe en cada uno de estos. Los que tienen vivienda del tipo premium y residencial plus, presentan densidades menores a los 30 habitantes por hectárea, lo cual significa que los lotes tienen superficies superiores a los 500 m<sup>2</sup>. Este tipo de densidad se presenta en el costado que se extiende al occidente del periférico de la Juventud y otras AGEBS sobre la cantera y alrededor de la Universidad La Salle, que se marca en el plano en color verde. Esto se puede explicar porque en esos sitios el comercio y vacíos urbanos al considerarse como parte de las superficies abaten el índice de habitantes. El siguiente rango de densidad es de 30 a 60 habitantes por hectárea, superficies es de lotes cuya superficie oscila entre los 250 y los 500 m<sup>2</sup>, con vivienda tipo residencial. Este tipo de densidades, señaladas con el color amarillo se ubican en la Av. De la Cantera Y Tomás Valles, en la confluencia de Periférico de la Juventud y Av. Teófilo Borunda y también avanzando un poco sobre esta última vía hacia el oeste. Otro rango de densidad que ahí se presenta es el de densidad de 60 habitantes por hectárea a un poco más, lo cual arroja que los lotes de las viviendas son de menos de 200 m<sup>2</sup> hasta 120 m<sup>2</sup>. Estos fraccionamientos se indican en color encarnado y corresponden a fraccionamientos de vivienda tipo residencial medio.

Cómo se aprecia claramente en el plano de densidades de las AGEBS las densidades tienden a presentar una ubicación territorial definida y desde luego que ello va acompañado de un nivel socio económico.

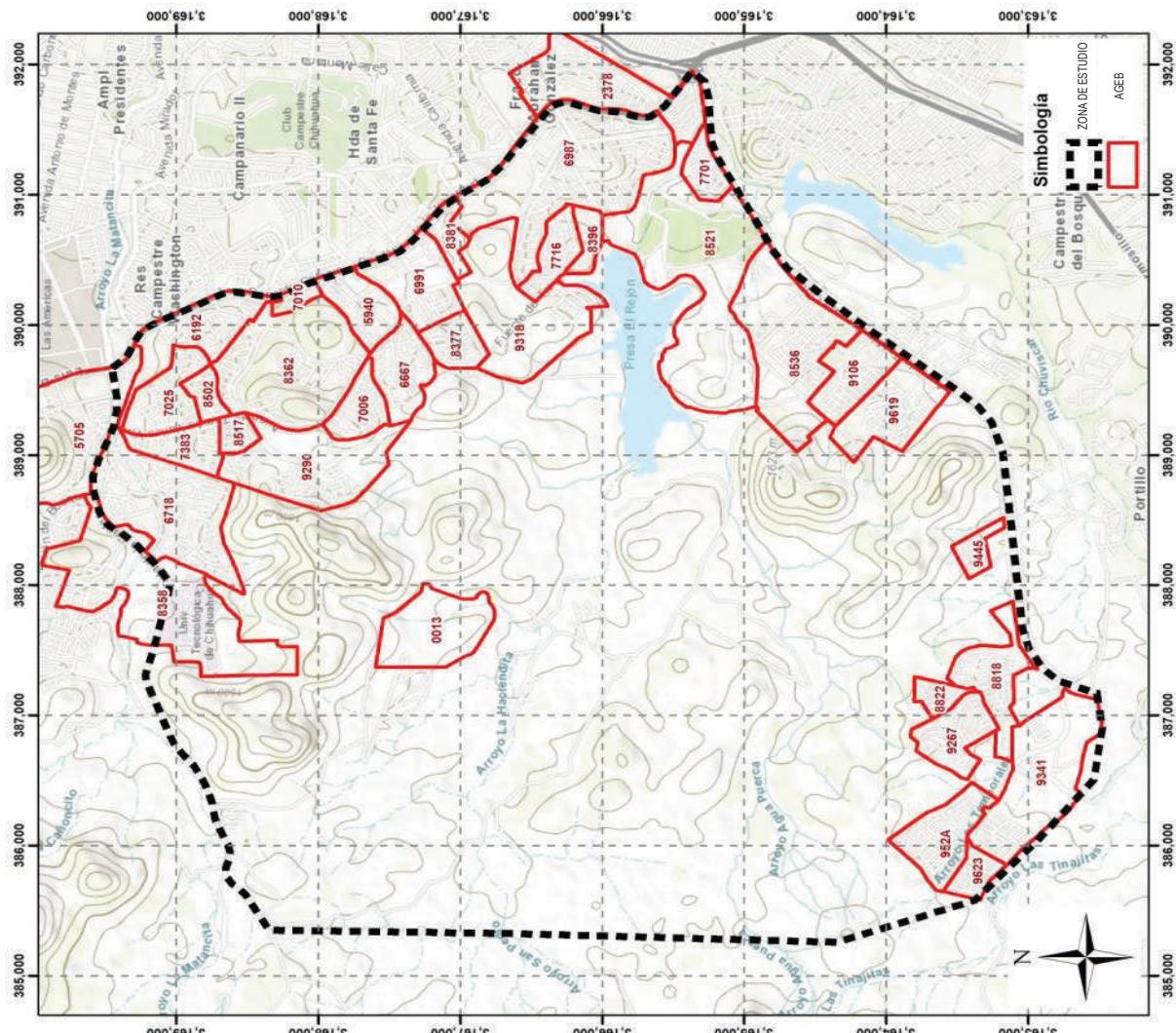
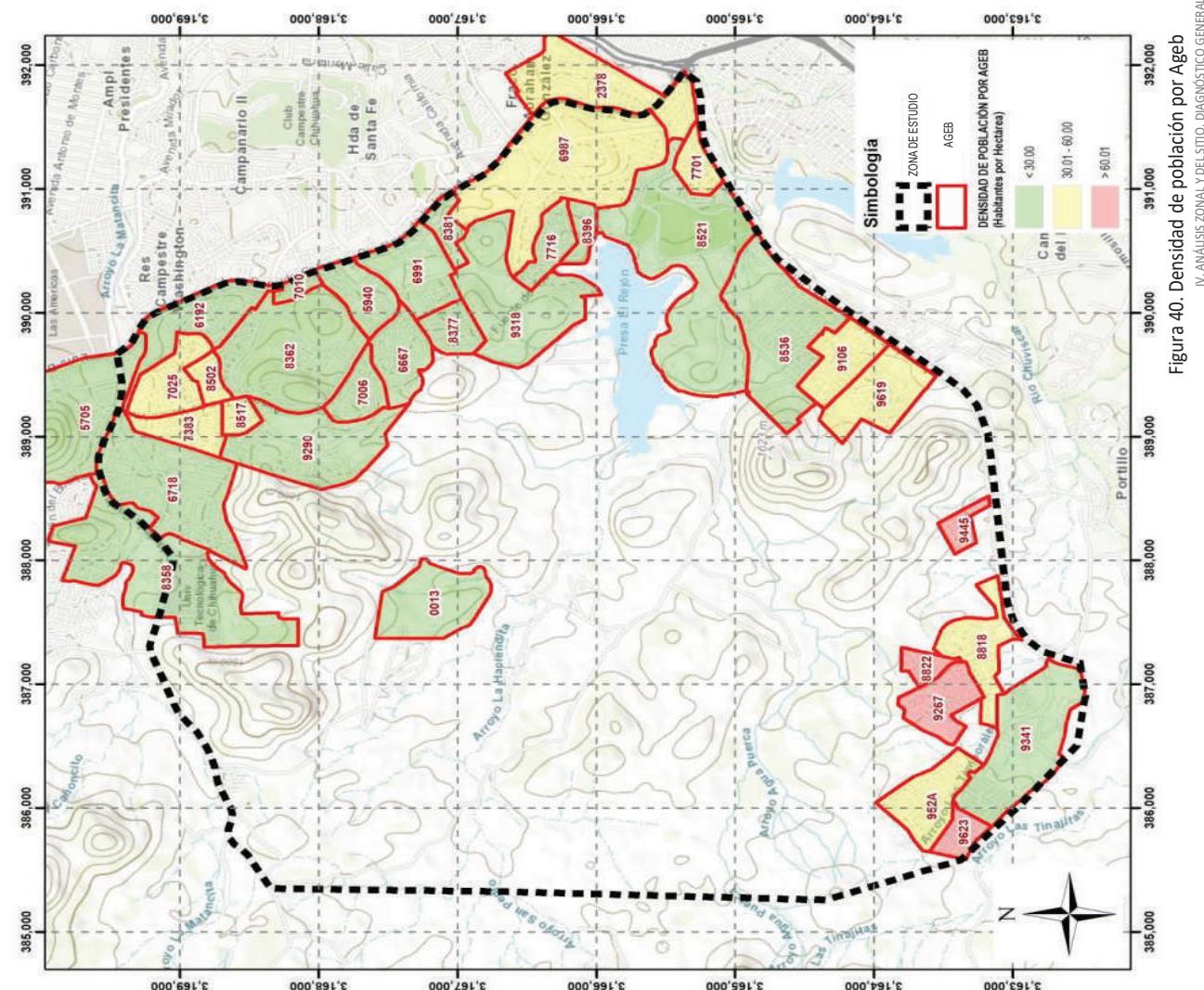


Figura 39. Agebs  
IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

AGEBS existentes en la zona de estudio.

Fuente: Censo de población y Vivienda.

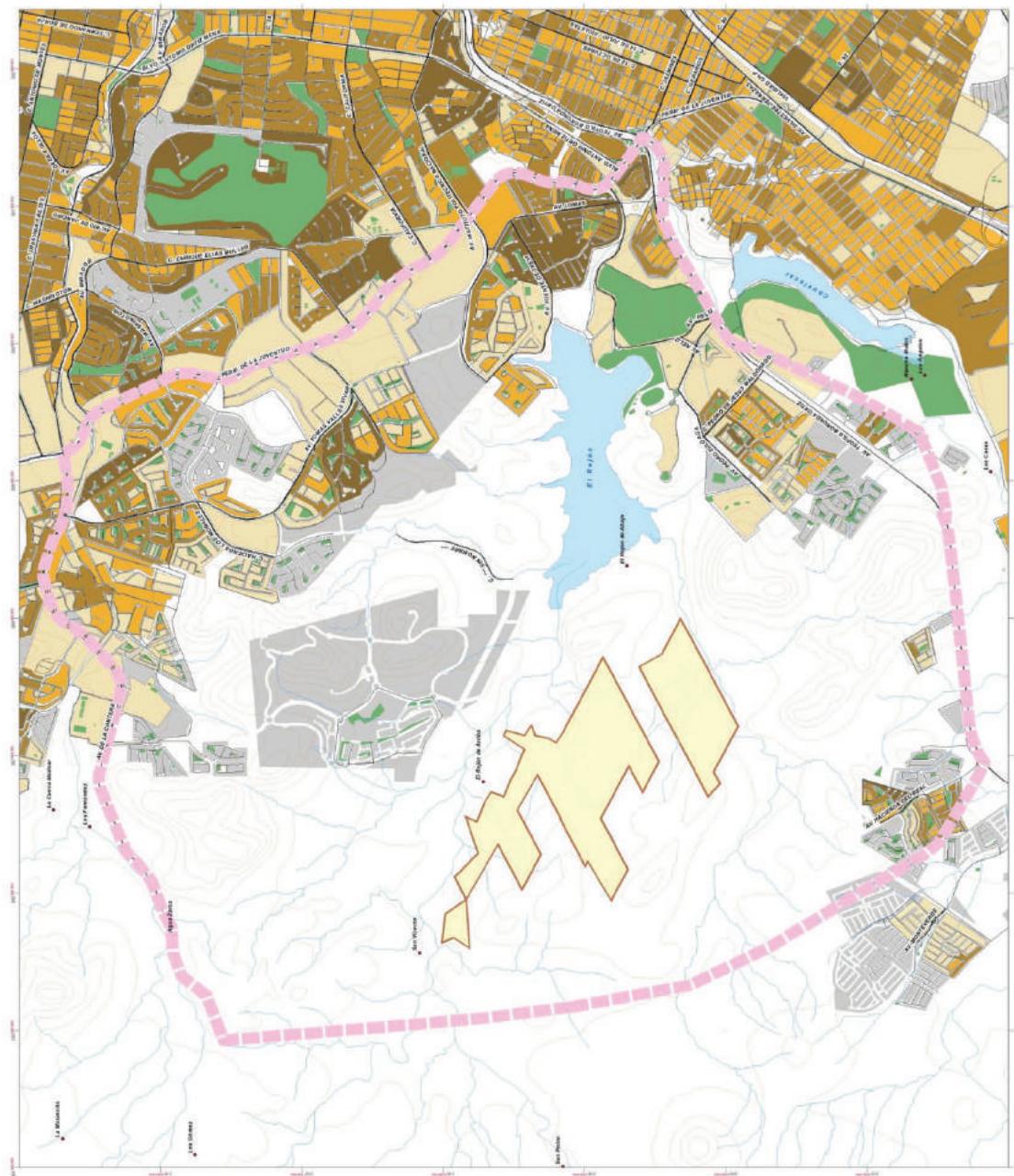


IV. ANÁLISIS ZONAL DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

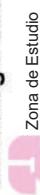
Figura 40. Densidad de población por Ageb

Fuente: Censo de población y Vivienda.

Densidad de hab./ha.



#### Simbología base



Zona de Estudio

#### Simbología base



0 - 6  
7 - 23  
24 - 62  
63 - 203

Manzanas

Figura 41. Densidad de población.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

Fuente: Elaboración Taller ACUR con datos del Censo de Población y Vivienda.

#### IV.4 Tenencia de Suelo.

El suelo que comprenden las parcelas del predio Labor de Dolores suman una superficie total de 141.07 has que se encuentran localizadas al oeste del área urbana de la ciudad de Chihuahua, en una zona que corresponde a las estribaciones meridionales de la sierra de Majalca. En el pie de monte siempre sucede que las superficies se encuentren onduladas por lomeríos bajos cuyas pendientes generales, en este caso, vienen descendiendo de norte, donde está la serranía, a sur donde se encuentra el valle del Río Chuviscar, y asimismo surcadas por escorrentíos pluviales intermitentes pero numerosos, que, debido a lo quebrado de la superficie, se van constituyendo en múltiples micro cuencas que poco a poco se suman para conformar escorrentíos cada vez mayores.

El suelo natural con pastizal y matorral bajo espinoso ha hecho que dicho suelo se haya aprovechado históricamente para actividades pecuarias extensivas, en donde, debido al sobre pastoreo, es muy escasa la hierba que se puede recuperar. Esta misma problemática ha facilitado los procesos erosivos del suelo, sea por el agente hídrico o el agente edáfico, el cual se ha adelgazado hasta dejar en algunas partes el afloramiento de las capas rocosas.

Con lo antes dicho se pone de relieve que las superficies están sujetas a circunstancias naturales que condicionan el aprovechamiento del suelo para fines urbanos como son las pendientes topográficas, los escorrentíos pluviales y el espacio de aquellos escorrentíos que al conjuntar varios que concurren, conforme van escurriendo e incrementando el caudal, se puede presentar algún fenómeno de inundación, según los períodos de retorno. Estas circunstancias ya se han descrito en el apartado de medio natural.



Figura 42. Polígono de intervención.

*Polygon de intervención para el Plan Maestro Labor de Dolores con las parcelas que forman el mosaico del conjunto.*

tenencia que históricamente han existido en la zona. Los grandes conjuntos se derivan de las labores que en los siglos XVIII y XIX existieron, como eran la propia Labor de Dolores, la Labor de Terrazas, la Labor del Fresno, que agrupaban espacio de mil hectáreas o más. A su vez estas labores fueron parceladas, en la década de 1930, al momento de la repartición bajo el régimen de ejido, durante la reforma agraria. Es entonces cuando se configura el actual mosaico de parcelas, las cuales tienen un promedio, en lo general, de 7 a 8 hectáreas de superficie cada una.

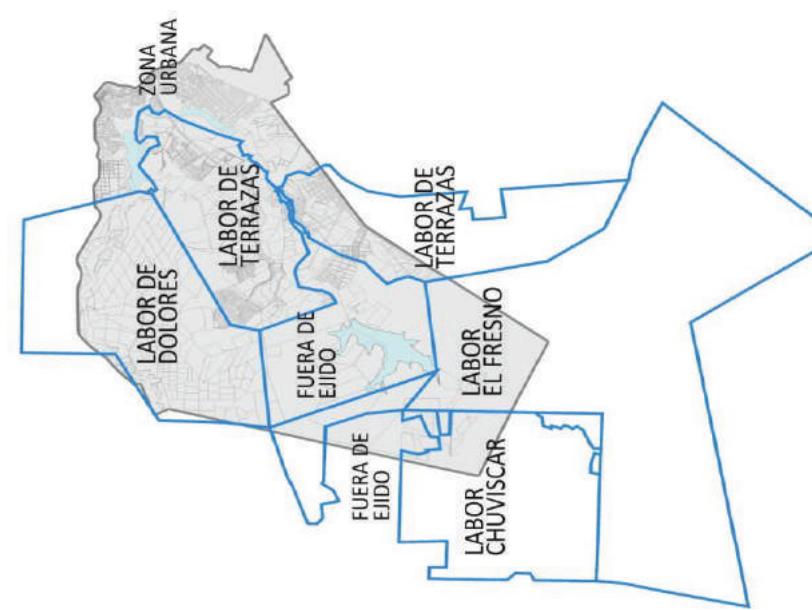


Figura 43. Mosaico de labores al occidente de la ciudad.

Fuente: Plan Parcial 3 Presas.



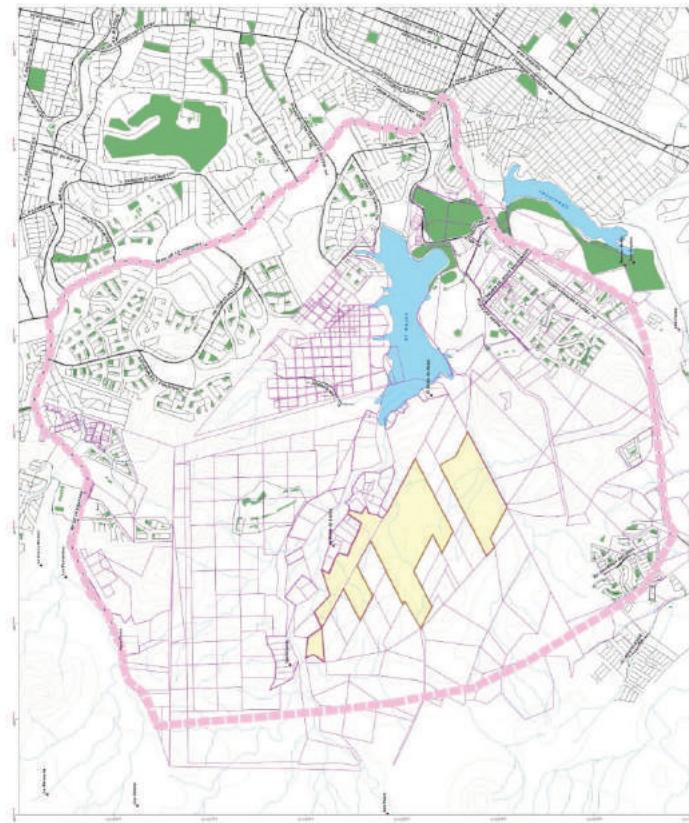
Figura 44. Mosaico de Parcelas.

Mosaico de parcelas en el sitio de ubicación de la reserva territorial.

En las parcelas ejidales a partir de la liberación mercantil del régimen de tenencia ejidal se ha dado al proceso de obtener el dominio pleno, mismo que ya ha sido consumado, y se encuentran, por lo tanto, en disponibilidad de ser puestos en circulación. Así es que muchas de las parcelas ya han cambiado de manos y los desarrolladores locales y algunos foráneos se han hecho de suelo para la realización de sus proyectos.

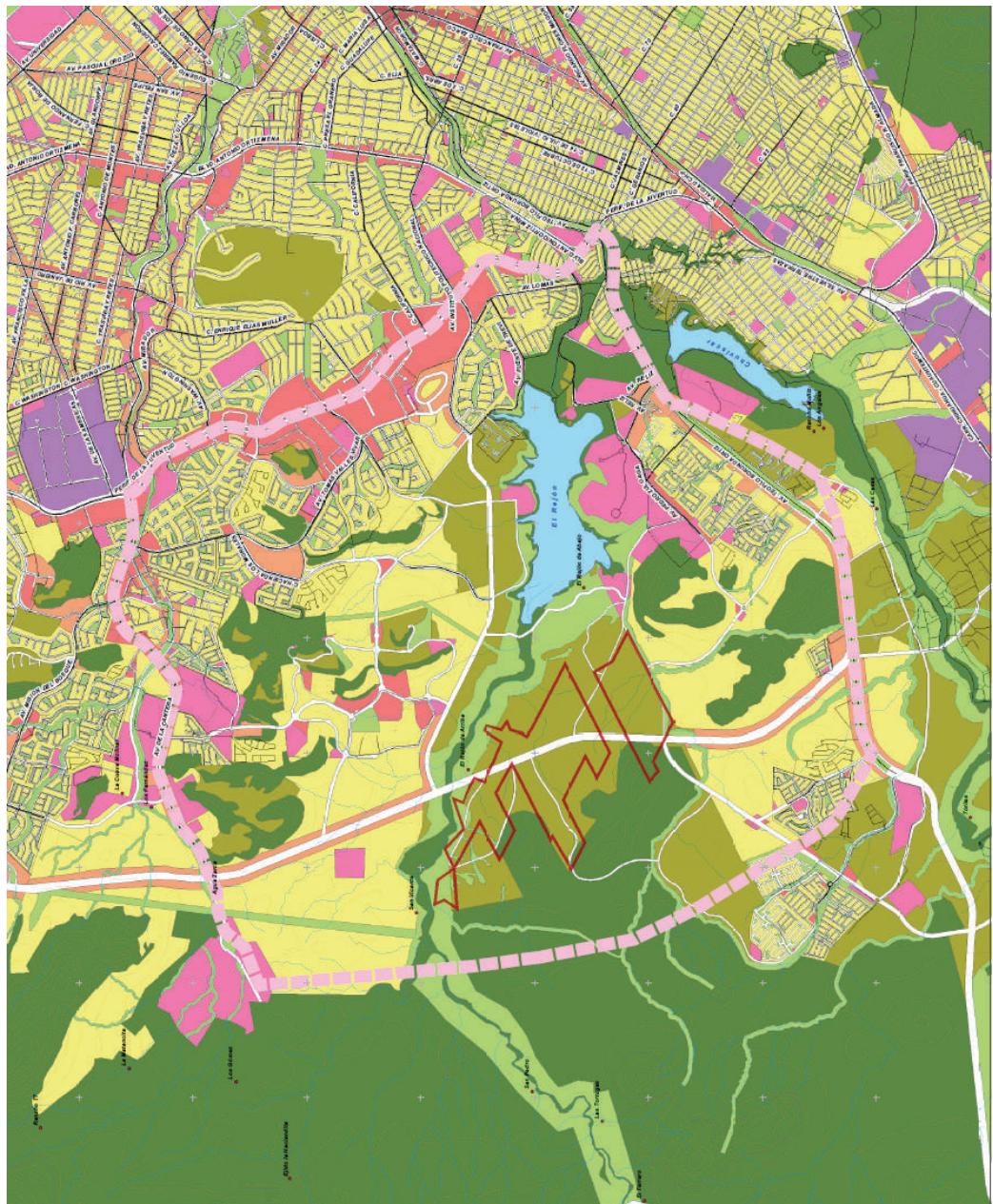
#### **Estipulaciones del PDU 2040 sobre las zonas de preservación natural**

Las superficies están sujetas a circunstancias naturales que condicionan el aprovechamiento del suelo para fines urbanos como son las pendientes topográficas, los escorrentimientos pluviales y el espacio de aquellos escorrentimientos que al conjuntar varios que concurren conforme van escurreniendo e incrementando el caudal, se puede presentar algún fenómeno de inundación según los períodos de retorno. Estas circunstancias ya se han descrito en este apartado de medio natural. Es así que el PDU establece zonas para la conservación del medio ambiente. Una de estas es el Área Natural de Valor Ambiental ANVA por sus siglas, y la otra es la zona de preservación ecológica primaria. El siguiente plano describe sus ubicaciones.



**Figura 45. Tenencia del suelo.**  
Fuente: Elaborado por Taller ACUR con información de Catastro urbano y Catastro rural.

Ubicación de áreas de interés de la zona.



#### Simbología base

Zona de Estudio	
Predio "Labor de Dolores"	
Localidades Rurales	
Corrientes de Agua	
Cuerpos de Agua	
Curvas de nivel	
Validades secundarias	
Validades principales	

#### Zonificación\_secundaria\_PDU\_2040

Categoría	Habitacional	Comercio y Servicios	Mixto	Industria	Equipamiento General	Recreación y Deporte	Usos Especiales	Preservación Ecológica	Corredor	Nodo

Fuente: plano tomado del PDU 2040, IMPLAN

Figura 46. Áreas de interés.

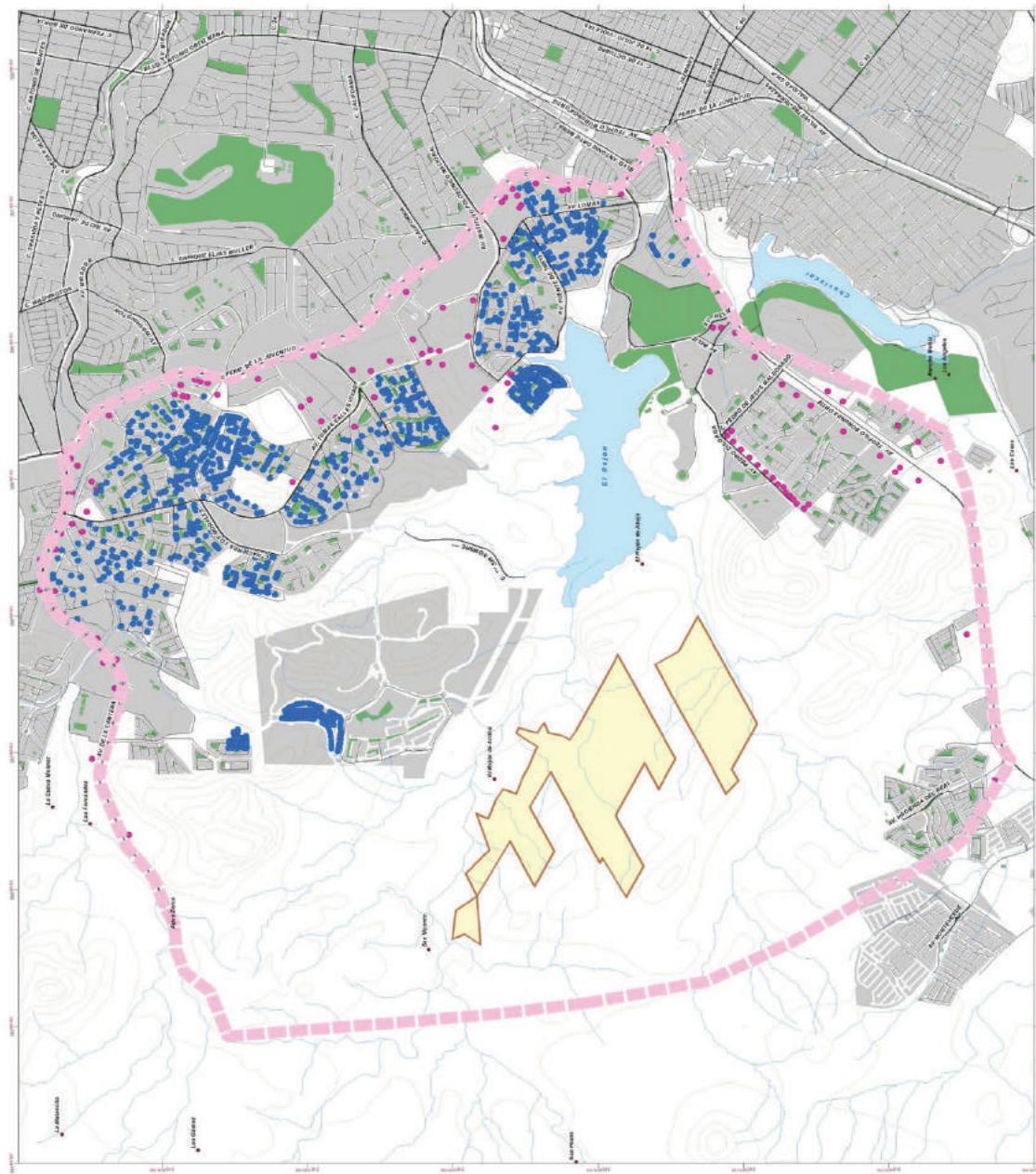
IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

---

*IV.4.1 Baldíos y subocupación.*

El suelo que comprenden las parcelas del predio Labor de Dolores suman una superficie total de 141.07 has que se encuentran localizadas al oeste del área urbana de la ciudad de Chihuahua, en una zona que corresponde a las estribaciones meridionales de la sierra de Majalca, lo cual hace que las superficies se encuentren onduladas por lomeríos bajos cuyas pendientes generales vienen descendiendo de norte, donde está la serranía, a sur donde se encuentra el valle del Río Chuviscar, y asimismo surcadas por escorrentíos pluviales intermitentes pero numerosos, que debido a lo quebrado de la superficie, se van constituyendo en múltiples micro cuencas que para conformar escorrentíos cada vez mayores.

**Baldíos y subocupación.**



Fuente: Elaboración Taller ACUR con fotointerpretación.

Figura 47. Baldíos y subocupación.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

#### IV.5 Infraestructura.

El proceso de dotación de infraestructura en la zona se ha estado dando de forma un tanto paulatina en función de que las inversiones se han ido presentando de manera puntual dentro del conjunto de la zona, particularmente porque la presencia de diferentes propietarios hace que los desarrollos se presenten aislados unos de otros. Al respecto cabe mencionar dos diferentes situaciones que se derivan de la condición de contigüidad al espacio urbano en general. Una es la zona que se ha desarrollado a lo largo del Periférico de la Juventud donde los fraccionamientos se han ido presentando como una forma lógica de expansión sucesiva del espacio urbano. Una circunstancia diferente se presenta en la zona a lo largo de la Av. Teófilo Borunda, donde los fraccionamientos se han presentado de forma aislada uno de otro, en tanto los diferentes propietarios del suelo han establecido diferentes prioridades y plazos de desarrollo, lo cual muestra una serie de fraccionamientos alternados con amplias superficies desocupadas. La elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible 3 Presas se elaboró el 2015, aproximadamente 10 años después de iniciados los desarrollos de la zona.

Así las condiciones de dotación de infraestructura se van generando, sea como expansión del espacio urbano existente y contiguo o bien generando un sistema nuevo con largas líneas de interconexión en las cuales la autoridad debe de invertir, para dar la capacidad que en el futuro defina una potencial demanda, hasta donde puede ser previsible.

Cada uno de los sistemas obedece a la configuración de los fraccionamientos cerrados de manera que no se forma una red continua si no que es un conjunto de pequeñas redes que se interconectan por medio de ramales intermedios que a su vez se conectan con las líneas troncales.

#### AGUA POTABLE

El agua potable cuenta con dos acueductos que se encuentran en los linderos este y sur de la zona de estudio. Se trata de los acueductos de nivel urbano con que cuenta la ciudad, situación esta que en principio significa una garantía con respecto a la dotación del servicio. Sin embargo, se debe hacer énfasis en que la disponibilidad de agua para la ciudad tiene serias limitaciones en función de que la extracción desde hace 80 años se hace, con pozos profundos, de mantos freáticos cuya agua es de origen geológico o antiguo. Es decir, que no



Figura 48. Área comercial

Área comercial con adecuada dotación de pavimentos, banquetas y pasos peatonales.

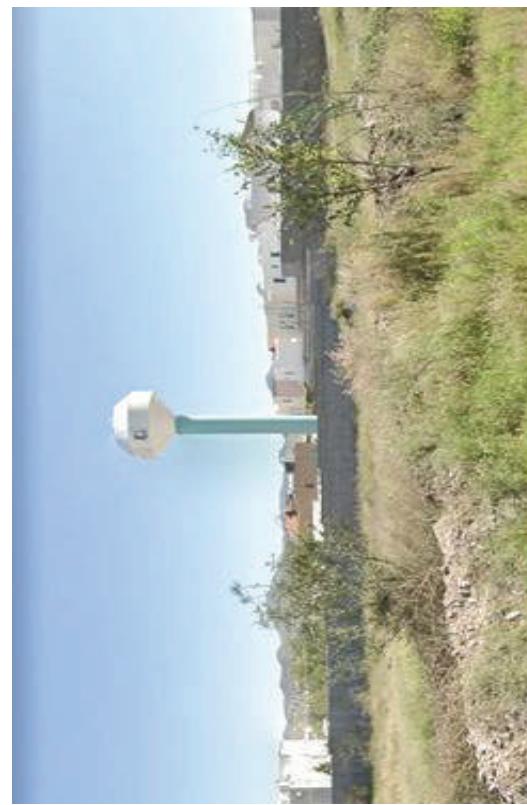
es producto de la infiltración de lluvias al subsuelo, por lo que los pozos de agotan y se hace necesaria la prospección para la búsqueda de nuevos puntos de perforación.

Si bien dentro de la zona de estudio existen 8 pozos, no existen disponibles los estudios que permitan conocer el potencial de dichos pozos para poder establecer escenarios a futuro de la situación del agua en la zona.

se extienden a los diferentes fraccionamientos que ahí se han desarrollado. La forma es sencilla pues ambos acueductos alimentan zonas urbanas que semejan el esquema de la ciudad lineal, pues su longitud supera en varias veces a su anchura. Así se ven muy lógicas las líneas troncales y a su vez los ramales que se van dividiendo y alimentando las redes ya internas de los fraccionamientos hasta llegar a las tomas domiciliarias.



**Figura 49. Pozo USA**  
La red de agua potable que existe en la zona se alimenta de dos formas, una proviene de los acueductos que son dos. El primero es un acueducto que se tiene a lo largo de la Av. Tófilo Borunda, del cual salen los ramales del caso a alimentar las redes de algunos fraccionamientos, otro acueducto es el que se ha construido sobre la vía Periférico de la Juventud que igualmente desprende ramales que



**Figura 50. Tanque Cerrada Castilla.**

Mediante la consulta a un plan maestro de abastecimiento de agua potable elaborado por la JMAS para la zona poniente de la ciudad de Chihuahua, se puede ver el dato de que en el periférico de la juventud se cuenta con una presión mínima de 4.5 Kg/cm<sup>2</sup> en la tubería y a partir de ésta se instaló una tubería de 40 cm (16") de diámetro con una estación de bombeo que distribuye el agua a la red primaria de esta zona.

Los fraccionamientos a lo largo del Periférico de la Juventud descargan a varios colectores que se conectan a las redes generales de la ciudad bajando por las calles Hacienda de los Morales y Hacienda del Valle.

#### RED MORADA DE AGUA TRATADA

Es política de la JMAS que todos los nuevos fraccionamientos cuenten con una red de distribución de aguas tratadas o servidas, proveniente de las plantas tratadoras de la ciudad con el fin de utilizarla en el riego de las áreas verdes.

Es por eso que en la zona en estudio los diferentes conjuntos habitacionales cuentan con líneas internas instaladas a pie de los predios destinados a parques y jardines, aunque el sistema no ha sido completado o interconectado con las redes troncales de la ciudad.

Los nuevos fraccionamientos no se han podido conectar a ninguna de las Plantas tratadoras existentes debido a la topografía, por lo que los nuevos desarrolladores como Brasa, están construyendo su propia planta tratadora de aguas.

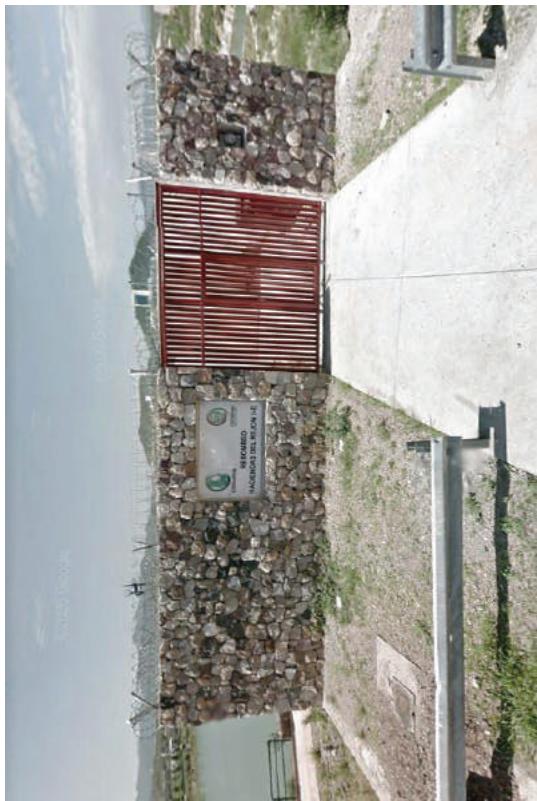


Figura 51. Planta Fracc. Haciendas del Rejón.

Planta de Rebombeo del Fracc. Haciendas del Rejón.

La otra forma de abastecimiento de agua potables ha sido la perforación de pozos y la construcción de tanques de regulación, los cuales son específicos para cada fraccionamiento.

#### DRENAJE SANITARIO

Lo mismo sucede con el sistema de saneamiento, en el cual los grandes colectores se extienden de forma semejante a los acueductos y las ramificaciones que van recolectando el agua servida desde las, en este caso, descargas domiciliarias.

En cuanto a los asentamientos ubicados a lo largo de la Av. Teófilo Borunda no existe infraestructura completa en cuanto a drenaje sanitario, actualmente los fraccionamientos de reciente construcción se conectan al colector El Rejón y Las Cerradas Las Haciendas se conectan a la Planta Tratadora que ellos mismo hicieron, ubicada en el camino a la subestación de C.F.E. Ver figura 51.

**RED ELECTRICA**

La red eléctrica, con una parte aérea, que son las líneas de transmisión y las líneas troncales y otra parte subterránea presenta pocas dificultades para la dotación del servicio. Bancos de transformadores, sub estaciones y demás elementos de las instalaciones se encuentran debidamente construidos.

La energía eléctrica cuenta con las líneas de alta tensión que van siendo transformadas en bancos dotados al efecto y bajando de alta a media tensión que es la que alimenta a los corredores comerciales y de servicios y luego se extiende, de forma subterránea la red de líneas de baja tensión a los sectores habitacionales.

**TELECOMUNICACIONES**

Las telecomunicaciones se componen de una serie de antenas de diferentes dimensiones y las redes de telefonía fija que cuentan con varias instalaciones y pequeños centros de control y que dotan del servicio para que se logre dar la cobertura general de la zona, con una calidad de servicio aceptable. Al respecto cabe hacer mención de que la cobertura de señal es amplia en la zona rural pues la ubicación de las antenas sobre elevaciones, permiten generar la cobertura hasta puntos alejados.

Por existir infraestructura en la zona, es factible que las empresas prestadoras del servicio instalen cassetas telefónicas, que son necesarias para la comunicación de los visitantes de la zona.

La zona habitacional y de equipamientos se encuentra servida de esta red y le corresponde a la empresa Telmex la instalación de la red de distribución del servicio. También a través de esta infraestructura es posible proveer del servicio de Internet.

Consultas realizadas permiten afirmar que existe capacidad en infraestructura para ampliar el servicio a nuevos asentamientos que

adicionalmente se desarrollen en la zona.

**ALUMBRADO**

El alumbrado público se encuentra al igual en muy adecuadas condiciones, recuérdese que es parte de la promoción y venta de los desarrollos inmobiliarios presentarlo como parte de las ventajas favorables que se ofertan. De esa forma el servicio se encuentra, incluso sobre dotado, pues los niveles de iluminación son bastante altos, pues en realidad en términos funcionales, están sobrados.

**PAVIMENTACIÓN Y BANQUETAS.**

Otros elementos de infraestructura como son la pavimentación y las aceras presentan contrastes, pues en las zonas propiamente del espacio público como son las avenidas de acceso general y algunos caminos de servicio, no ha existido el cuidado de resolver de manera correcta dichos tramos. Adolecen de pavimento de calidad, la falta de aceras es notable y es un problema para el tránsito peatonal.

Un caso notable es la calle Pedro Zuloaga, la cual es una vía que da acceso a instituciones muy importantes y de alto flujo y que se encuentra en condiciones muy irregulares de pavimentación y de su sección, al igual que las aceras, varios puntos inundables, presencia de desniveles, entre lo principal.

Los contrastes en los diferentes grados de consolidación de la zona muestran la falta de un plan maestro y la actuación en aislado por parte de los agentes desarrolladores de la zona.

La pavimentación de las calles se encuentra dispuesta de forma muy heterogénea, pues al interior de los fraccionamientos y en los conjuntos en condominio el pavimento presenta una calidad adecuada, pues responde a la imagen de venta que se promueve por parte de los corredores de bienes raíces. En las vías primarias como la Teófilo Borunda y el Periférico de la Juventud, estando en general

Bien la carpeta asfáltica, el alto flujo de tráfico deja sentir sus efectos, pues hundimientos, baches y roderas se encuentran en algunos puntos.

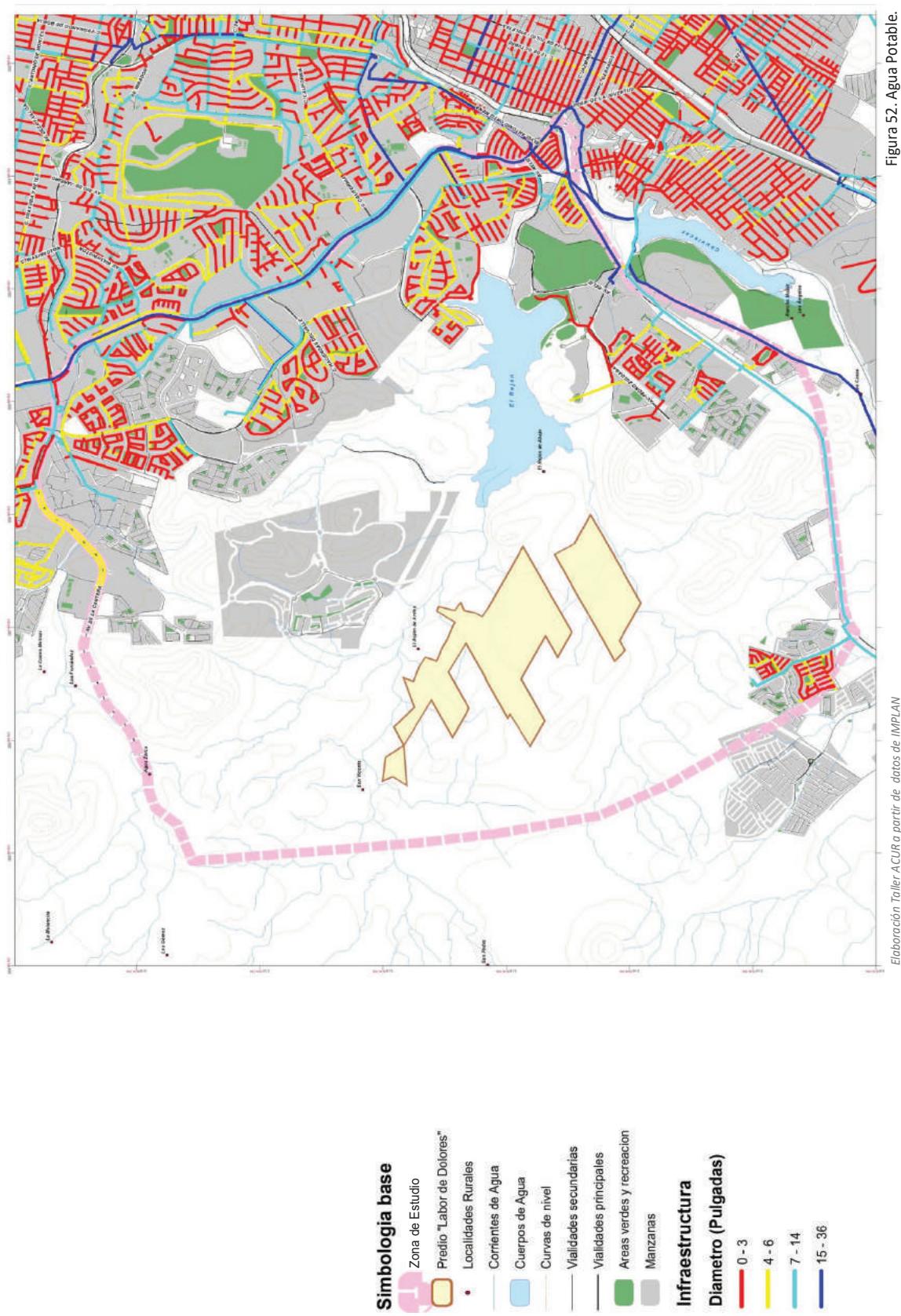
Otras vías, de tipo secundario como la Pedro Zuloaga y los tramos existentes de la politécnico Nacional, se encuentran en muy malas condiciones pues han sido pavimentadas de forma provisional por la autoridad debido a la demanda de tráfico que ahí existe para alcanzar equipamientos escolares principalmente.

Vías en situación de terracería existen muchas. Desde luego que muchas de estas en calidad de brechas atraviesan los espacios no urbanizados, sin embargo, otras, contiguas a fraccionamientos y conjuntos, pero colindantes, al igual nadie se ha ocupado de pavimentarlas.

Las banquetas se encuentran completas en el área consolidada que vienen siendo los propios desarrollos, donde se encuentran las banquetas construidas con una buena calidad, inclusive con terminados vistosos pues suelen ser parte de la imagen urbana de venta que se estila en este tipo de desarrollos.

Y lo mismo sucede con las banquetas, como el caso de las calles, que, en las áreas intersticiales entre los fraccionamientos y conjuntos, no se cuenta con banquetas en ninguna forma. Cada desarrollador construye solamente aquello que se encuentra dentro de su propiedad y se olvida de los caminos de todos, que realmente son los que dan acceso a las propiedades y asimismo permiten alcanzar los espacios de las áreas posteriores.

*Plano de Agua Potable.*



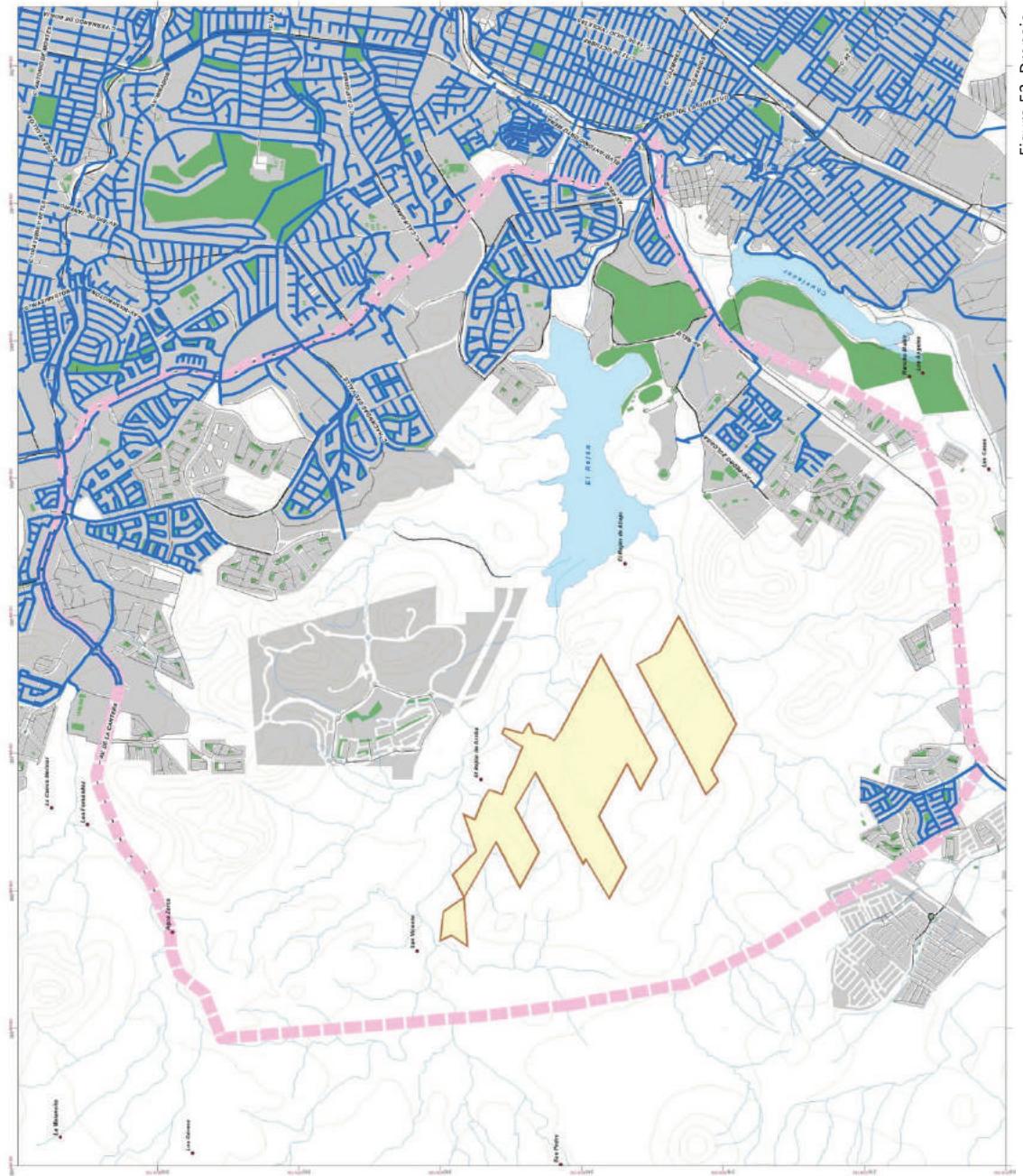
**Drenaje Sanitario.**

Figura 53. Drenaje.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

Elaboración Taller ACUR a partir de datos de IMPLAN,

*Aqua tratada.*

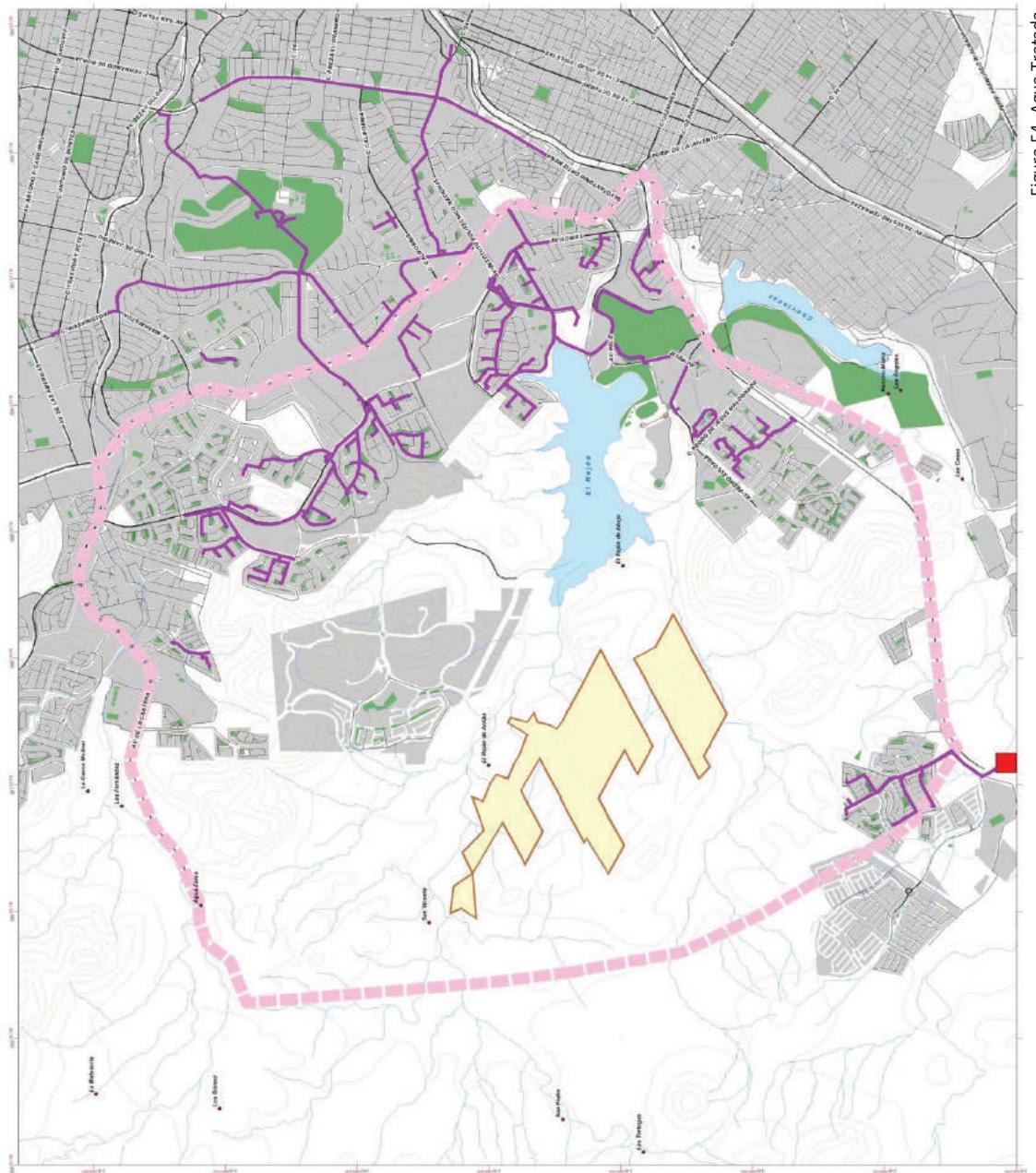


Figura 54. Agua Tratada.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL.

### Simbología base

- Localidades Rurales
- Zona de Estudio
- Predio "Labor de Dolores"
- Corrientes de Agua
- Cuerpos de Agua
- Curvas de nivel
- Vialidades secundarias
- Vialidades principales
- Áreas verdes y recreación
- Manzanas

### Infraestructura

- Planta\_de\_tratamiento\_PTAR
- Red\_de\_agua\_tratada

## Energía Eléctrica y telecomunicaciones

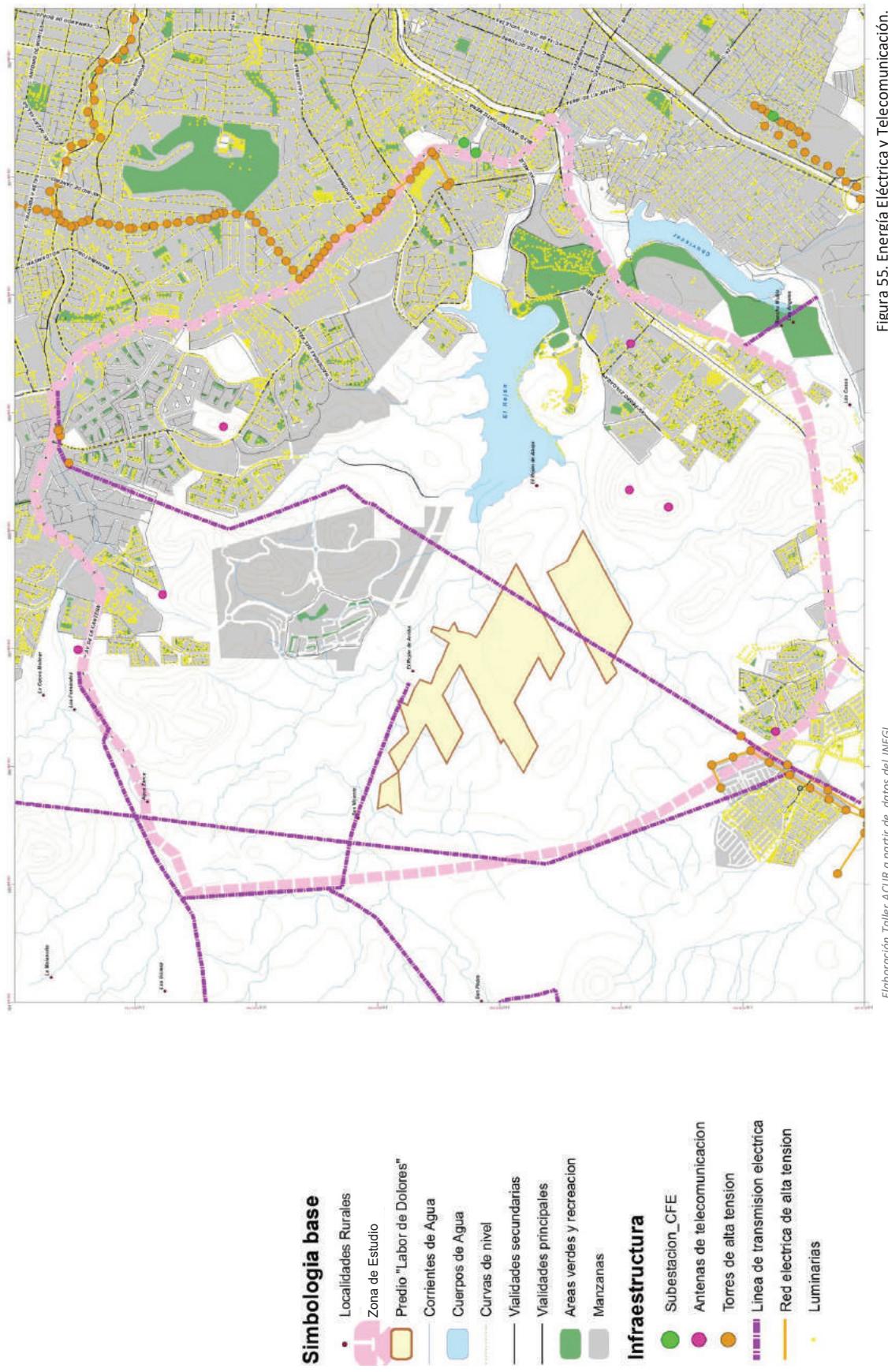


Figura 55. Energía Eléctrica y Telecomunicación.

#### IV.6 Movilidad, vialidad y transporte.

En el tema de movilidad multimodal se ha llevado a cabo una revisión de la infraestructura existente dentro de la zona de estudio en los rubros de vialidad, transporte colectivo, y medios no-motorizados, entendiendo que cuando existe diversidad de medios para los trasladados urbanos, en general se reducen sus costos.

##### Vialidad

En la figura 56, se muestra un mapa de la estructura vial en las inmediaciones del área de estudio, identificando la vialidad existente y futura de primer orden, primaria y secundaria, así como su ubicación respecto al polígono Labor de Dolores.

Se puede apreciar que el polígono Labor de Dolores se encuentra actualmente con conexiones limitadas, aunque se encuentran varias vías en proceso de construcción en su entorno. En las condiciones actuales, la accesibilidad al polígono Labor de Dolores requiere la extensión de la calle Pedro Zuloaga (1.2 km) al suroriente, la conexión con Politécnico Nacional al Nororiente (3.2 km) Y, a través del alineamiento propuesto para la vía Luis H. Álvarez, 2.2 Km para conectar con Av Cantera hacia el Norte, y 2.1 Km para conectar con la Av Teófilo Borunda hacia el Sur. Por las dimensiones del polígono, es recomendable habilitar varias conexiones viales en distintas orientaciones, conforme el polígono se vaya consolidando, permitiendo así balancear los flujos vehiculares generados por el nuevo desarrollo y evitar sobrecargar o congestionar puntos de conexión a la red actual y otras de sus intersecciones.

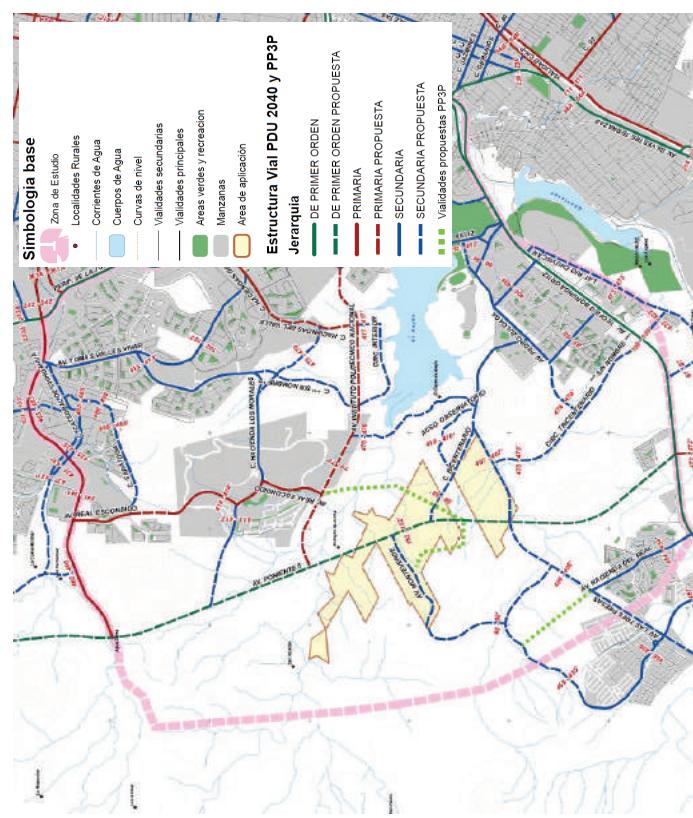


Figura 56. Compendio de Estructura Vial PDU 2040 Y PP3P.  
Fuente: Elaboración propia en base al PDU 2040 y el PP3P.

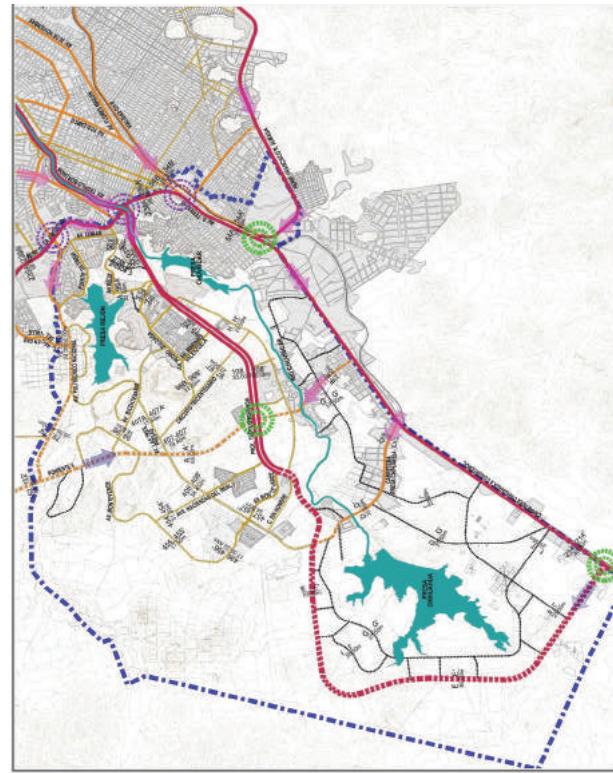
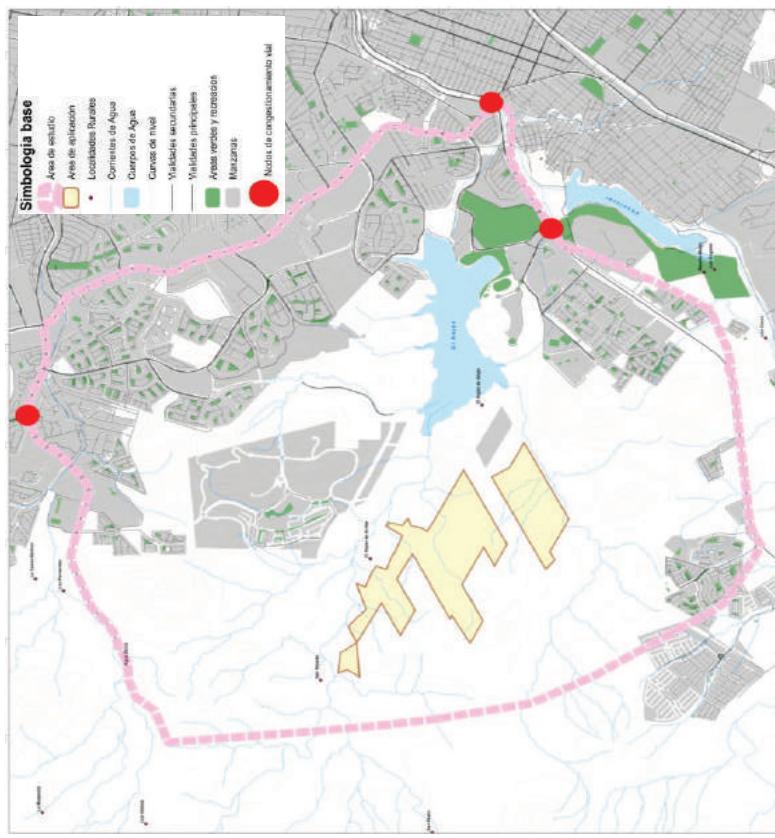


Figura 57. Accesibilidad y Vialidades PP3P  
Fuente: Estudio Plan Parcial de Desarrollo Sostenible - presas.  
IV. ANÁLISIS ZONAL Y DELISTO: DIAGNÓSTICO GENERAL

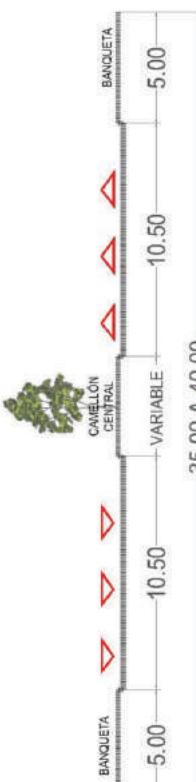
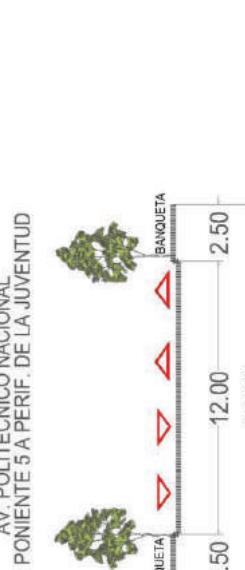
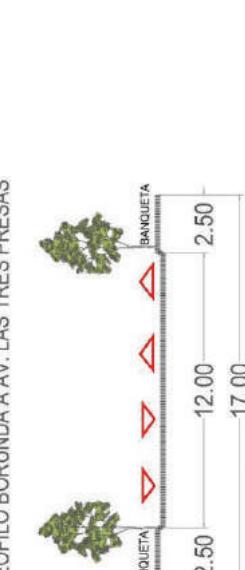
Relacionado a lo anterior, la figura 58 muestra la ubicación de tres nodos viales de congestionamiento significativo: dos sobre Av. Teófilo Borunda, y uno sobre Av. Cantera. En la estrategia se atiende el posible impacto en los nodos con el desarrollo del polígono Labor de Dolores. El estudio de la óptima ubicación de conexiones viales para el acceso del polígono, en conjunto con otras alternativas multimodales son necesarios para minimizar el impacto en los nodos viales mencionados.

Las secciones viales del Plan de Desarrollo Urbano 2040 y Plan Parcial Tres Presas que tienen mayor interacción con el polígono Labor de Dolores son:

- AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL, entre Blvd. Luis H. Álvarez y Av. de la Juventud "Luis Donald Colosio Murrieta". Jerarquía vial primaria (Sección 79-79').
- AV. PEDRO ZULOAGA (ACCESO A LA SALLE), entre Av. Teófilo Borunda Ortiz y Av. Las Tres Presas. Jerarquía vial secundaria (Sección 94-94').
- AV. MARIANO VALENZUELA CEBALLOS, entre Av. Teófilo Borunda Ortiz y Av. Pedro Zuloaga. Jerarquía vial secundaria (Sección 95-95').
- C. BICENTENARIO, entre Av. Pedro Zuloaga y Av. Monte Verde. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 98-98').
- AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ, entre Av. Monteverde y Acceso Fracc. Diamante Reliz. Jerarquía vial de Primer Orden (Sección 108-108')
- BLVD. LUIS H. ALVAREZ, entre CARR. LIBRE CHIHUAHUA - JUAREZ Y AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ. Jerarquía vial primaria (Sección 241-241').
- AV. DE LA CANTERA, entre Blvd. Luis H. Álvarez y Av. de la Juventud "Luis Donald Colosio Murrieta". Jerarquía vial primaria (Sección 241-241').
- AV. LAS TRES PRESAS, entre Av. Bicentenario y Blvd. Luis H. Alvarez. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 407-407').



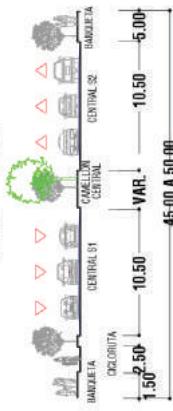
**Figura 58. Nodos Viales de congestionamiento significativo..**  
Fuente: Elaboración Taller ACURA a partir de observación en campo en horario 7:00-8:30 am de 10 de noviembre de 2019.

- AV. LAS TRES PRESAS, entre Blvd. Luis H. Alvarez y Av. Teófilo Borunda ORTIZ. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 408-408').
  - AV. REAL ESCONDIDO, entre Av. La Cantera y Av. Hacienda De Los Morales. Jerarquía vial Primaria Propuesta (Sección 414-414').
  - AV. REAL ESCONDIDO SUR, entre Av. La Cantera y Av. Hacienda De Los Morales. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 414-414').
  - AV. REAL ESCONDIDO, entre Av. Hacienda De Los Morales y Av. Instituto Politécnico Nacional. Jerarquía vial Primaria Propuesta (Sección 415-415')
  - AV. MONTEVERDE, entre Av. Tres Presas y C. Llanura Hule. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 456-456').
  - AV. MONTEVERDE, entre Av. Las Tres Presas y Av. Teófilo Borunda Ortiz. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 457-457').
  - C. SIN NOMBRE (TRICENTENARIO en el Plan Parcial Tres Presas), entre Av. Las Tres Presas y Av. Teófilo Borunda Ortiz. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 458-458').
  - AV. PEDRO ZULOAGA, entre Av. Pedro Zuloaga (Acceso A La Calle) y C. Sin Nombre. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 474-474').
  - C. SIN NOMBRE (TRICENTENARIO en el Plan Parcial Tres Presas), entre Av. La Tres Presas y Av. Teófilo Borunda Ortiz. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 475-475').
  - C. EL REJON DE ABAO, entre Av. Instituto Politécnico Nacional y C. Bicentenario. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 476-476').
  - AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ, entre Av. Monteverde y Carr. Chihuahua – Cuauhtémoc. Jerarquía vial de Primer Orden Propuesta (Sección 478-478').
  - C. SIN NOMBRE (Conexión con CIRCUITO INTERIOR), entre Av. Instituto Politécnico Nacional y C. Hacienda Los Morales. Jerarquía vial secundaria propuesta (Sección 480-480').
- 
- 
- 
- 

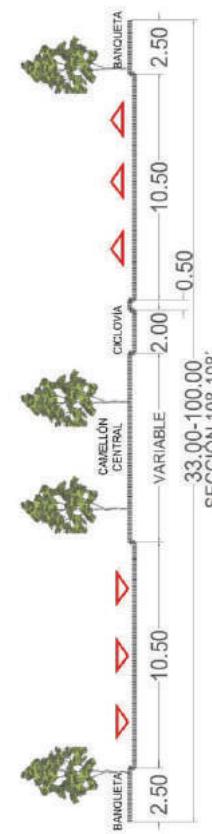
241 - 241'



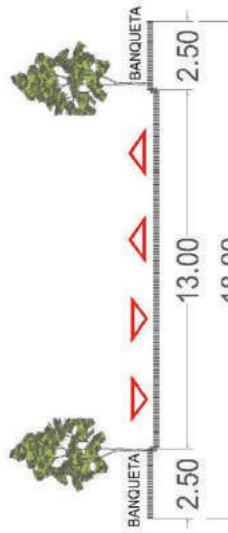
CARR. CUAUHTEMOC A ACCESO FRACC. DIAMANTE RELIZ  
PROL AV. TEÓFILO BORUNDA  
SECCION 108-108'



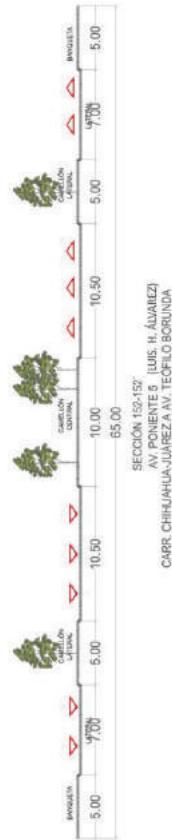
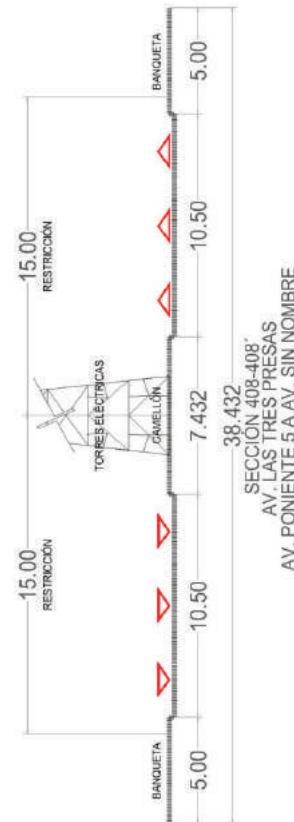
AV. DE LA CANTERA  
COLOSIO MURRIETA'

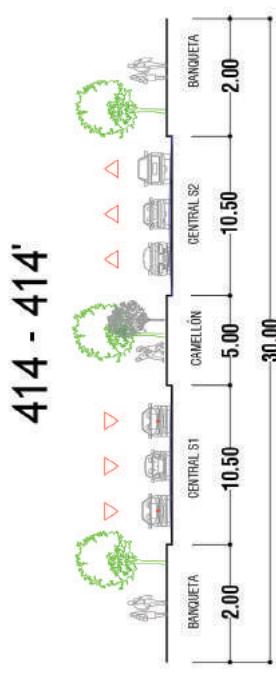


PROL AV. TEÓFILO BORUNDA  
SECCION 108-108'



SECCIÓN 407-407'  
AV. LAS TRES PRESAS

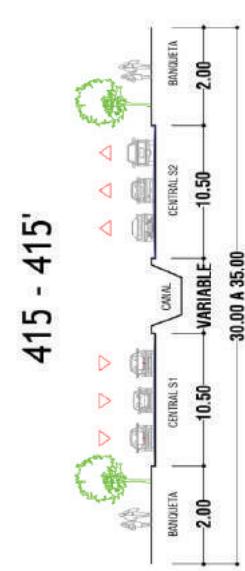




AV. DE LA CANTERA A AV. HACIENDA DE LOS MORALES



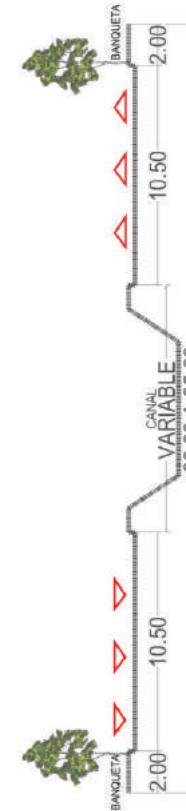
C. LLANURA SOTOLA A AV. LAS TRES PRESAS  
AV. MONTEVERDE SECCIÓN 456-456'



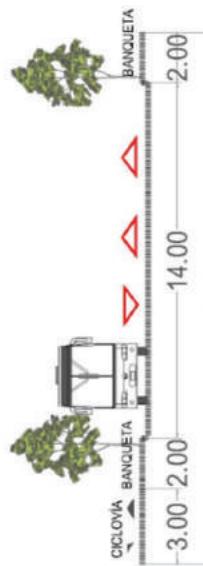
AV. REAL ESCONDIDO SUR  
C. HACIENDA DE LOS MORALES A AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL



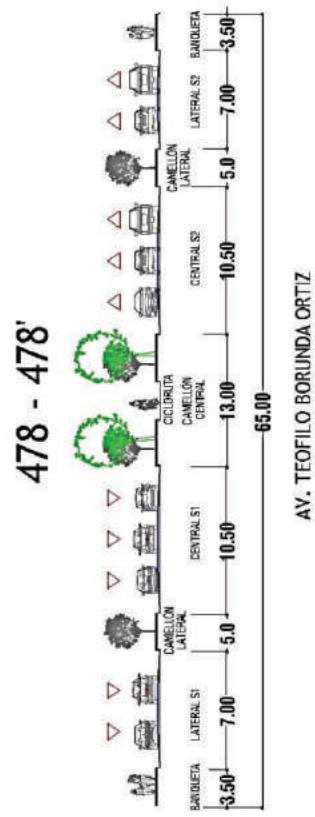
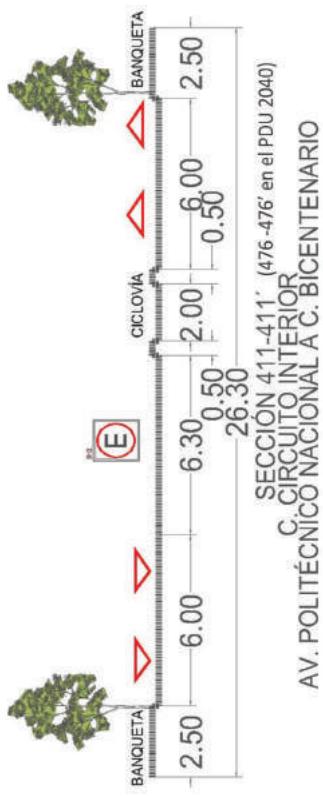
SECCIÓN 457-457'  
AV. MONTEVERDE  
AV. LAS TRES PRESAS A AV. TEÓFILO BORUNDA



SECCIÓN 97-97' (475-475' en el PDU 2040)  
CIRCUITO TRICENTENARIO  
C. LAS TRES PRESAS A AV. TEÓFILO BORUNDA



SECCIÓN 456-456'  
AV. MONTEVERDE  
AV. LAS TRES PRESAS A AV. TEÓFILO BORUNDA



AV. MONTEVERDE A CARR. CHIHUAHUA - CUAUHTEMOC  
AV. TEOFILIO BORUNDA ORTIZ

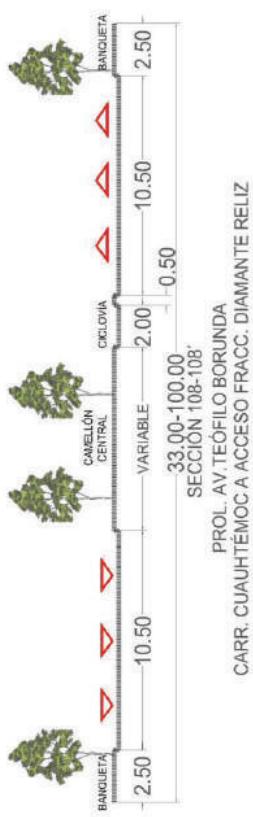


Figura 59. Secciones Viales del Plan Parcial 3 Presas o en su defecto, del Plan de Desarrollo Urbano 2040.  
Fuente: Plan Parcial 3 Presas, Plan de Desarrollo Urbano 2040.



*Estado físico de la red vial.*

## Transporte colectivo

El transporte público colectivo que existe en la zona obedece principalmente a los centros educativos que ahí existen y que tienen una plantilla de estudiantado numerosa. La figura 60 muestra las vialidades por donde hay actualmente servicio regular de transporte colectivo, mientras que la figura 62 muestra adicionalmente las bandas de acceso peatonal (áreas de influencia) con ancho de 400m a cada lado de las rutas. Se puede apreciar que estas áreas de influencia actuales se ubican considerablemente alejadas del polígono Labor de Dolores, quedando éste virtualmente sin acceso al transporte colectivo. Las rutas por Periférico están a 3 Km del polígono, mientras que las que circulan por Av. Teófilo Borunda se ubican a 2 Km de distancia, longitud excesiva para el usuario a pie.

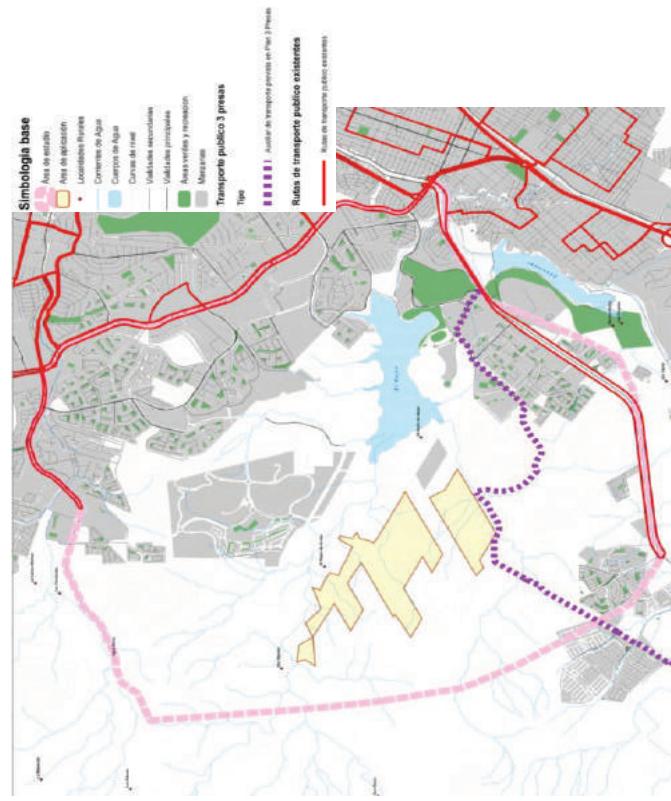


Figura 60. Rutas de transporte público presentes en la zona y rutas propuestas en el PPP..  
Elaboración a partir de datos de Rutas de transporte Público.

Habrá por tanto que considerar alguna solución para acercar el transporte colectivo a usuarios con origen o destino en el polígono Labor de Dolores. Esto puede ser a través de alguna nueva ruta o ramal que toque el polígono, o una ruta de acercamiento (shuttle) que conecte el polígono con alguna de las rutas más cercanas. Incluso se puede considerar estacionamiento de acercamiento para autos (park n' ride) también en las inmediaciones de rutas del transporte colectivo.

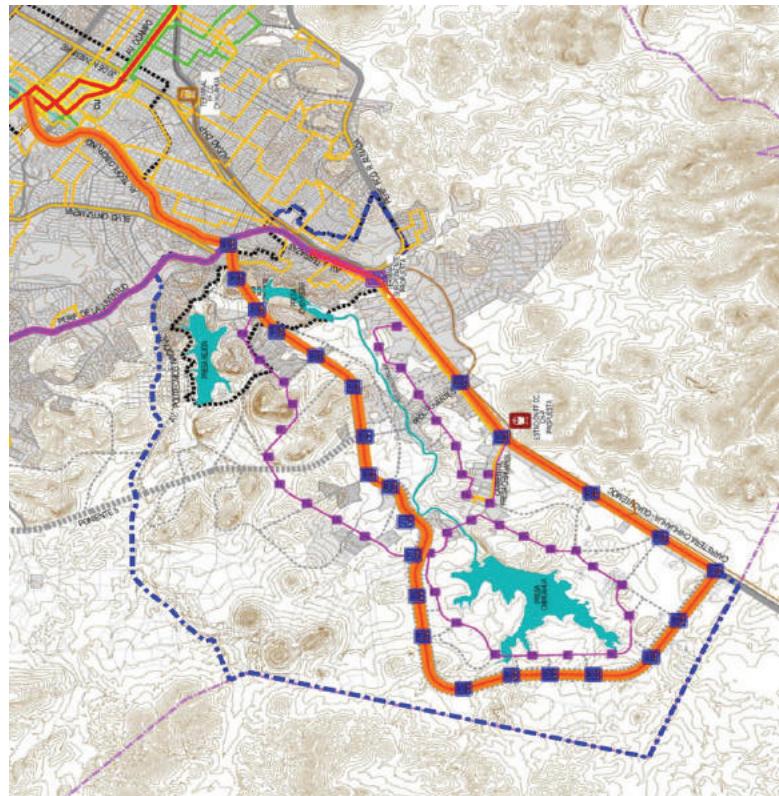


Figura 61. Propuestas de transporte público para el sector del Plan Parcial 3 Presas.

Fuente: Plan Parcial 3 Presas.

### Medios no-motorizados

En términos de movilidad peatonal y ciclista, la figura 61 muestra la cobertura existente de banquetas en las inmediaciones del área de estudio, mientras que la figura 63 muestra el plan de sendas peatonales-ciclistas desarrollado para unir los parques El Rejón, El Reliz y El Encino. Estas sendas ya existen y operan con excepción de la conexión a desnivel entre los parques de El Rejón y El Reliz, que permitirá el cruce por arriba de Av. Teófilo Borunda. Este puente peatonal-ciclista se inauguró en Agosto de 2021.

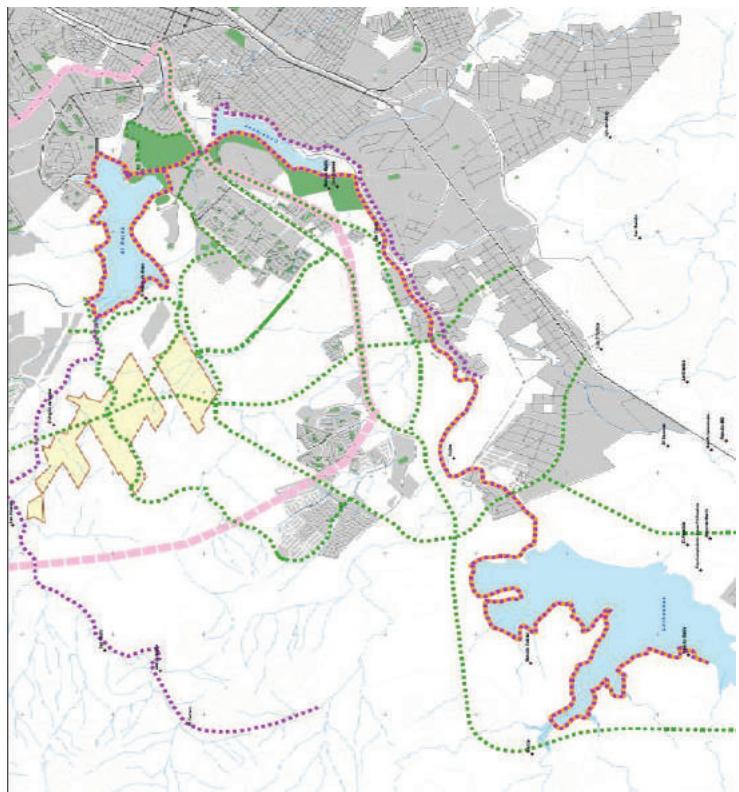


Figura 63. Circuito de conexión 3 parques  
Fuente: Elaboración propia a partir de circuito de conexión 3 parques y datos del PP3P.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

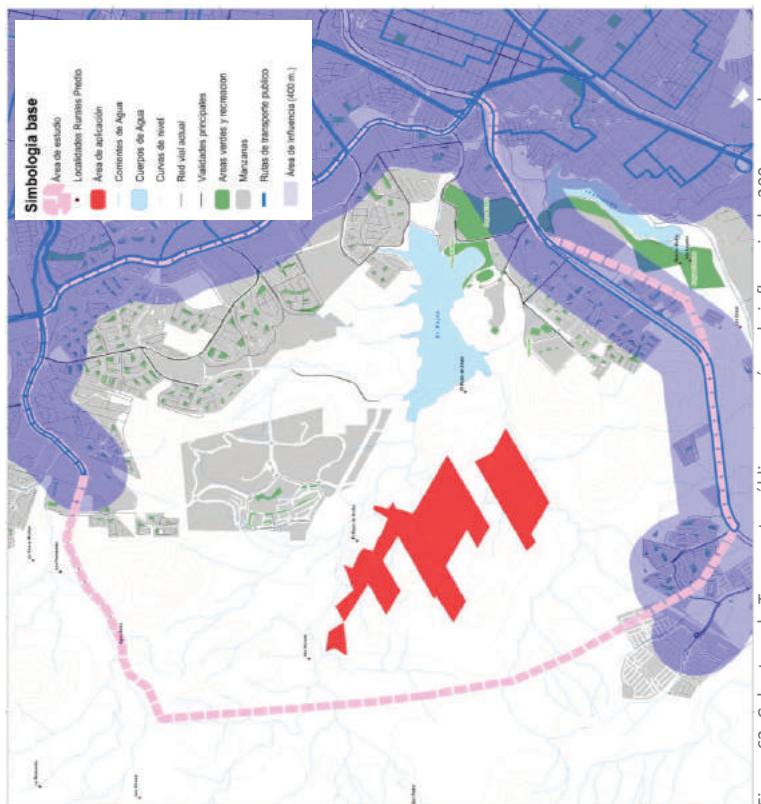


Figura 62. Cobertura de Transporte público con un área de influencia de 200 m a cada costado.  
Fuente: Elaboración a partir de datos de rutas de Transporte Público.

Las propuestas del Plan Parcial 3 Presas en materia de movilidad ciclista y peatonal, se enfocan esencialmente en la movilidad de tipo recreativo y se presentan en la imagen adjunta.

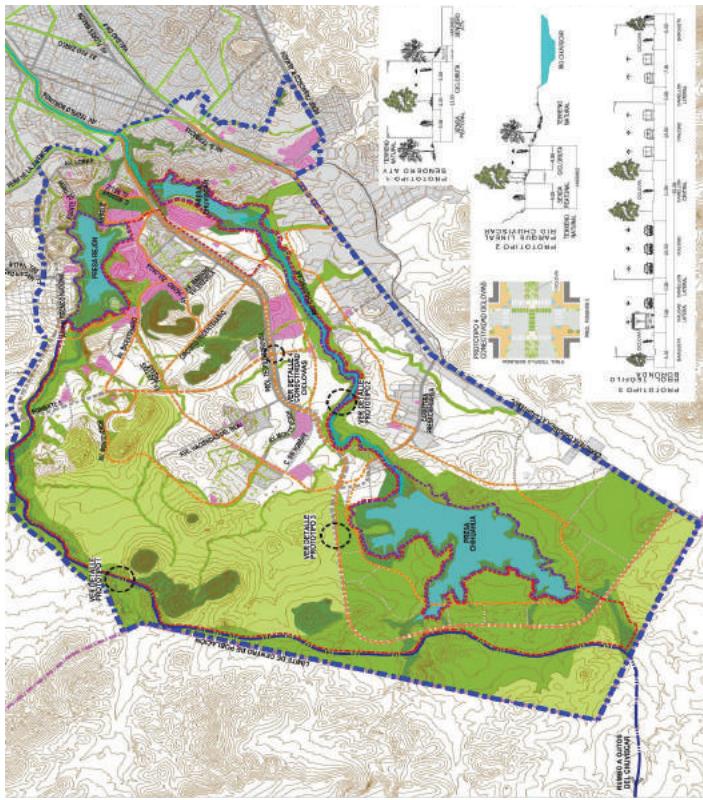


Figura 65. Estrategia para la movilidad no motorizada en el área de aplicación del Plan Parcial 3 Presas.

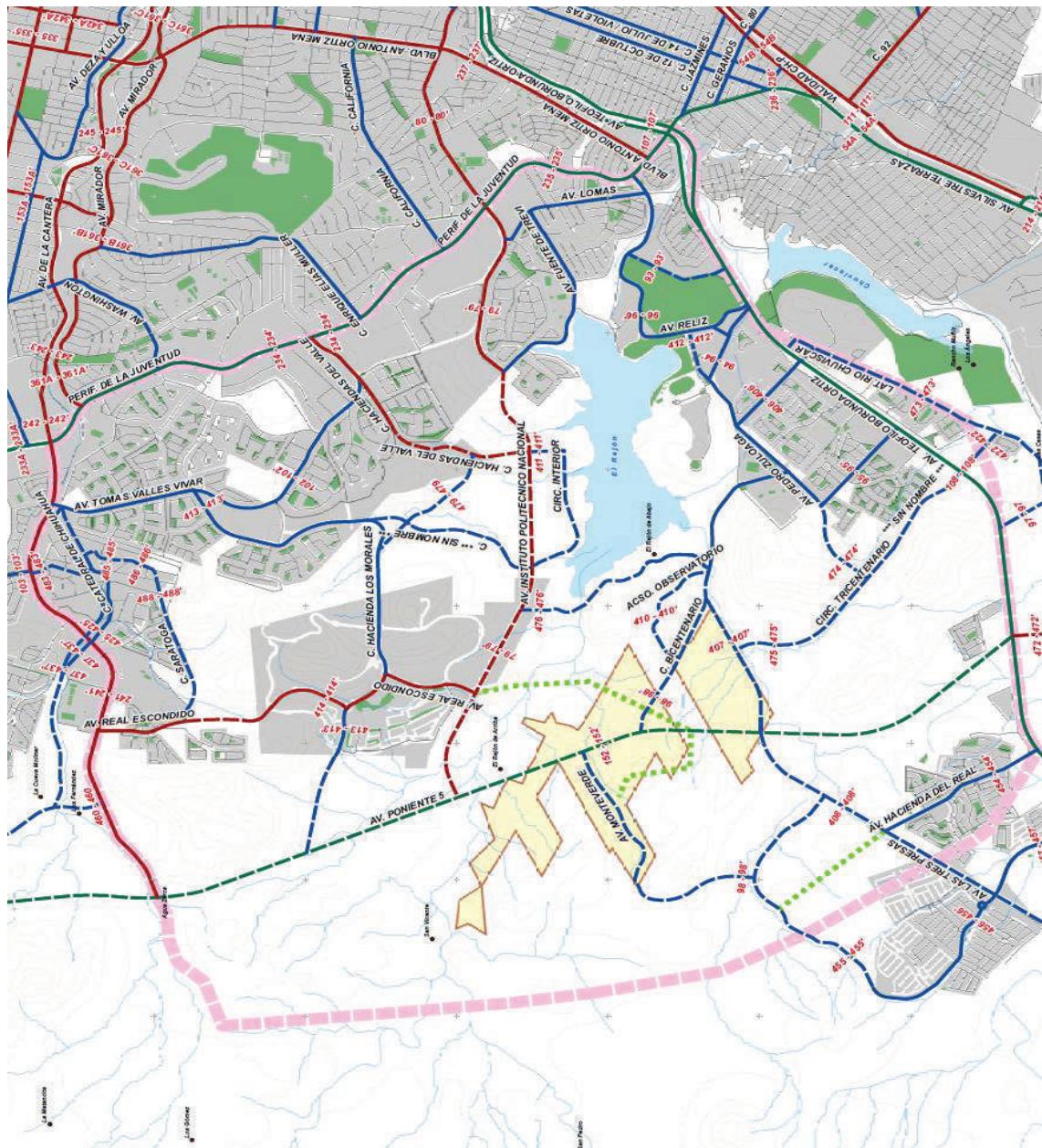
Fuente: Plan Parcial 3 Presas.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

Se puede apreciar por tanto que el polígono Labor de Dolores se encuentra separado de otros desarrollos y su infraestructura de banquetas, sin embargo, las sendas peatonales-ciclistas se acercan a 500m del polígono y además de dar acceso a los parques metropolitanos, mejoran la posibilidad de servir asimismo como medio de cercanía para el transporte colectivo, primordialmente mediante el uso de la bicicleta. Por su bajo costo, habría que considerar multiplicar estas sendas ciclistas en dirección al Periférico y la Av. de la Cantera, e incluso que sean parte de la infraestructura de movilidad multimodal dentro del polígono Labor de Dolores.



Figura 64. Puente Peatonal y ciclista que une el parque el Encino y Reliz, en funcionamiento.  
Fuente: Google Earth.

*Estructura Vial.*

Elaboración Taller ACUR a partir de datos del PDU 2040, IMPLAN.

Figura 66. Estructura Vial PDU2040 y PP3P.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

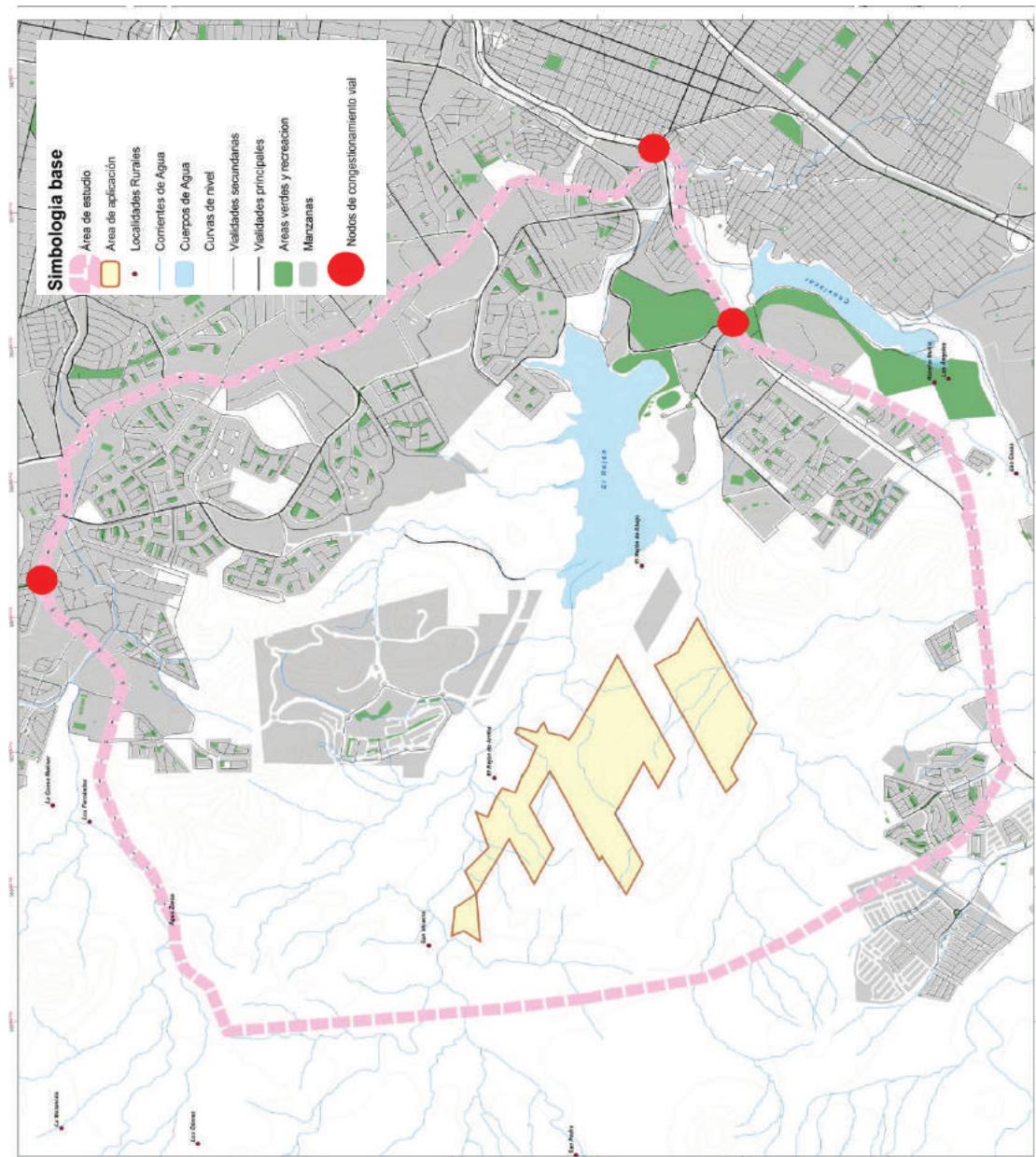
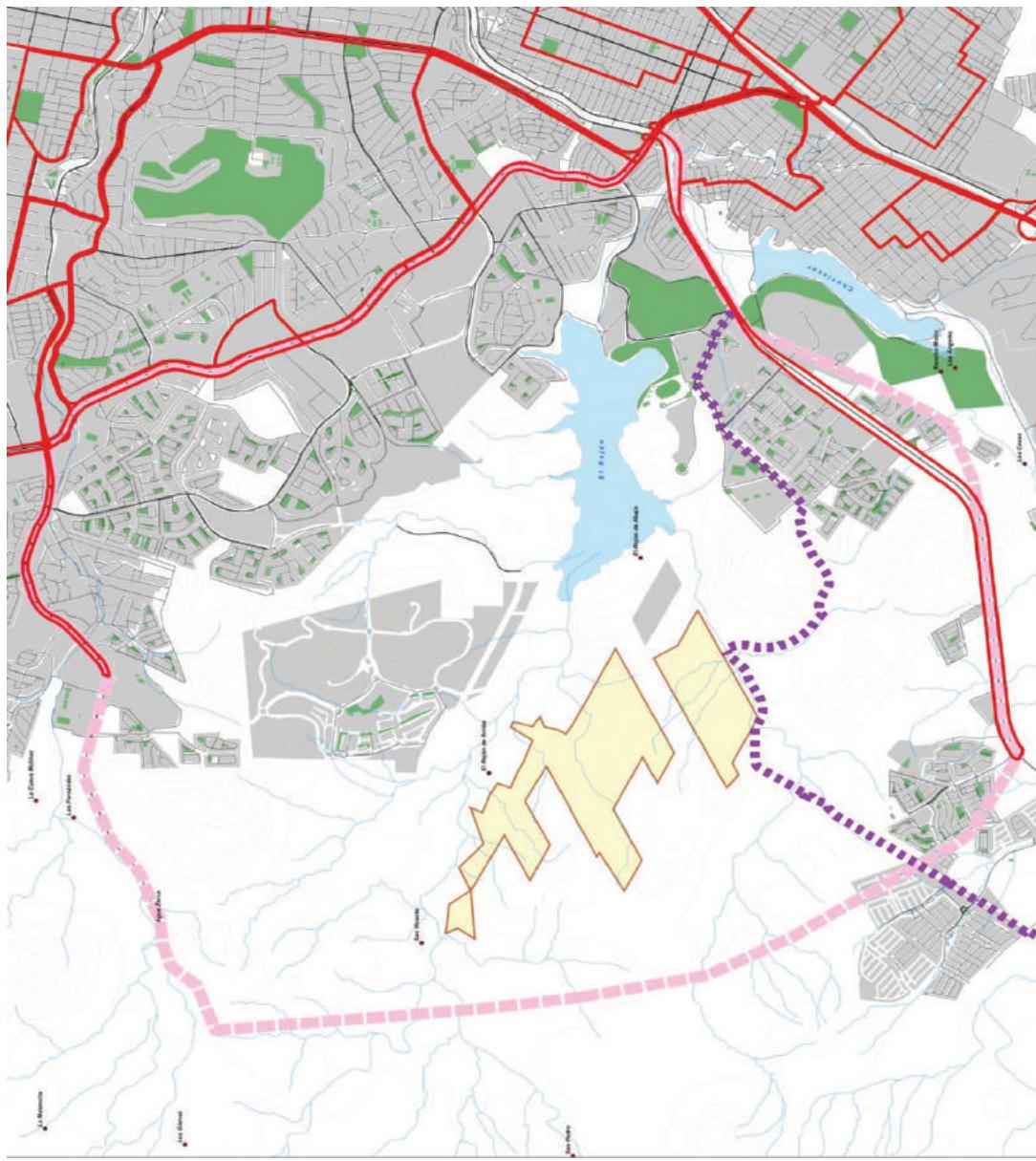


Figura 67. Nodos de congestiónamiento.

Elaboración Taller ACUR a partir de observación en campo en horario 7:00-8:30 am de 10 de noviembre 2019.

*Nodos conflictivos.*

*Transporte público.*



**Simbología base**

	Área de estudio
	Zona de Estudio
	Corrientes de Agua
	Cuerpos de Agua
	Curvas de nivel
	Vialidades secundarias
	Vialidades principales
	Áreas verdes y recreación
	Manzanas

**Transporte público 3 presas**

**Tipo**

- Auxiliar de transporte prevista en Plan 3 Presas

**Rutas de transporte público existentes**

- Rutas de transporte público existentes

Elaboración Taller ACUR a partir de datos del PDU 2040, IMPLAN.

Figura 68. Transporte Público.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

Cobertura de transporte público.

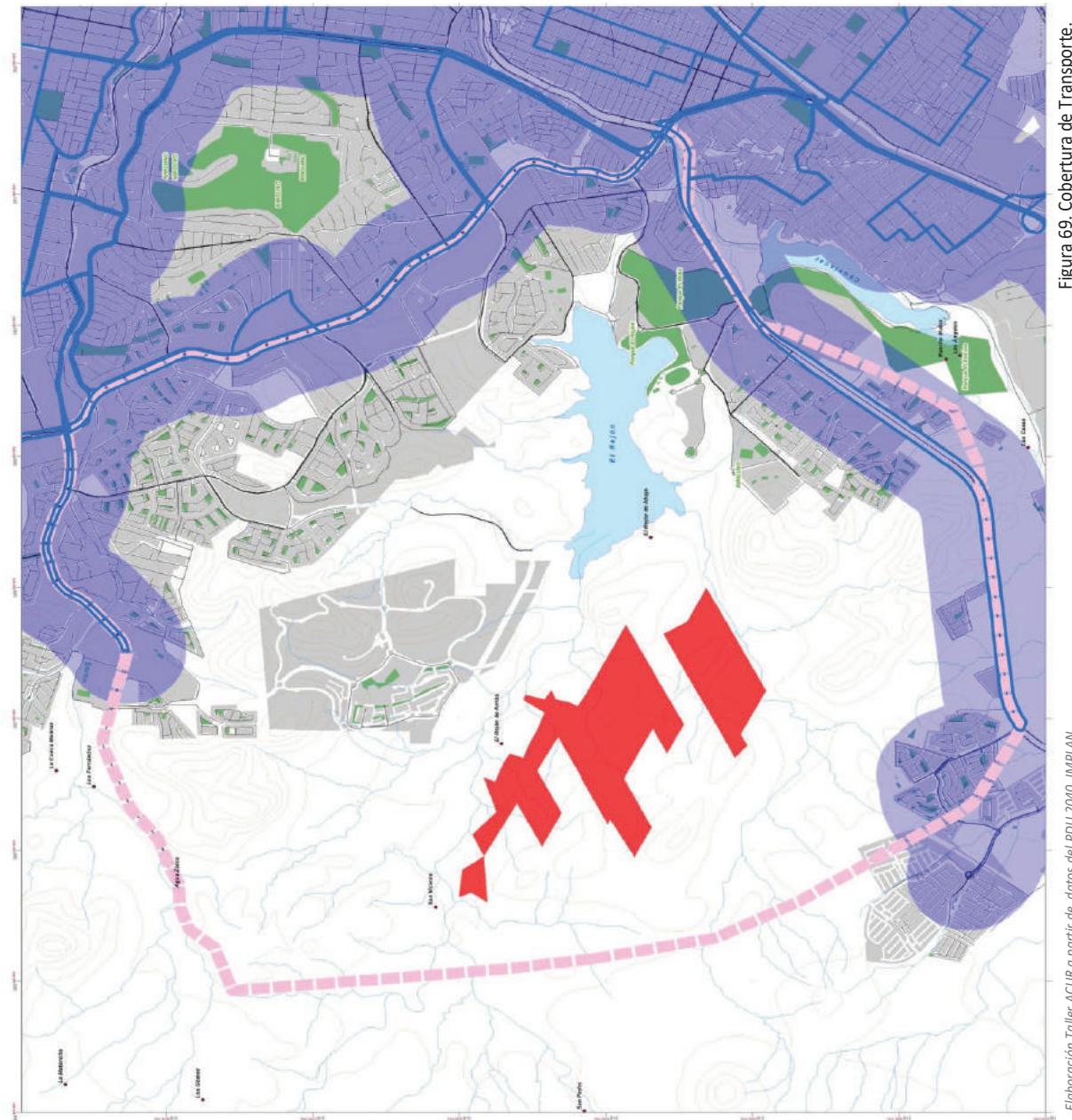


Figura 69. Cobertura de Transporte.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL.

*Transporte no motorizado*

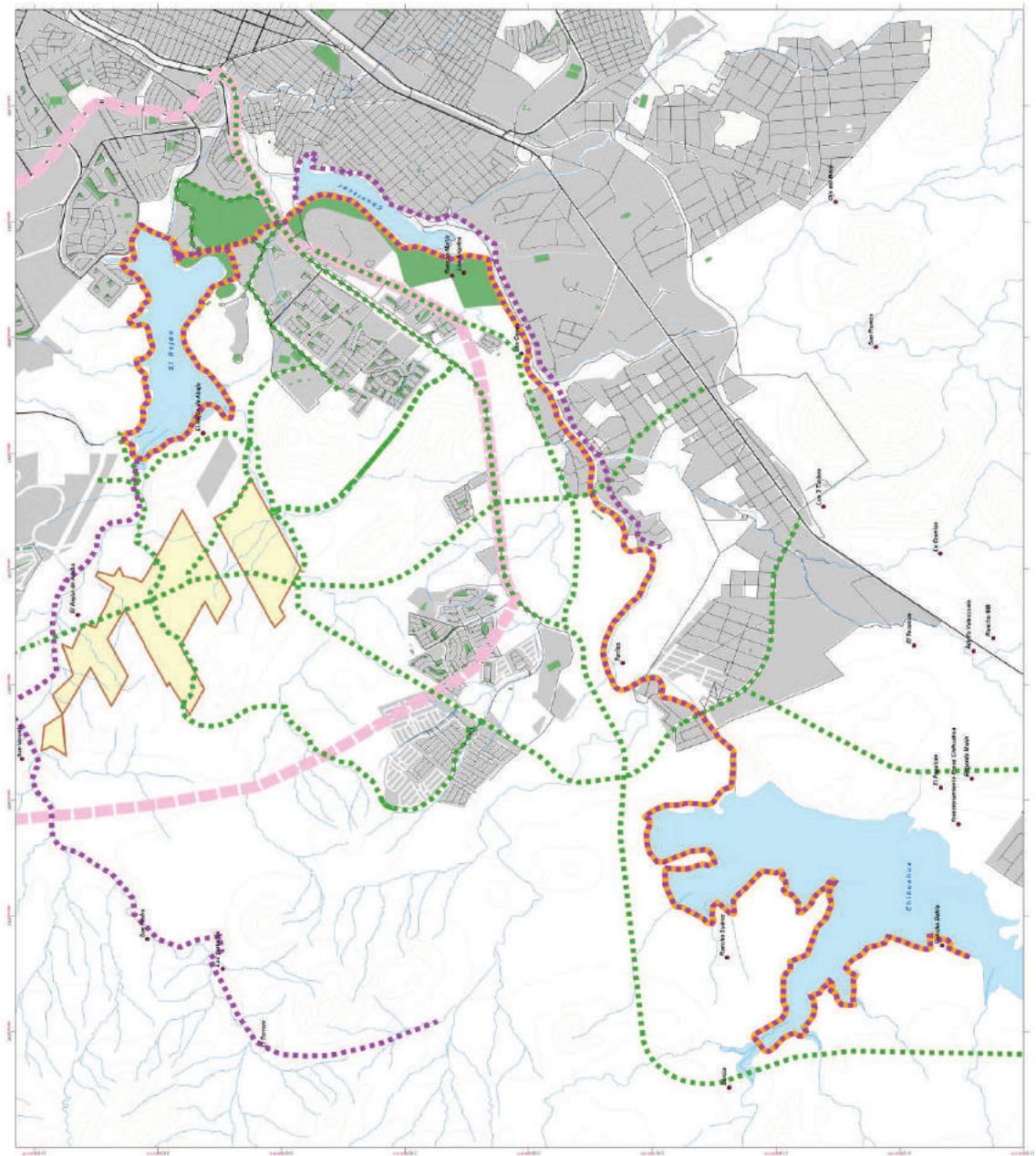


Figura 70. Transporte no motorizado.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

Elaboración Taller ACUR a partir de datos del PDU 2040, IMPLAN

#### IV.7 Riesgos y vulnerabilidad.

Los tipos de riesgo a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encuentran en la zona de estudio y en su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por las actividades del ser humano, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del Plan.

##### Riesgos de origen natural

Cualquier localidad se encuentra expuesta a la ocurrencia de diversos fenómenos destructivos, principalmente naturales, y en la ciudad ya se han presentado eventos de desastre por inundaciones; por tal motivo, el estudio del Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua zonifica las áreas de riesgo, con el fin de que se puedan establecer las medidas, mecanismos e instrumentos técnicos y legales de mitigación, corrección y prevención de riesgos, para una adecuada planeación y respuesta de las autoridades de auxilio.

El estudio hidrológico que se ha realizado ha hecho los análisis requeridos para estimar las avenidas máximas que son las que se denominan como períodos de retorno de 500 años. Con dichos análisis se ha determinado el área hidráulica que se demanda en caso de una contingencia de ese tipo, de tal forma que las previsiones que dan los cálculos permiten realizar la totalidad de las obras de control. Los espacios que prevé el Programa Maestro disponen de las áreas que la urbanización que se han indicado en el estudio hidrológico con el objeto de proyectar a futuro las obras que para protección a la población en los desarrollos a largo plazo.

Es por ello que en este sentido el plan maestro debe contribuir a identificar claramente las zonas de resguardo (zona federal), así como zonas de riesgo para establecer los usos de suelo urbanizables o condicionados a estudios detallados de hidrología cuando se ejecuten los desarrollos, así mismo a plantear usos permitidos y actividades en las inmediaciones de los cuerpos de agua que no pongan en riesgo la integridad de las personas.

Riesgos geológicos también se localizan en el sitio en zonas propensas a derrumbes, como taludes que son riesgosos para los asentamientos colindantes. Así mismo, se detecta el riesgo que ocasionan las fallas geológicas que se encuentran dentro de la zona de estudio (ver figura 71), las cuales se enlistan a continuación:

- Falla El Rincón de Chuvíscar
- Falla el Rejón
- Falla Agua Zarca
- Falla Los Nietos

- Falla Chihuahua

- Falla La Cantera

Es importante mencionar que las fallas geológicas ya mencionadas requieren la implementación de estrategias que permitan su consolidación como zonas de amortiguamiento tales como vialidades, parques o corredores que promuevan la conducción e infiltración de agua. Deben ser evitadas como zona de construcción que sortee dichas líneas. Cabe aclarar que dichas fallas y fracturas se han encontrado en fuentes del INEGI, del Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua y no coincide su ubicación. Presentan diferencias que deben ser verificadas para conocer con mayor exactitud la línea del riesgo.

#### Riesgos inducidos por el hombre

Este tipo de riesgos se denominan como antropogénicos y al igual que los naturales pueden provocar efectos negativos como es la contaminación del medio ambiente. Esta puede suscitarse de diferentes formas; la contaminación de las presas y del río Chuíváscar es una de ellas, que actualmente es una fuente de contaminación abierta, lo más decepcionante es que cada año se anuncian programas para intentar revivirlo y que regrese a lo que fue años antes un lugar de esparcimiento familiar, así como un espacio para la migración de aves del norte del continente, sin embargo hasta hoy sigue siendo un lugar de desecho que por el tipo de basura que se observa, están muriendo peces cuando no se había visto éste fenómeno con anterioridad en las presas.

Algunos otros de los efectos negativos, son la transmisión de gases y desechos a la atmósfera y el agua que se dan por las actividades de granjas y corrales que se encuentran dentro de la zona de estudio, los cuales pueden generar fétidos olores que lleguen hasta los domicilios aledaños; además de la cercanía a infraestructuras de riesgo entre las que se cuentan las gasolineras y las gaseras.

Otro riesgo es que se siga permitiendo que los nuevos fraccionadores depositen los materiales de desecho, como los escombros, en los ríos

y en las áreas de regeneración que marca la planificación. Para esto se requiere una verificación apropiada de estos lugares.

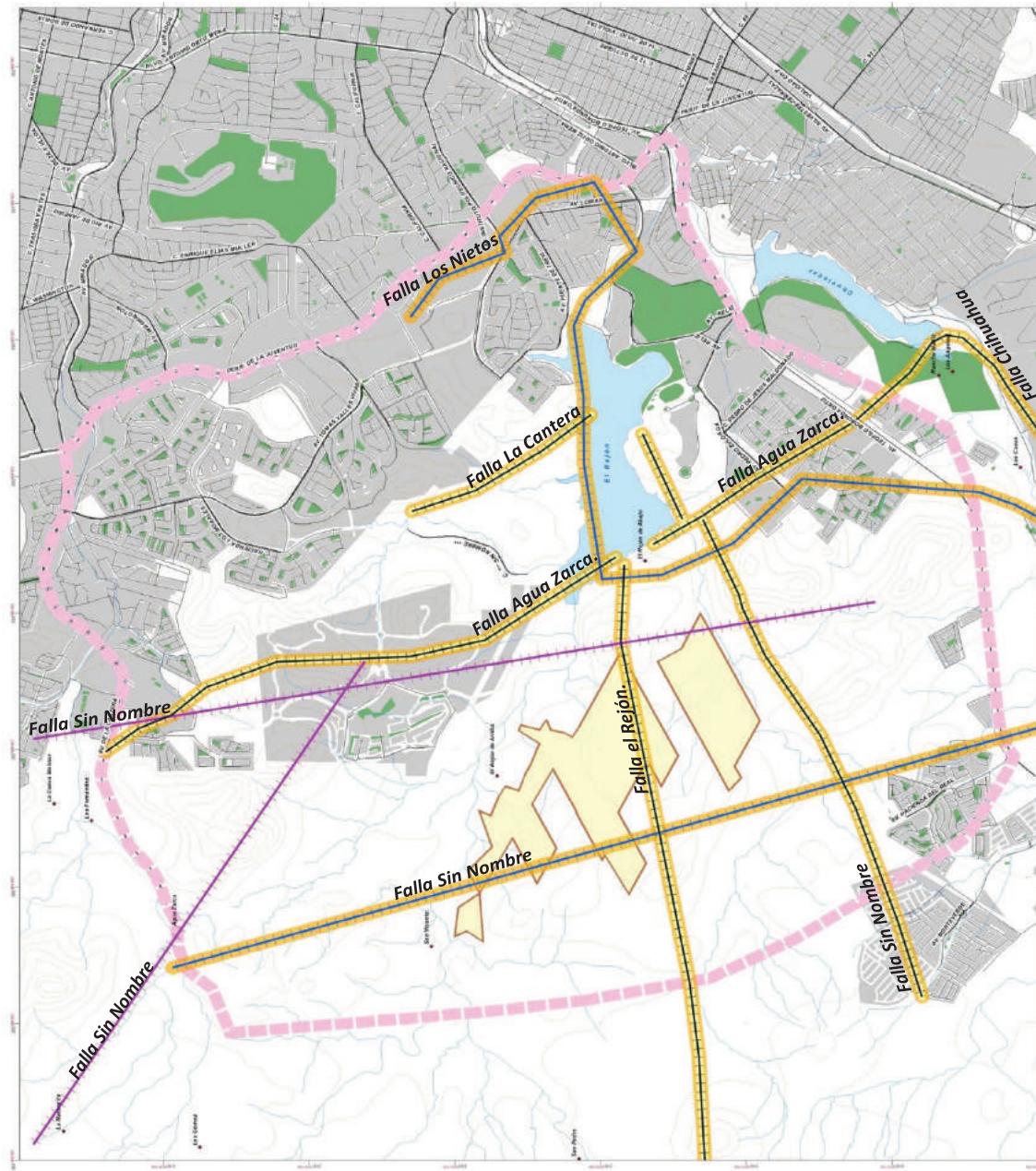
#### Riesgos Tecnológicos

Otra de las infraestructuras importantes es la línea de transmisión eléctrica, que por su naturaleza implican un riesgo para su entorno. La mejor manera de minimizar estos inconvenientes es salvaguardando los derechos de vía de dicha línea de alta tensión que se ha mencionado en el capítulo de suelo.

#### Riesgos Sanitarios

La transmisión y difusión de humos o gases tóxicos a medios como la atmósfera y el agua se da por los desechos de las granjas y de los puntos de crianza de animales que se encuentran dentro de la zona de estudio, estos pueden generar fétidos olores que lleguen hasta los domicilios aledaños.

## Fallas y Fracturas Geológicas



### Simbología base

Zona de Estudio	
Predio 'Labor de Dolores'	
Localidades Rurales	•
Corrientes de Agua	
Cuerpos de Agua	
Curvas de nivel	
Vialidades secundarias	
Vialidades principales	
Areas verdes y recreación	
Manzanas	
Fallas y Fracturas Plan_Parcial_3_Presas	
Fallas_y_Fracturas_Altas_de_Riesgos	
Fallas por deslizamiento	

### Área de influencia fallas y fracturas

Área de influencia (m)

- 25
- 50

Figura 71. Fallas Geológicas.  
IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL  
Elaboración Taller ACUR a partir de datos del Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas, IMPLAN. Plano D-21.1 denominado riesgos y vulnerabilidad geológicos, de la cartografía del diagnóstico.

## Zonas Federales y de inundación.

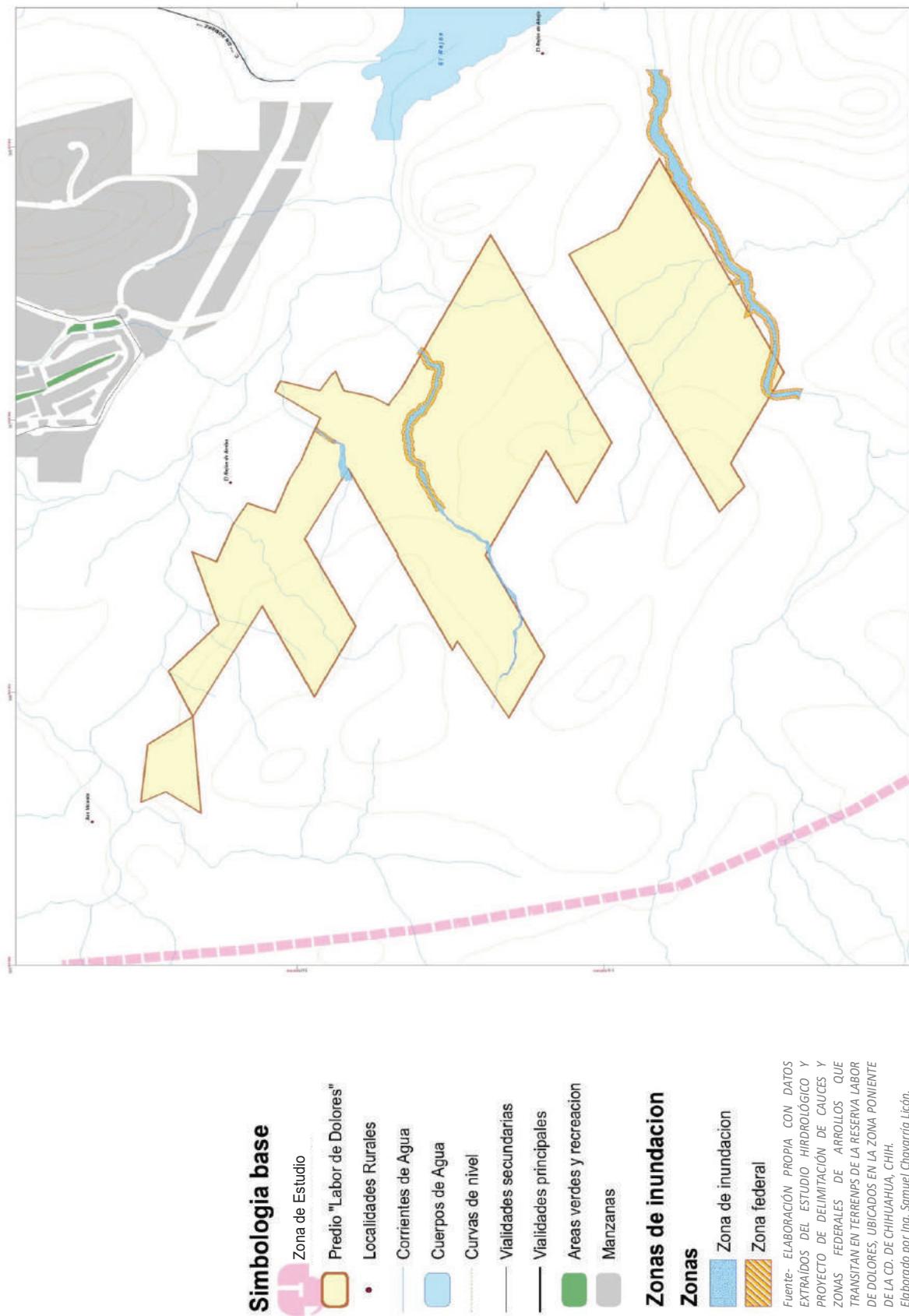
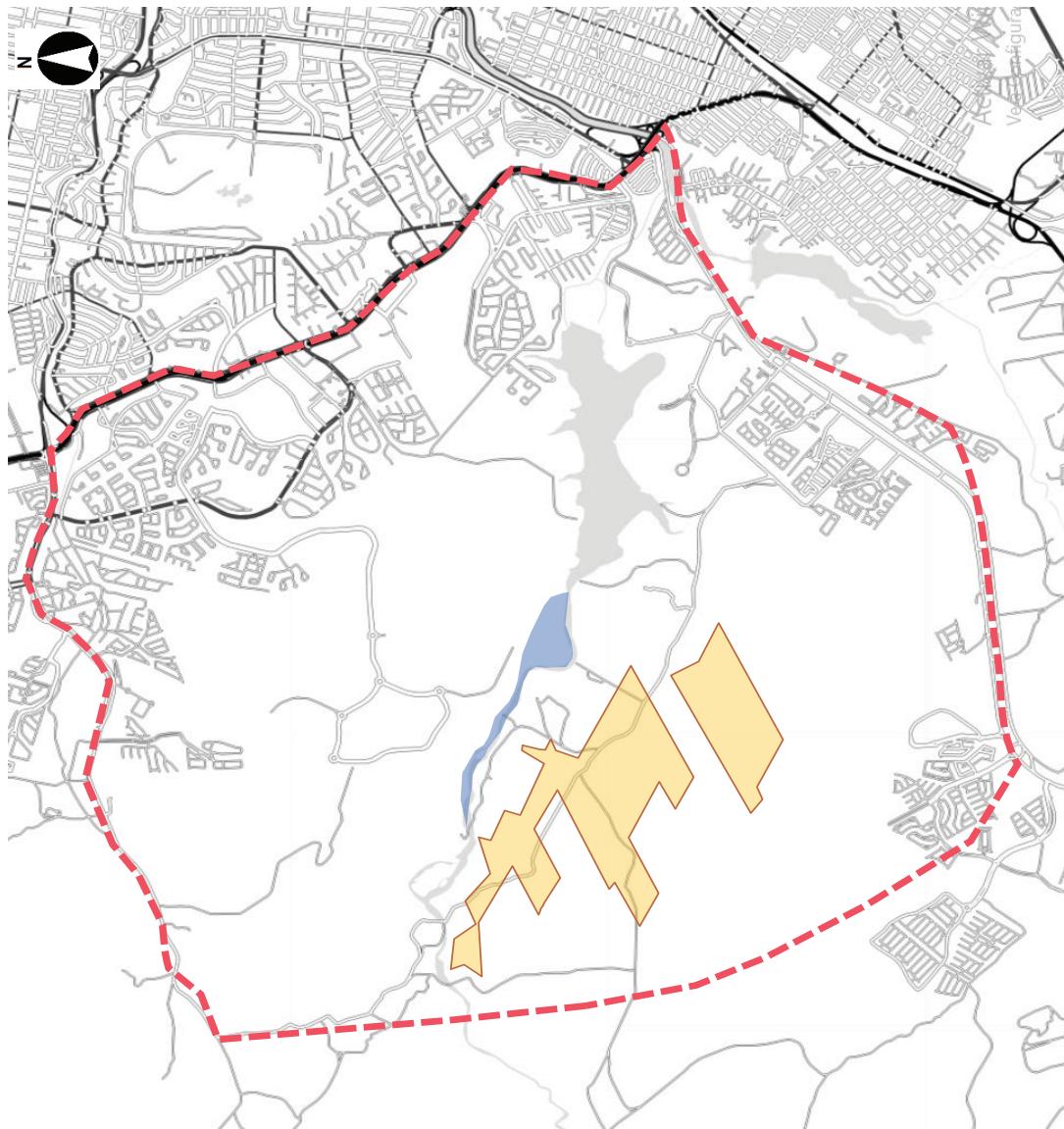


Figura 72. Zonas Federales.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

## Riesgos Antropogénicos.



### Simbología base

- Zona de Estudio
- Predio Labor de Dolores
- Contaminación de suelo y agua por presencia de actividades pecuarias.

Figura 73: Riesgos.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

Elaboración Taller ACUR a partir de datos del Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, IMPPLAN.

#### IV.8 Imagen Urbana.

Se entiende por imagen urbana al conjunto de elementos naturales y artificiales (lo construido) que constituyen un entorno urbano y que forman el marco visual de sus habitantes, tales como: colinas, ríos, bosques, edificios, calles, plazas, parques, anuncios, etc. Analizando la Imagen Urbana desde un punto de vista útil y funcional, se señala que los elementos a partir de los cuales se estructura la imagen de la ciudad, son referencias físicas de ubicación e información simbólica. Los componentes que forman parte de esta imagen se clasifican en cinco tipos de elementos básicos, los cuales son descritos de la siguiente manera:

**HITOS:** Son parte fundamental y son conocidos por la mayor parte de la gente por su imagen urbana; el monumento a la familia, colocado en el parque metropolitano El Rejón, la Universidad La Salle que es un hito físico y al mismo tiempo un hito ideológico, el edificio sede de la FECHAC, el Hospital Ángeles, entre lo destacado.

**NODOS:** Son los puntos estratégicos de un ámbito urbano a los que puede ingresar el ciudadano, y constituyen los focos intensivos de actividad, que concentran comercio, recreación, educación, a los que se concurre de forma masiva o a los que se encamina un número importante de personas. Pueden ser un cruce o una convergencia de sendas. Las plazas comerciales como Fashion Mall, Paseo Central, Distrito 1, son de los elementos a señalar.

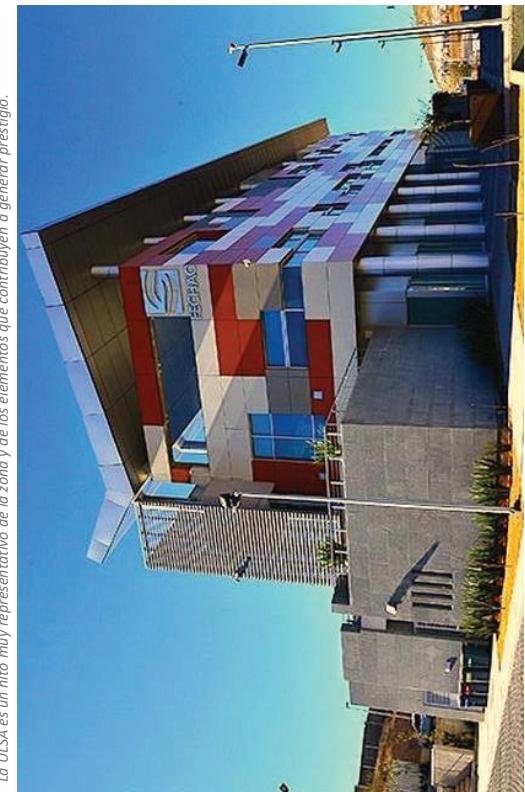
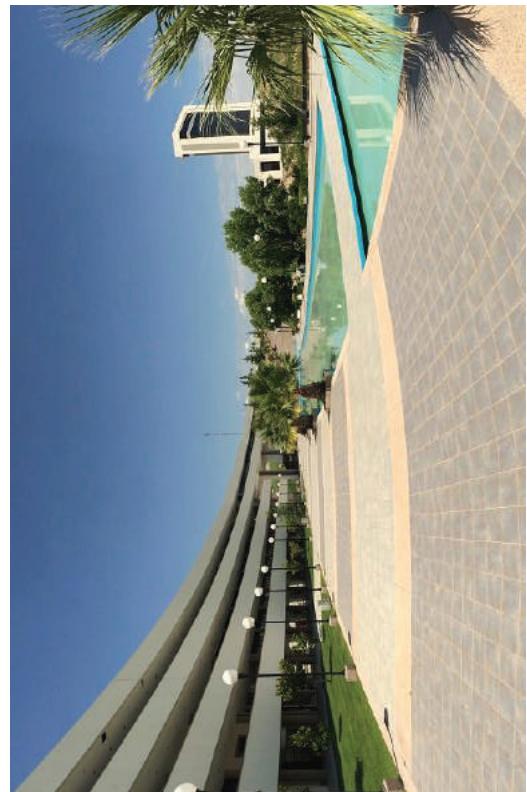
Otros nodos identificados de concentración de personas son el parque metropolitano El Rejón, el parque el acueducto, el templo de San Pedro de Jesús y la presa Rejón.

**BARRIOS:** Son las áreas de los conjuntos identificables fácilmente porque son ámbitos urbanos donde vive y convive la gente diariamente, en este caso la zona conforma conjuntos vecinales claramente identificados porque son ámbitos cerrados como los muchos condominios que hay en la zona. Dentro de la zona de estudio por otro lado, se identifican conjuntos residenciales cerrados de reciente creación que se identifican como unidades aisladas, siendo notable la importancia de la densificación de la zona y de la inexistencia de elementos concentradores de comunidad, como lo pueden ser las calles y espacios públicos comunes.

**BORDES:** Son elementos lineales que el ciudadano no usa o bien considera como sendas, es la ruptura lineal de la continuidad. En el entorno que estamos trabajando un borde es la Av. Téofilo Borunda, pues separa un sector de la ciudad de otro, cuyas características son diferentes. Igualmente, otros bordes son la Av. Cantera y el Periférico de la Juventud, si bien estos no dividen zonas de mayor diferencia.

También en cuanto a elementos naturales la zona de las presas está delimitada por una serie de bordes más que nada compuestos por los cauces de arroyos que forman un borde considerable con respecto a los barrios cercanos, también se conforman por los cuerpos de agua. A la fecha no existe ningún tratamiento que promueva una transición y al menos una comunicación que no sea vehicular. Esto genera una falta de comunidad en una escala barrial.

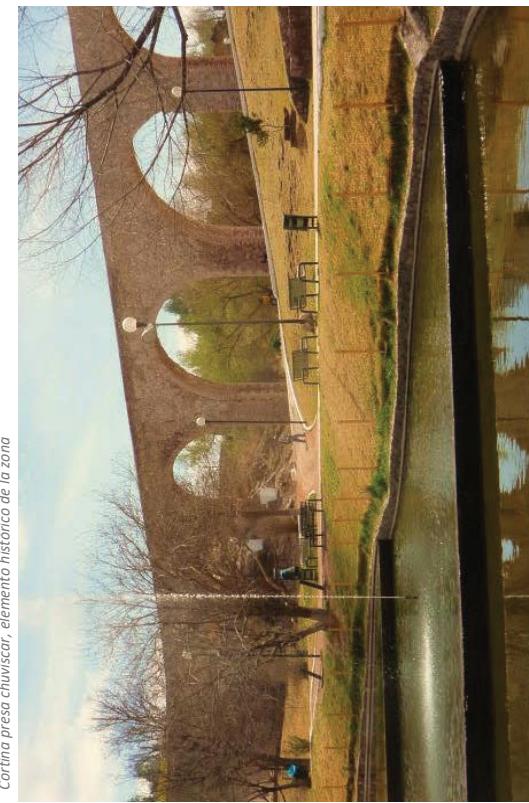
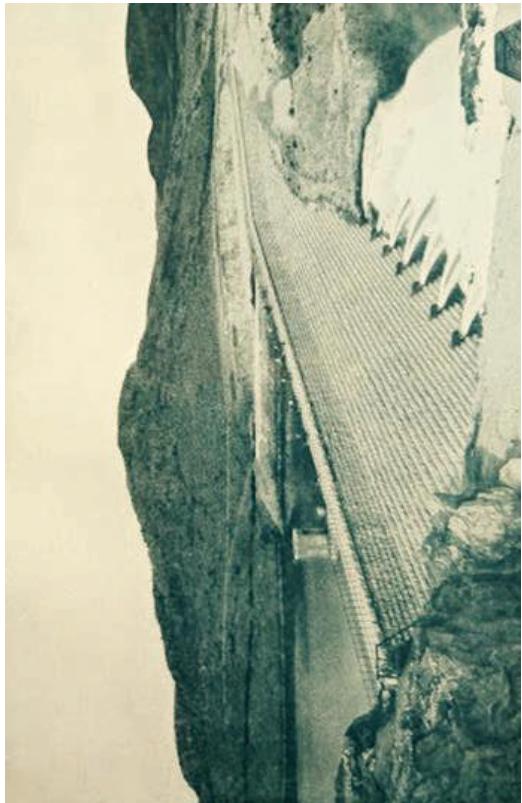
**BARRERAS:** Existen también barreras naturales como los ríos y arroyos, las topográficas bien definidas por la zona de elevaciones que envuelve por el oeste a la zona. De la misma forma se tienen barreras construidas. Como los es el propio Periférico de la Juventud, que es un problema de comunicación entre sus dos costados. La Av. Téofilo Borunda también constituye un problema de conexión que se va a agravar en el futuro.



*La UZA es un hito muy representativo de la zona y de los elementos que contribuyen a generar prestigio.*

*La FECHAC al igual que la UZA es un hito muy representativo de la zona*

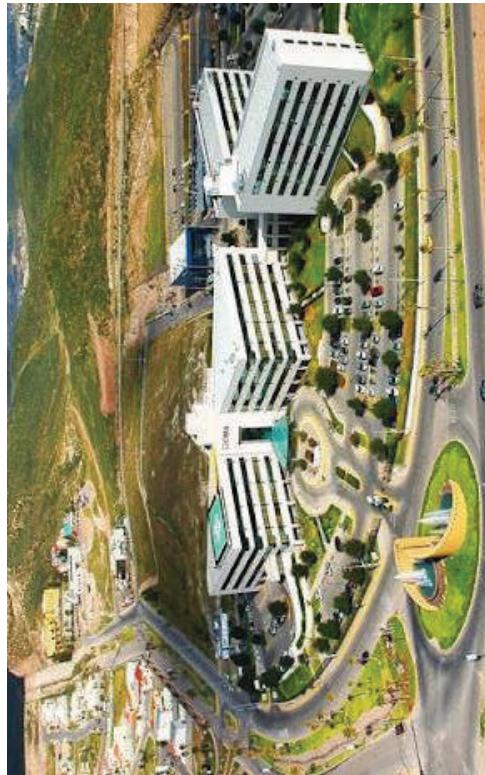
IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL



*Cortina presa Chuviscar, elemento histórico de la zona*

*Acueducto Colonial que surtía agua a la localidad, elemento histórico.*

IV.8 Imagen Urbana.



Los nodos de actividad a escala metropolitana como el conjunto de salud Hospital Ángeles que atrae usuarios desde más de 100km a la redonda

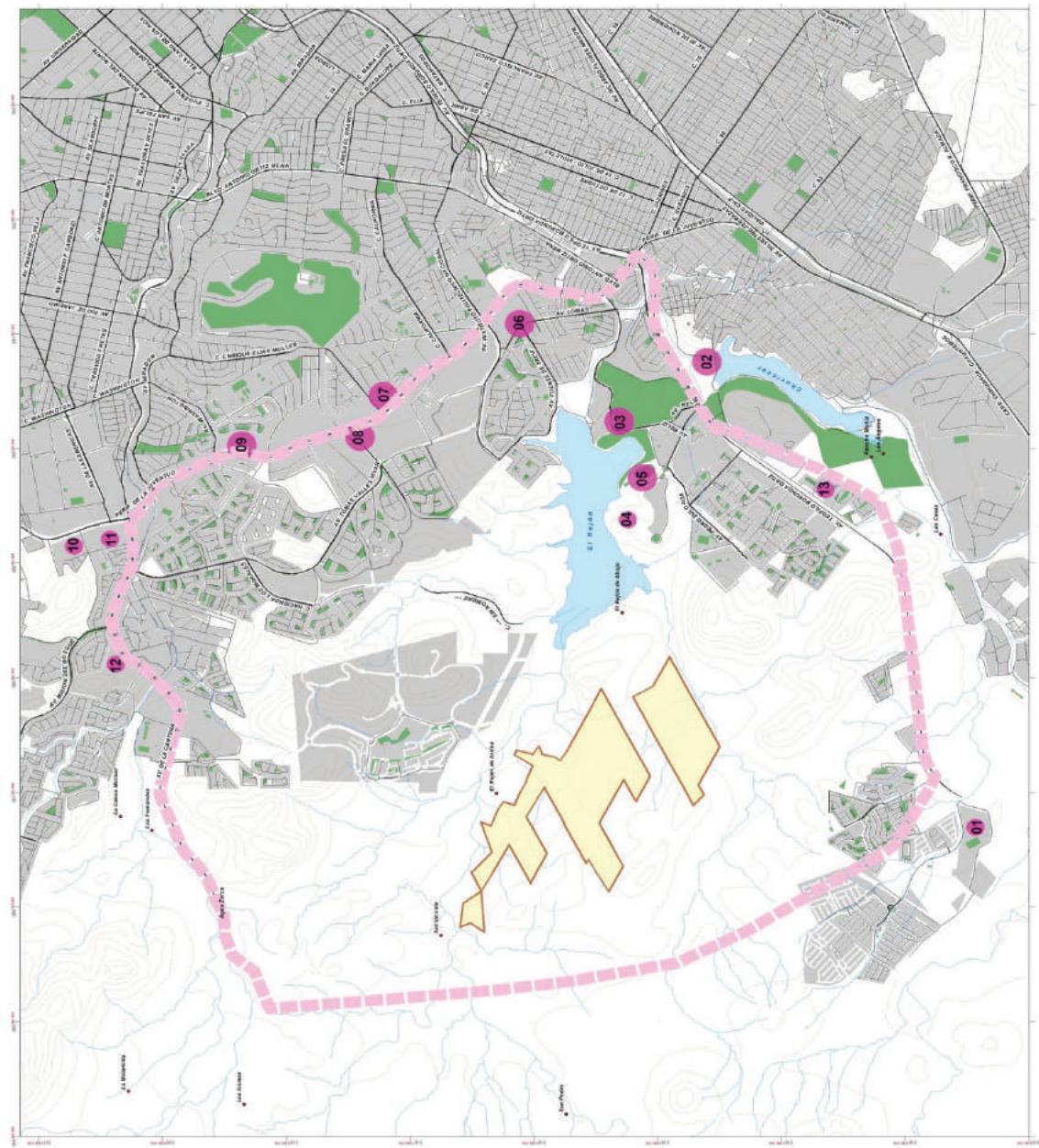
Figura 74. Imagen Urbana



Los nodos de actividad a pequeña escala como plaza travesía.



Los nodos de actividad a gran escala como paseo central.

*Sitios de Interés.***Simbología base**

Zona de Estudio

Predio Labor de Dolores

PUNTOS DE INTERÉS:	
1	UVM
2	ACUEDUCTO
3	PARQUE EL RELÍZ
4	ULSA
5	PRESA EL REJON
6	FASHION MALL
7	PLAZA DEL COMERCIO
8	PASEO CENTRAL
9	PLAZA CUMBRES
10	PLAZA SAN ANGEL
11	COSTCO
12	CANTERA 5
13	PLAZA TRAVESIA

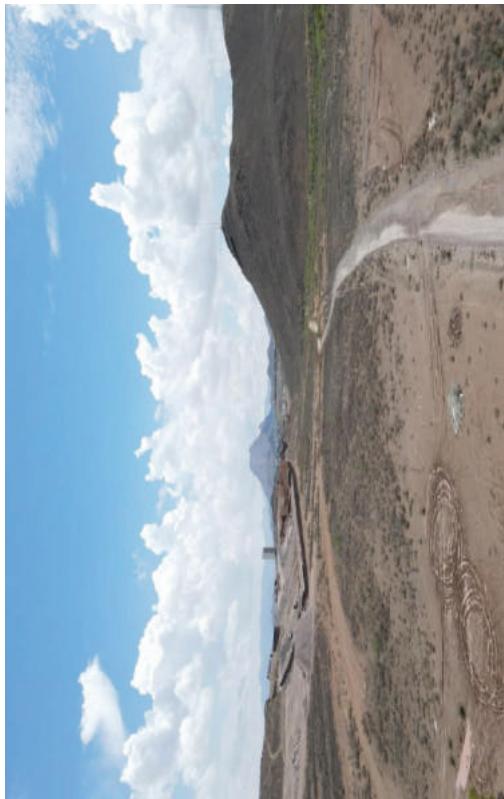
**Tabla 12. Sitios de interés.**

Elaboración Taller ACUR a partir de datos de campo.

## PAISAJE NATURAL

Otro componente importante de la imagen urbana en lo referente a la reserva territorial Labor de Dolores es el componente del paisaje natural, al cual se le da relevancia en los instrumentos de planeación haciéndose énfasis en su preservación, no solamente visual, sino también en términos ecológicos y del papel que desempeña la zona en cuanto a cuestiones como el ciclo del agua y en su vocación definitiva como zona para actividades recreativas extensivas. Esto es un factor que además significa un plus para la reserva en función de que se le puede dar un tratamiento al paisaje natural de tal forma que pase a formar parte sustancial del concepto del proyecto que se vaya a desarrollar en la reserva.

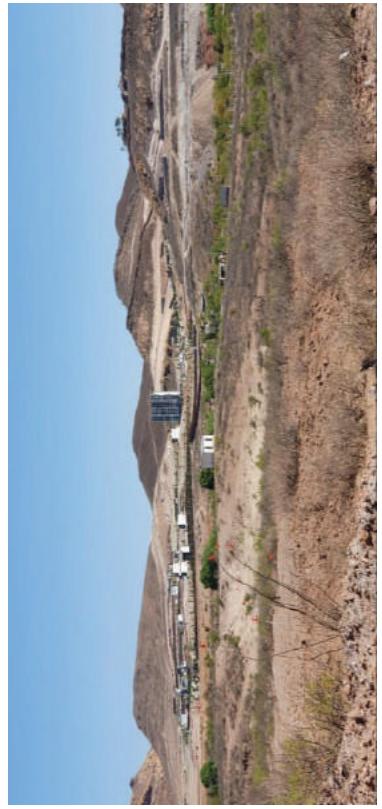
Las siguientes fotografías muestran una superficie con elevaciones suaves y superficies ondulantes con afloraciones rocosas que ofrecen un contraste y asimismo los tajos que ha abierto el agua en los diversos escurreimientos, que se convierten en accidentes de la topografía que al igual contribuyen a dar un ambiente y una personalidad al paisaje pues también propician el crecimiento de vegetación que da realce y embellecimiento al panorama.



Vista Panorámica desde la reserva Labor de Dolores hacia la Universidad la Saltillo y el cerro Grande al fondo.



Vista Panorámica desde la reserva Labor de Dolores hacia el sur del predio con las elevaciones que limitan el desarrollo urbano hacia ese costado.



Vista Panorámica desde la reserva Labor de Dolores hacia Atzacano.

Vistas Destacadas.

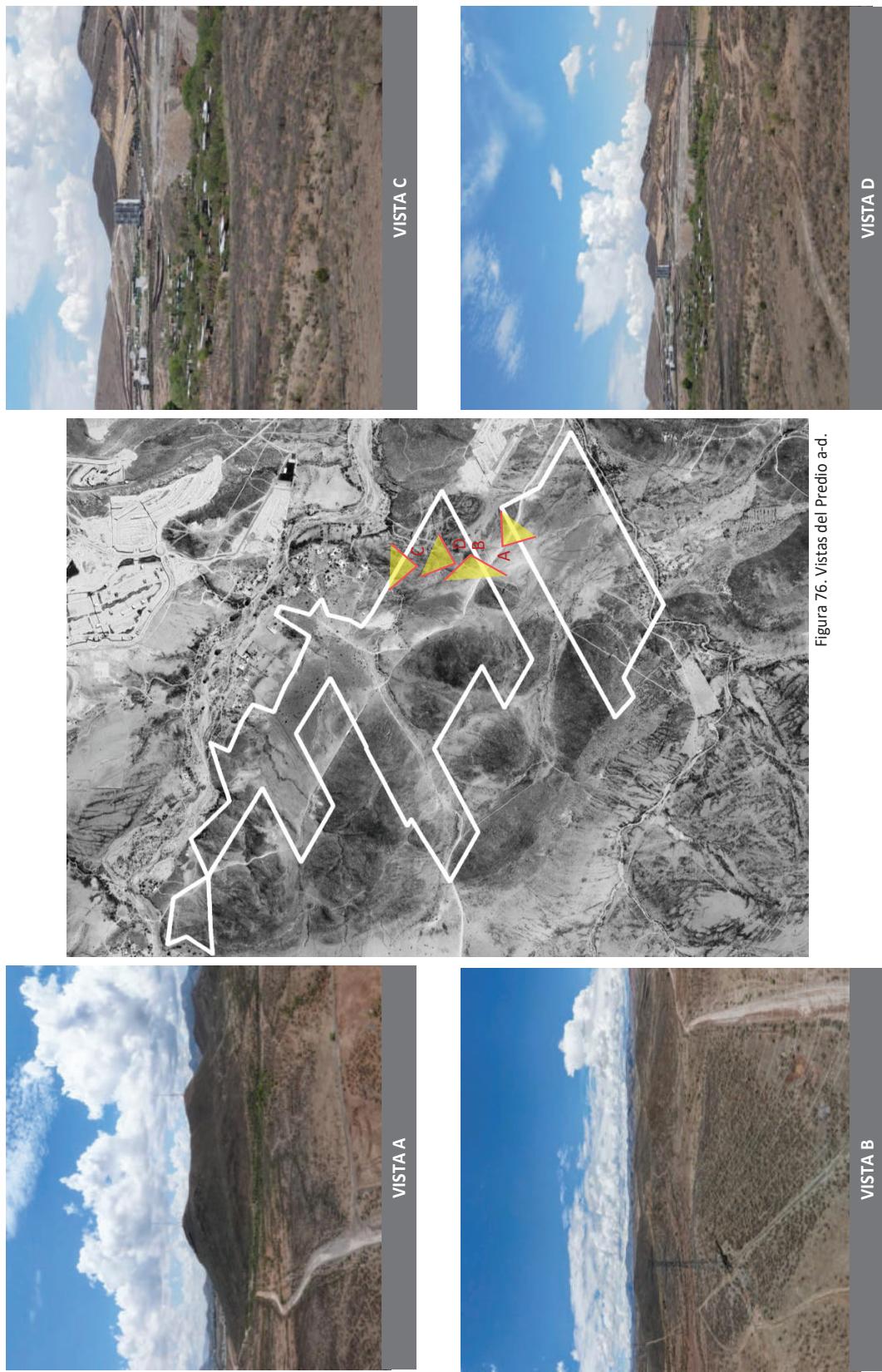
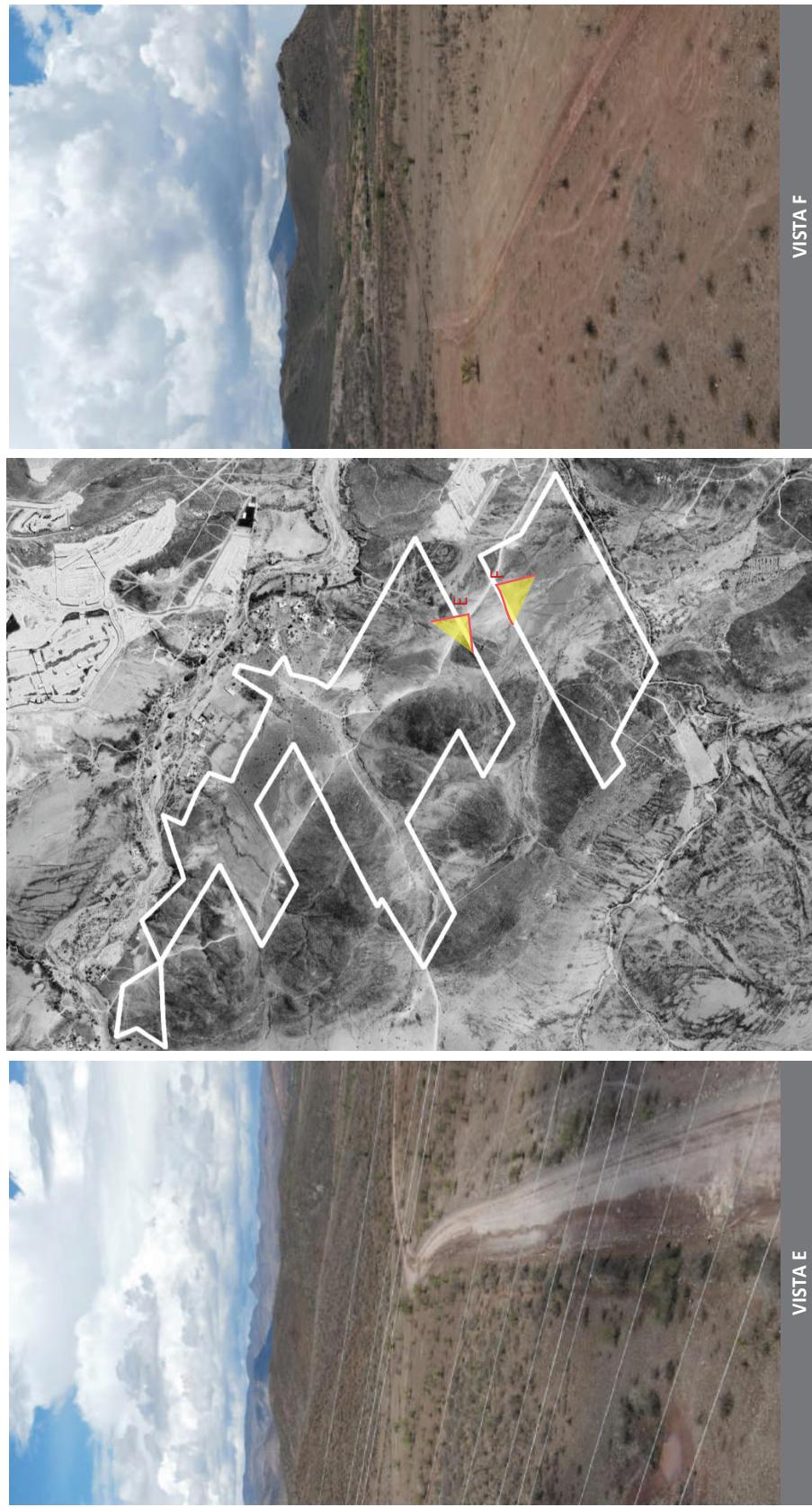


Figura 76. Vistas del Predio a-d.

Vistas Destacadas.



#### IV.9 Síntesis del Diagnóstico.

En este apartado se hace un recuento de los elementos que representan un impacto o bien un condicionamiento entre los rasgos que se deberán de respetar por parte del diseño que se proponga, en función de la altitud y circunstancias naturales del predio y de las posibilidades de implementar la infraestructura de soporte a las actividades que se vayan a desarrollar.

Entre los elementos naturales tenemos en primera mención las características del clima que tiene sus principales rasgos la temperatura y la humedad, las cuales se vienen configurando con la altitud y la latitud, que en este caso corresponden a clima cálido seco debido a la intensidad del soleamiento y a la escasa precipitación pluvial. Los rangos de temperatura que se presentan obligan a que se deba tener un acomodo de orientación adecuado en las edificaciones para que el soleamiento invernal permita caldear los ambientes y, por el contrario, en los meses estivales, se evite la acumulación de calor.

En ese mismo sentido es ventajoso aprovechar ciertas corrientes de viento, y, por el contrario, romper aquellos flujos que son violentos y generan una gran molestia.

La altitud territorial en este tipo de ambientes geográficos está dada más por las topografías que por otro tipo de elementos. Así tenemos que las pendientes que ofrece la zona en la mayor parte de la superficie tienen pendientes inferiores al 15%, lo cual permite que sea factible la construcción de todo tipo de edificaciones destinadas a vivienda media a residencial y servicios y comercio del mismo corte.

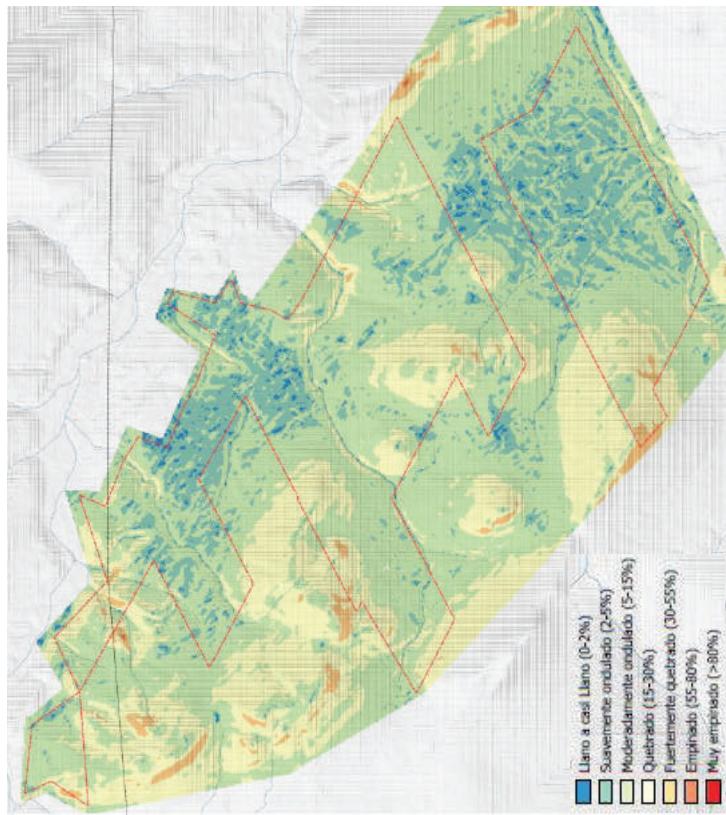
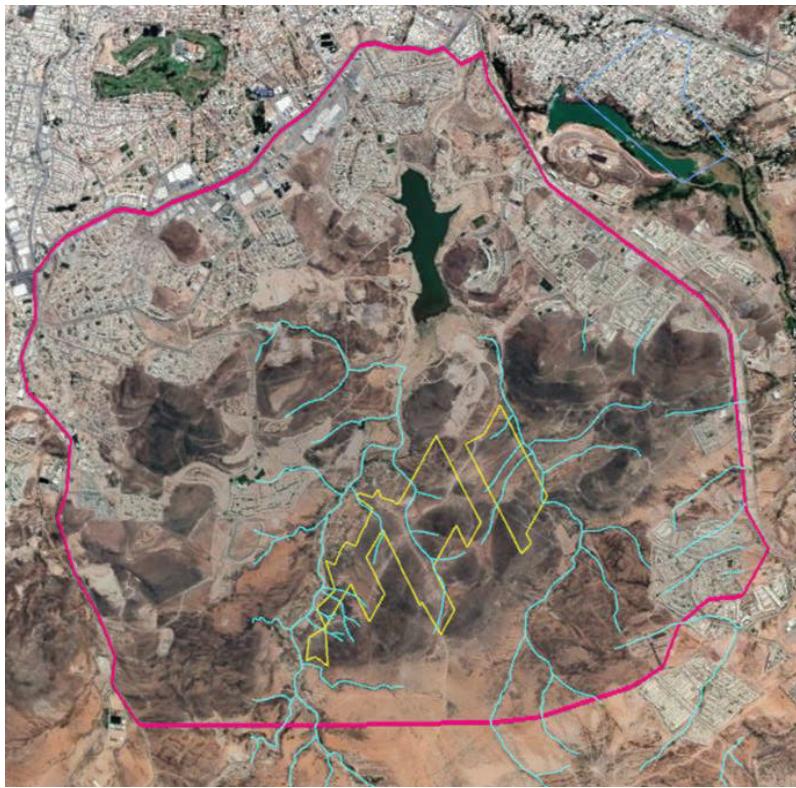


Figura 78. Porcentajes de pendientes.

Fuente: Elaboración por Estudio 3.14. Análisis de pendientes.

Los escurrimientos pluviales son profusos en la zona, todos son de carácter intermitente pues sus cuencas son muy pequeñas y por tanto captan poca lluvia, sin embargo, son importantes pues concurren a un vaso que se ha construido que se denomina como Presa Rejón, la cual es uno de los cuerpos de agua importantes para la ciudad, únicamente de uso recreativo y máxime si se recuerda que se trata de un medio ambiente semiárido, en el cual la presencia del agua en cualquier magnitud es algo de gran relevancia. Así se determina por varios de los



**Figura 79. Cuerpos de agua de Estudio Geohidrológico**  
Fuente: Elaboración Taller ACUR a partir de estudio geo hidrológico.

instrumentos de planeación como el PDU 2040 y el PPDUS 3 Presas, que dichos escorrentimientos permanezcan en condiciones naturales, solo con obras que contribuyan a su mejor desempeño en términos de su contribución al ecosistema. Solo tres de los escorrentimientos llegan a juntar el caudal suficiente como para que alguno de sus tramos se considere que debe de tener un espacio de zona federal. En plano del apartado V.1 Medio Natural se muestra dicha zona.

Escorrentimientos pluviales existentes de carácter intermitente en la zona de estudio y las microcuencas que se forman en torno a la reserva territorial.



**Figura 80. Escorrentimientos**  
Fuente: Elaboración Taller ACUR a partir de estudio geo hidrológico.

La densidad de vivienda permisible ofrece posibilidades flexibles de desarrollo, porque según la normatividad del PDU 2040 es de H45 a más, pues el lote mínimo permitido es de 120 m<sup>2</sup> y esta dimensión compagina con vivienda de H45, H60 y H+60. Si bien el COS vigente es de 0,5, el CUS y la altura será definida según proyecto.

Para resolver los requerimientos de movilidad los propios instrumentos de planeación proponen una red vial de jerarquía primaria y secundaria que atraviesa el polígono de intervención y su contorno, de tal forma que se cuenta con una buena posibilidad de interconexión hacia el sur, el este y el norte, enlazando con vías ya existentes primarias y regionales de ese sector de la ciudad. A través de esas vías se logra a su vez una múltiple conexión a muchas otras calles lo cual facilita el arribo a cualquier destino de esta ciudad de manera muy expedita.

Dichas vías y sus entronques inducen a la consolidación de una estructura urbana basada en un corredor que da estructura, el cual se puede crear a los costados de la avenida Luis H. Álvarez, cuya sección y longitud previstas permiten imaginar que en un futuro se ha de generar un corredor de gran dinámica.

Por el lado de la infraestructura, dado que los servicios tendrán que proveerse al momento de implementarse los desarrollos, esta se puede resolver sin problema. Se han de construir, un tanque de almacenamiento, dos pozos que permitan alcanzar el gasto requerido para la población esperada del desarrollo, la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales, lo cual permitirá disponer de agua tratada de buena calidad para ser reutilizada en funciones domésticas y públicas para las áreas verdes.

Existe una línea de transmisión eléctrica interconectando Chihuahua capital con ciudad Cuauhtémoc y el noreste de la entidad, que atraviesa dos de las parcelas en un tramo de 378 ml y en otro tramo de 318 ml m, cuyo derecho de vía tiene una sección de 42 m de ancho.

Repartida en 2 secciones, una de 1.5876 has y 1.3356 has que suman un total de 2.9232 has de área restringida. Dicha franja tiene una condición de tenencia de servidumbre y las posibilidades de utilización son diversas mientras se trate de espacios abiertos como áreas verdes, vialidad y áreas naturales, sin construcción, solamente pavimentos u obras menores como mobiliario urbano que no implique una cubierta.

Condicionantes de la zona.

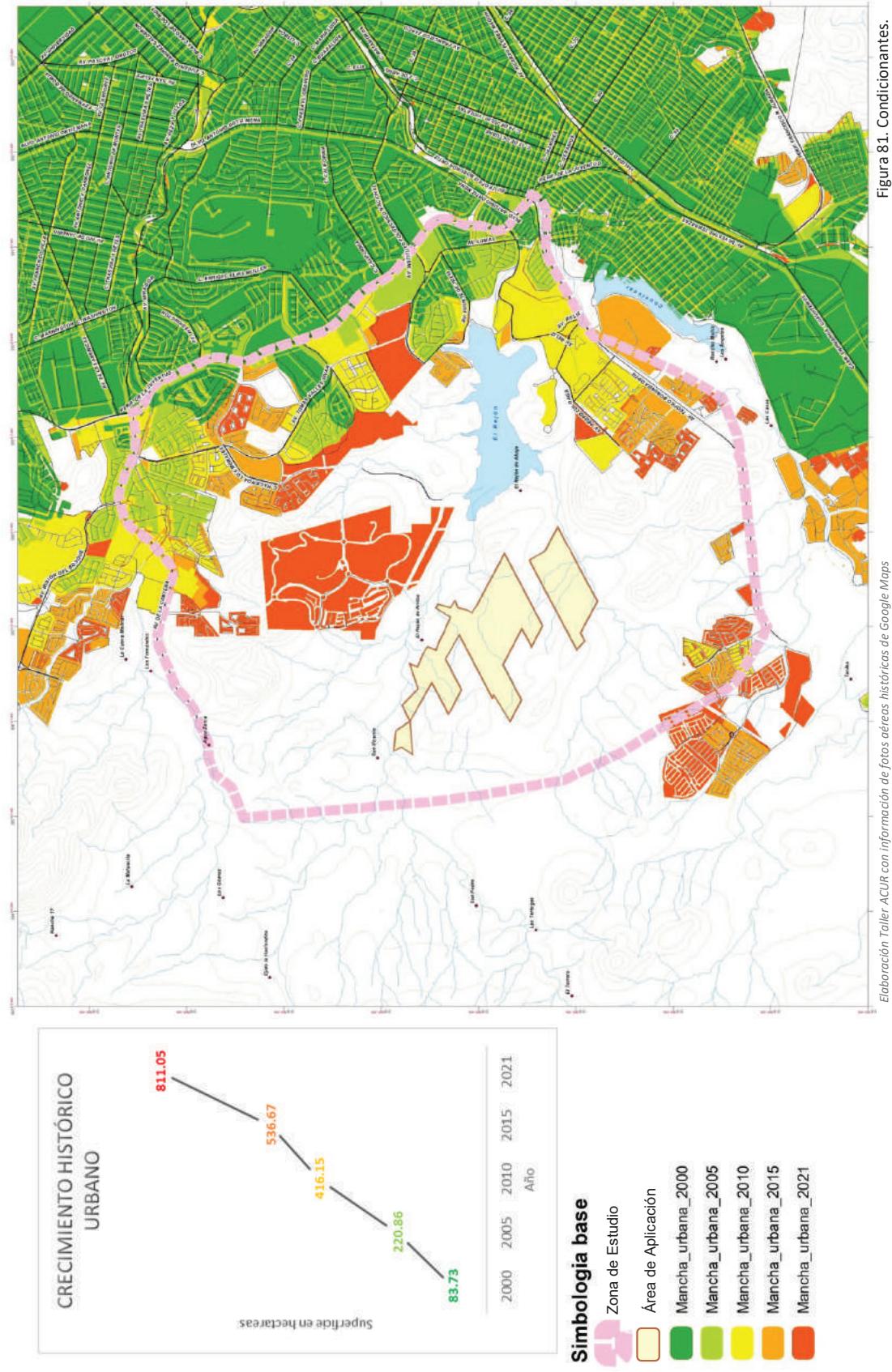


Figura 81. Condicionantes.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

Elaboración Taller ACUR con información de fotos aéreas históricas de Google Maps

*Condicionantes de la zona.*

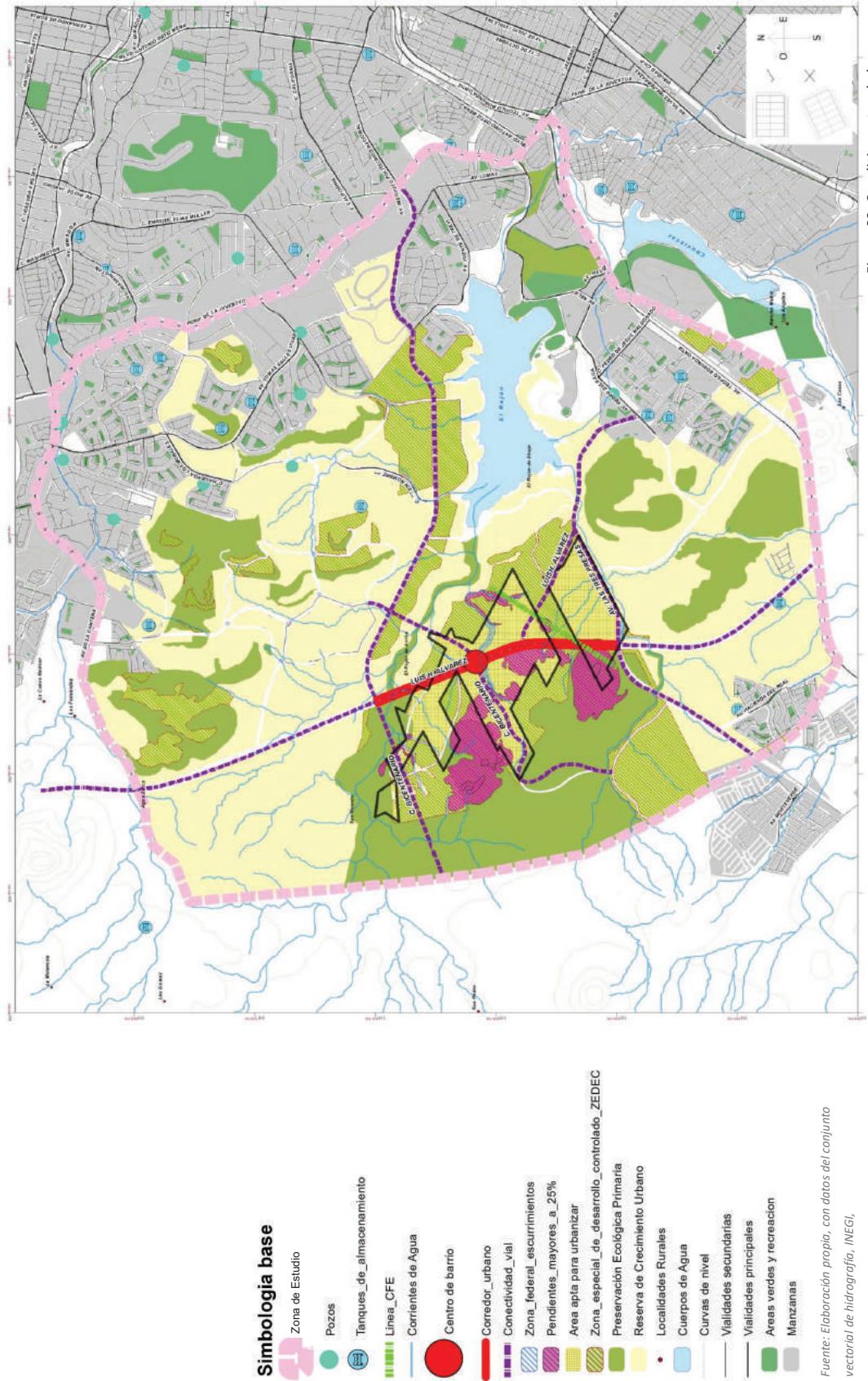
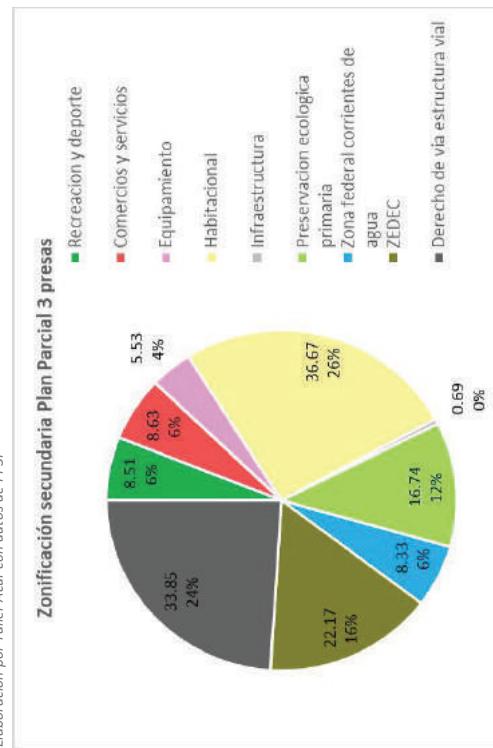


Figura 82. Condicionantes de la zona.

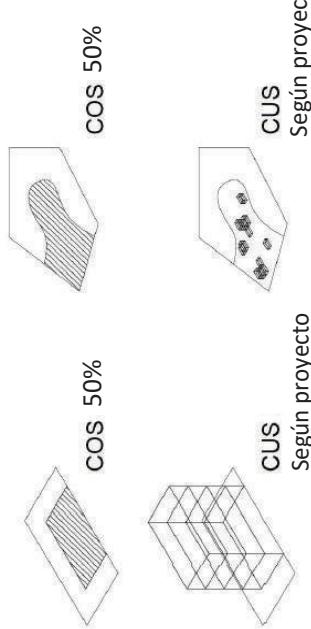
El plano anterior muestra de forma sintética la situación en que se encuentra la reserva territorial entre las condiciones naturales y la normatividad de la planeación.

USO DE SUELO DE LA RESERVA	SUP. (HA)	%
RECREACIÓN Y DEPORTE	8.51	6%
COMERCIOS Y SERVICIOS	8.63	6%
EQUIPAMIENTO	5.53	4%
HABITACIONAL	36.67	26%
INFRAESTRUCTURA	0.69	0.5%
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PRIMARIA	16.74	12%
ZONA FEDERAL	8.33	6%
ZEDEC	22.17	16%
DERECHOS DE VÍA ESTRUCTURA VIAL	33.85	24%
SUPERFICIE DISponible	141.12	100%

Tabla 13. Zonificación Secundaria Plan Parcial 3 Presas.  
Elaboración por Taller Acur con datos de PP3P.



La tabla y la gráfica anteriores cuantifican en números absolutos y también muestran en números relativos las condiciones de la superficie de la reserva territorial.



Un aspecto importante para la ZEDEC, que ya se ha mencionado párrafos anteriores, es la propuesta de manejo del COS y del CUS, que tanto el PDU 2040 y el PP 3 Presas explican, a efecto que se mantenga la mayor cantidad posible de suelo al natural para que el ecosistema se sostenga de una mejor manera. La normatividad establece que el COS es hasta un máximo del 50% de la superficie, sea para un lote en lo particular o bien para un conjunto. El croquis que se muestra ejemplifica la forma de resolver la normatividad de COS y CUS. Con el CUS, que es el cuádruple del COS se permite una superficie construida significativa, con lo cual el balance de la inversión se puede alcanzar de mejor manera.

#### Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible 3 Presas.

La figura 5 compara al PDU 2040 y al PPDUS 3 Presas, dejando en claro a qué se refiere el replanteamiento que se hace de la zonificación secundaria. El PPDUS 3 Presas le confiere mucho mayor potencial a la zona y le da viabilidad en términos financieros para que sea factible su desarrollo conforme a los plazos que las demandas del mercado vayan sugiriendo

## LABOR DE DOLORES UBICADA ENTRE DOS ZONAS DE PRESERVACIÓN.

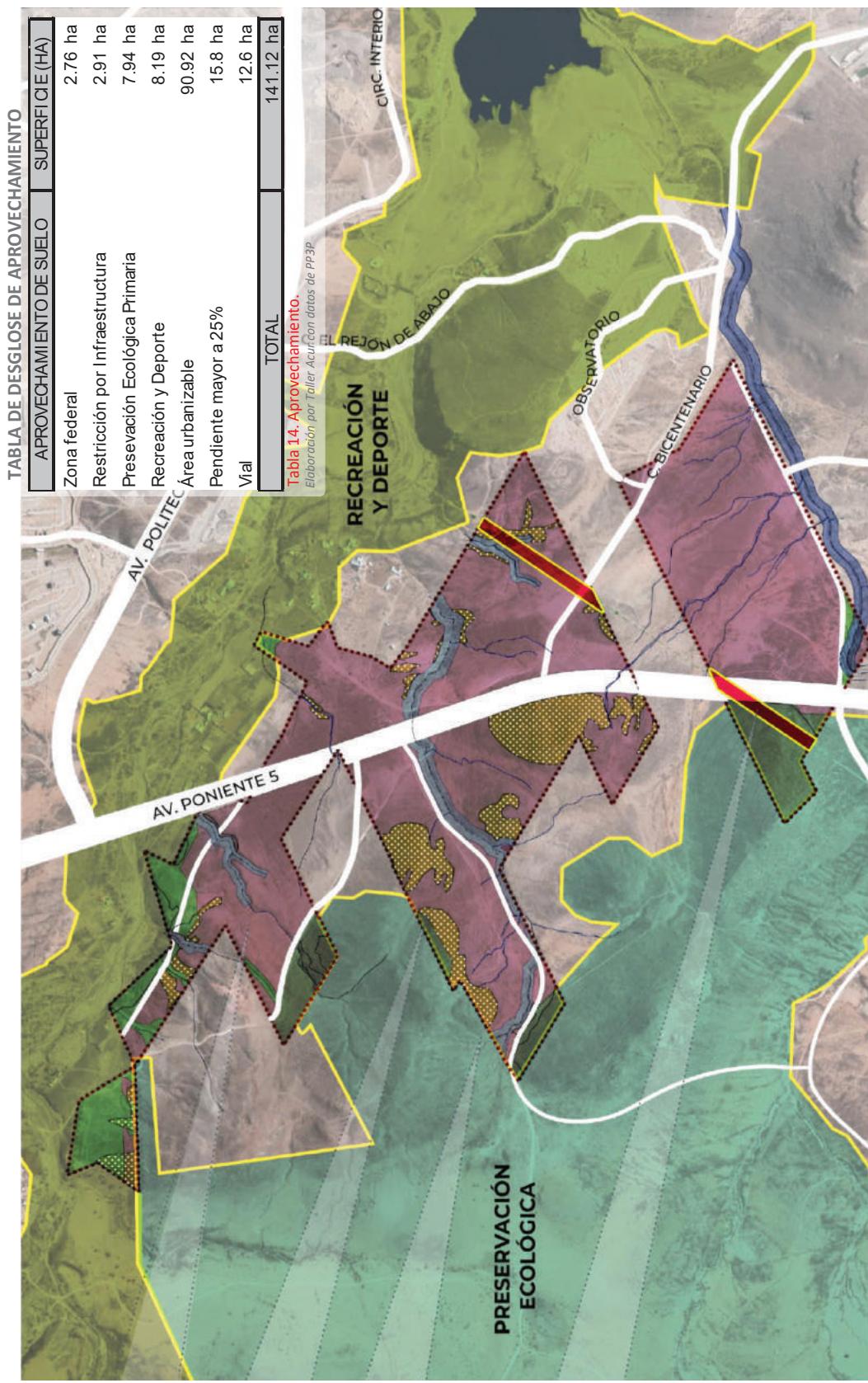
*Elaboración de 3.14 a partir de LOS datos del presente estudio.*

Figura 83. Síntesis de Diagnóstico.

IV. ANÁLISIS ZONAL Y DEL SITIO. DIAGNÓSTICO GENERAL

V. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO INTEGRAL DE  
DESARROLLO URBANO.

PROGRAMA MAESTRO LABOR DE DOLORES

CASOS DE REFERENCIA

---

*Introducción.*

A continuación se citan algunos casos de referencia con el fin de plasmar soluciones que abordan de manera conceptual como se pretende dar solución proyectual al plan maestro Labor de Dolores.

Se presentan ejemplos análogos Nacionales e internacionales en los cuales se ejemplifican soluciones puntuales sobre espacio público integrado y conexión peatonal en zonas accidentadas, tal como es el caso del sitio donde se emplaza Labor de Dolores, soluciones atendiendo el tema de movilidad sustentable e inteligente para lograr una conectividad más eficiente con la ciudad, usos mixtos concentrados estratégicamente para lograr una centralidad, optimización del gasto de agua, y ecotecnias para aprovechamiento de la energía solar.

## CONECTAR EL DESARROLLO APROVECHANDO ESCURRIMIENTOS

### V.1 Casos de Referencia. Movilidad Sostenible.

#### IGUALADA ESPAÑA

La propuesta busca generar un conjunto de itinerarios para peatones y bicicletas en forma de cinturón verde en el perímetro de la ciudad. Esta nueva infraestructura de movilidad sostenible pretende establecer un sistema de parques y espacios abiertos periurbanos que funcionen en red, apto para la realización de actividades de ocio respetuosas con el medio ambiente.

El proyecto tiene dos objetivos principales: la conectividad, y la recuperación paisajística y de biodiversidad, estableciendo los elementos necesarios para mejorar progresivamente sus condiciones ambientales mediante el aprovechamiento del agua.

El trazado de este mirador lineal reconoce las principales visuales, la vegetación y el arbolado existente y reacciona generando ensanches y zonas de estar.

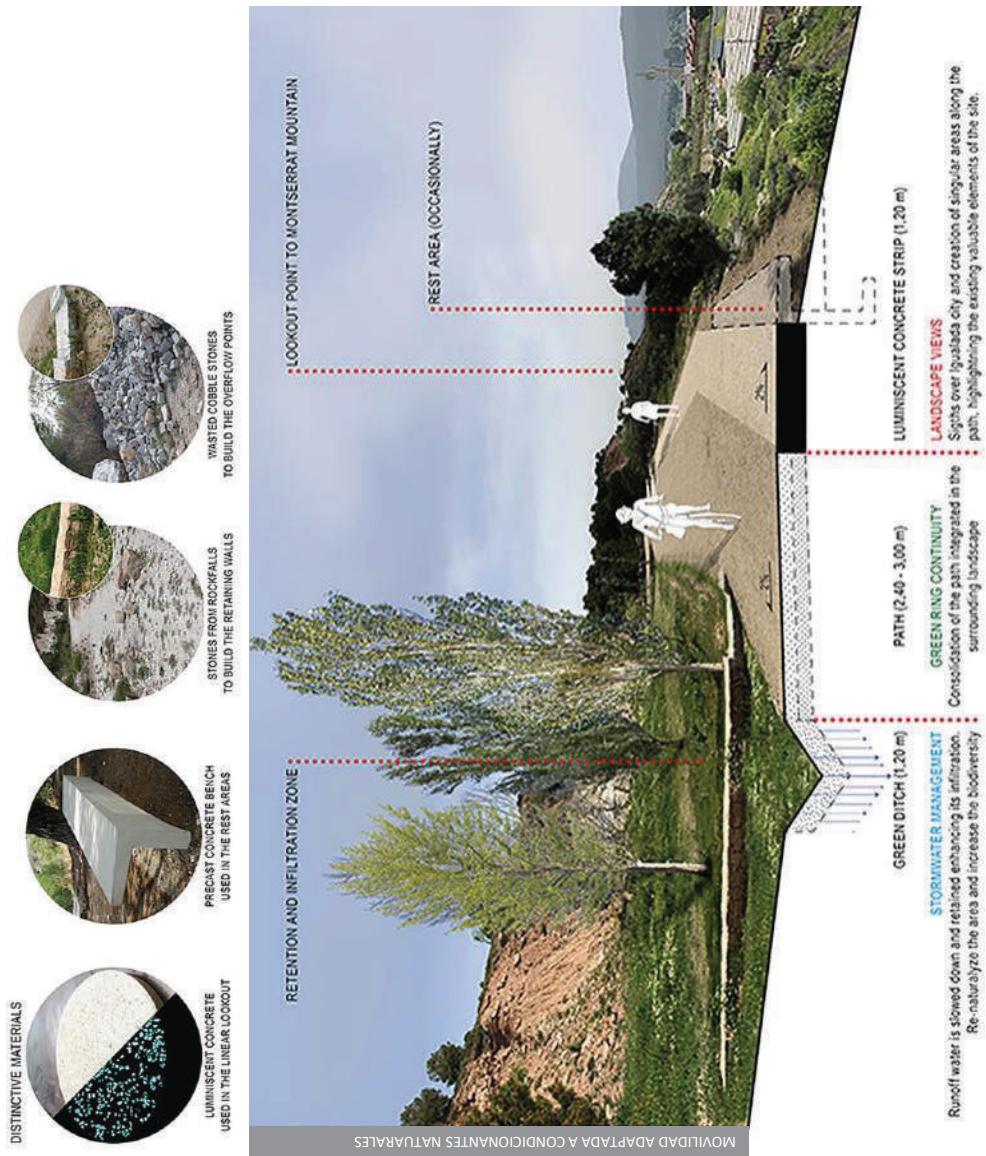


Figura 84. Andador Igualada.

Información extraída de: [https://www.archdaily.com/899409/lookout-path-at-the-old-gypsum-mines-battle-i-oliq-arquitectura/ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com/899409/lookout-path-at-the-old-gypsum-mines-battle-i-oliq-arquitectura/ad_medium=gallery)

V. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO

## INCORPORAR ALTERNATIVAS DE MOVILIDAD INTELIGENTE

### Movilidad Sostenible

#### MINIBUSES DE DEMANDA

##### ¿Cómo funciona?

Su funcionamiento está basado en un servicio solicitado por un usuario a través de una aplicación.

Es un servicio de transporte que responde a la demanda, los pasajeros reservan y pagan viajes a través de una aplicación instalada en un smartphone. La aplicación empareja a los pasajeros entre puntos similares, calculando una ruta adaptada a los destinos requeridos.

##### ¿Quién lo provee?

En México se destacan 3 empresas que proveen este tipo de servicio Jetty, Urbvan, Upper Bus.

##### Casos donde está funcionando.

Ciudad de México, Estado de México.

##### Beneficios.

- Servicios flexibles
- Rutas flexibles
- Horarios que varían
- Servicios por demanda
- transporta a más personas que un taxi

##### Desventajas.

- Pueden competir con sistemas de transporte público



Figura 85. Aplicación de Transporte Jetty.

Información extraída de: <https://www.jetty.mx/>

V. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO

**PROUESTA DE MOVILIDAD INTELIGENTE POR ESTUDIO 3.14**  
*Movilidad Sostenible*

**CAPITAL NORTE**  
 ZAPOPAN, MX.

La propuesta de movilidad (*colaboración con Ford*) para el desarrollo de CAPITAL NORTE engloba dos puntos importantes:

- Diseñar un **servicio de carpool** inteligente que sea atractivo para los residentes actuales y futuros de la comunidad de Capital Norte.
- Impulsar un **estilo de vida que no dependa del transporte privado** para combinar lo mejor de la ciudad con una vida residencial.



Figura 86. Estrategia de Movilidad Capital Norte

Elaboración por Estudio 3.14

V. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO

## MOVILIDAD NO MOTORIZADA

### Movilidad Sostenible

#### BICICLETAS COMPARTIDAS CON ESTACIONES

##### ¿Cómo funciona?

Los servicios de bicicletas compartidas ponen a disposición de un grupo de usuarios una serie de bicicletas para que sean utilizadas temporalmente como medio de transporte. Normalmente estos sistemas son gestionados por el gobierno y permiten recoger una bicicleta y devolverla en un punto diferente, esto es posible a través de un sistema de estaciones diseñadas y posicionadas estratégicamente para cubrir la demanda existente.



Figura 87. Estación de bici pública Cdmx  
Información extraída de:  
<https://www.cityexpress.com/blog/6-ciudades-verdes-de-mexico-que-estan-poniendo-en-ejemplo>

##### ¿Cómo funciona?

Las bicicletas se pueden alquilar a través de una aplicación, este sistema no cuenta con estaciones, sino que simplemente deben de recogerse y devolverse a puntos de encuentro marcados en la aplicación, normalmente en los sistemas existentes, los usuarios que no sigan las instrucciones y no devuelvan las bicicletas al punto, reciben una sanción económica a través de la aplicación.

##### ¿Quién lo provee?

Mobile



Figura 88. Bicicleta Compartida  
Información extraída de: <https://mobike.com/>

##### Casos donde está funcionando.

El sistema de Mobike bicicletas sin anclaje fue introducido a la CDMX en 2017, operando solo en la Delegación Miguel Hidalgo.

#### Beneficios

- Fomenta un cambio modal al transporte activo
- Potencial para bicicletas eléctricas

#### Desventajas

- Falta regulación
- Falta de procesos licitatorios
- Incrementa la falta de control sobre el sistema.

##### ¿Quién lo provee?

Bkt Bici pública, Mobility ADO, Blitz Scooters SA de CV, Tembici, Moventí, Clear Channel.

##### Casos donde está funcionando.

Bkt Bici pública, es el actual operador del sistema Mi bici en Guadalajara. Clear Chanel opera Ecobici en CDMX.

#### Beneficios

- No requiere infraestructura adicional
- No requiere inversión pública
- No requiere de procesos licitatorios
- Auto distribución de bicicletas

#### Desventajas

- Requiere infraestructura
- Restringe viajes
- Ocupan espacio público (estaciones)

## LOGRAR UNA VISIÓN A TRAVÉS DE UN PROCESO INNOVADOR

*Espacio público integrado.*

### DISTRITO LA CORONILLA ZAPOPAN / MX

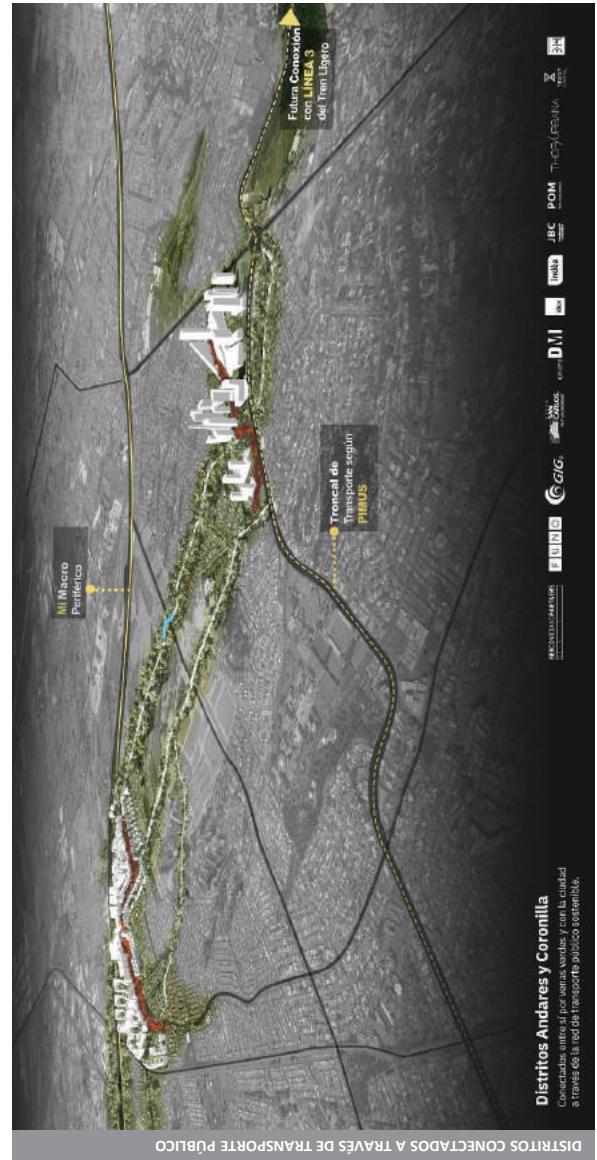
Los impulsores, han implementado un proceso de co-diseño para definir la visión del distrito, idealizado como una zona verde, sustentable y diseñado de manera integral.

El distrito La coronilla se interconecta a través de venas verdes y se articula a la ciudad a través de una red de transporte público sostenible.

A lo largo del año cambia la floración y con ella la experiencia sensorial. La vegetación endémica ayuda a consolidar la imagen del espacio público en el distrito y reducir costos de mantenimiento, las tonalidades rojizas de la floración genera una imagen icónica del corredor.



IMPULSORES DE PLAN MAESTRIO



**Distritos Andares y Coronilla**  
Conductores, entre si y por vías, y con la ciudad, a través de la red de transporte público sostenible.

**Figura 89. Distrito La Coronilla**  
*Fuente: Elaborado por Estudio 3.14*

**ESPACIO PÚBLICO INTEGRADO A UNA MISMA VISIÓN.**  
*La conservación de la vegetación endémica en el Distrito La Coronilla es parte icónica de la imagen urbana del espacio público, además de reducir gastos de mantenimiento.*

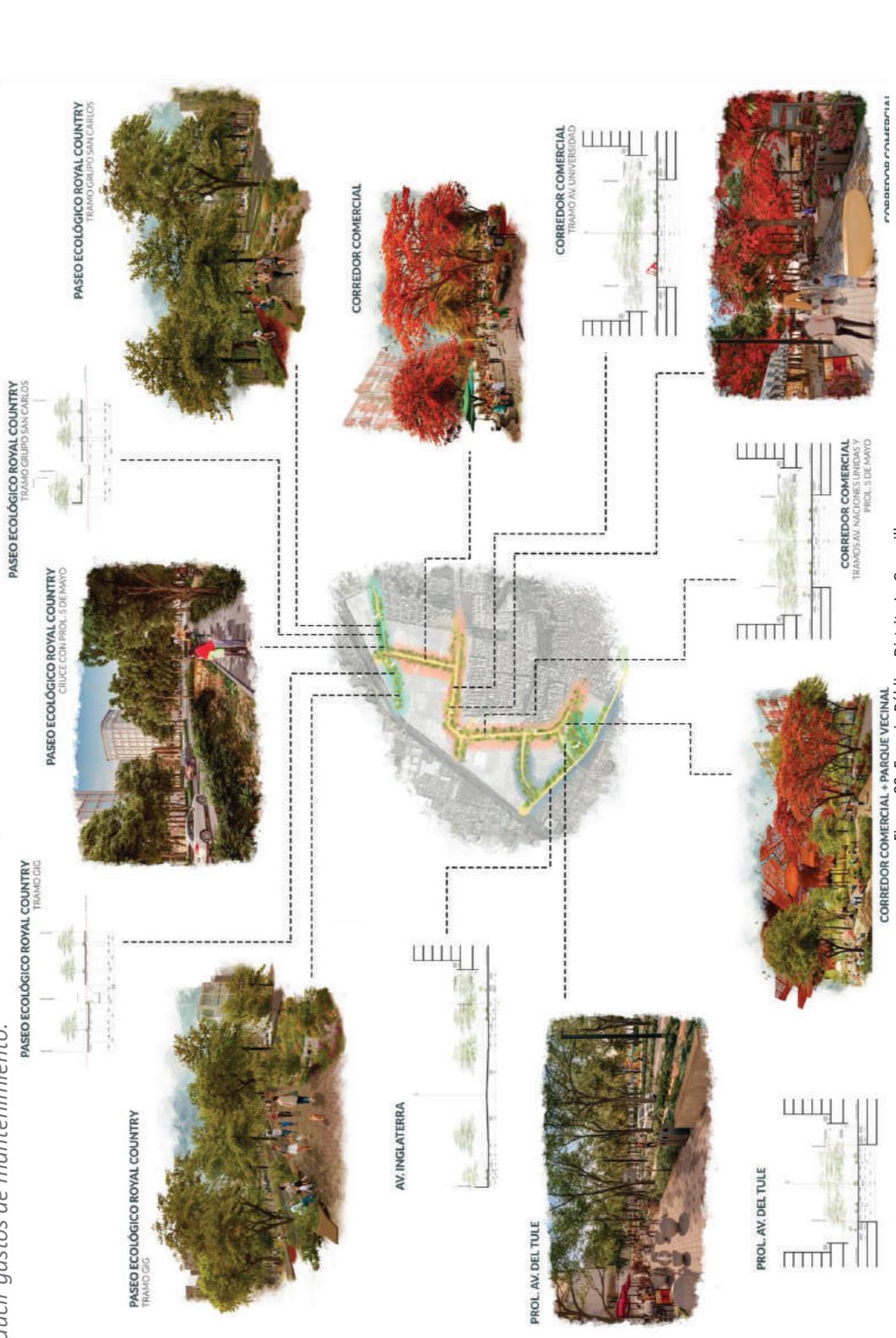


Figura 90. Espacio Público Distrito La Coronilla

Fuente: Elaborado por Estudio 3.14

V. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO

## DISEÑAR ESTRATEGIA INTEGRAL PARA OPTIMIZACIÓN DEL AGUA

### Optimización de recursos.

*En el Distrito La Coronilla se realizó una cuidadosa selección de paleta vegetal en función del recurso hídrico disponible.*

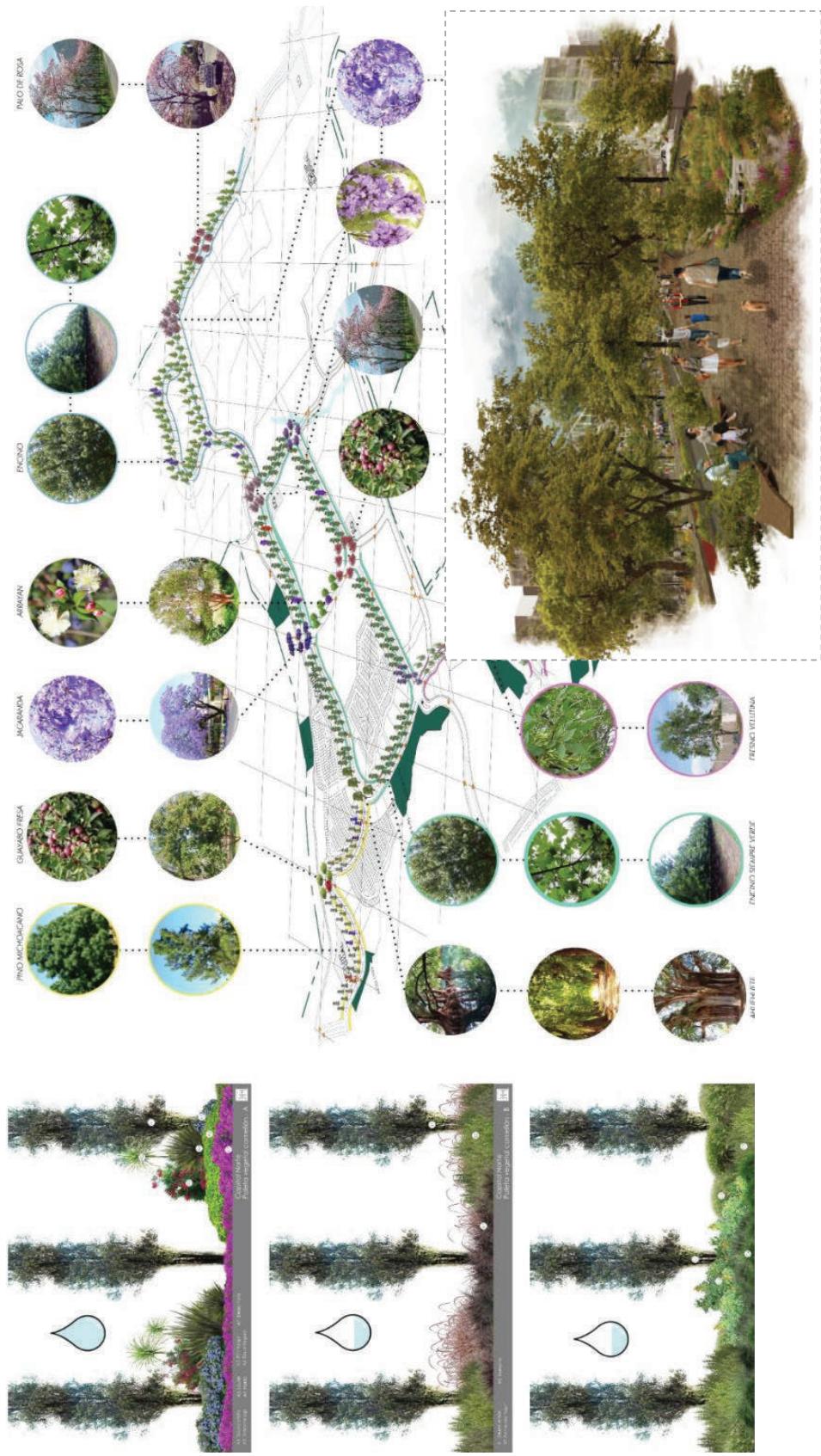


Figura 91. Paleta Vegetal Distrito La Coronilla  
Fuente: Elaborado por Estudio 3.14

V. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO

**HACER DEL ESPACIO PÚBLICO UN DESTINO****Usos Mixtos.***Generar una centralidad de encuentro a nivel distrital donde se alberguen actividades comerciales y de recreación para toda la población*

Figura 92. Centralidad Distrito La Coronilla  
Fuente: Elaborado por Estudio 3.14

V. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO

## PROMOVER EL USO DE TECNOLOGÍAS PARA PODER LOGRAR UN MODELO SOSTENIBLE

### Tecnología y sustentabilidad

#### TIRANA ALBANIA

El esquema plantea una intervención autosuficiente y eco-friendly equipado con toda la tecnología que encontramos hoy en día en una ciudad inteligente, capaz de garantizar los requisitos de seguridad sanitaria necesarios para afrontar los inciertos escenarios futuros post-COVID 19”.

La propuesta es autosuficiente en términos de energías limpias, agua, comida y servicios públicos. Las zonas de servicios incluyen un centro escolar, centro universitario, oficinas, y clínicas de salud, ubicados en tres ubicaciones fácilmente accesibles para peatones, generando sub centros al interior del desarrollo.

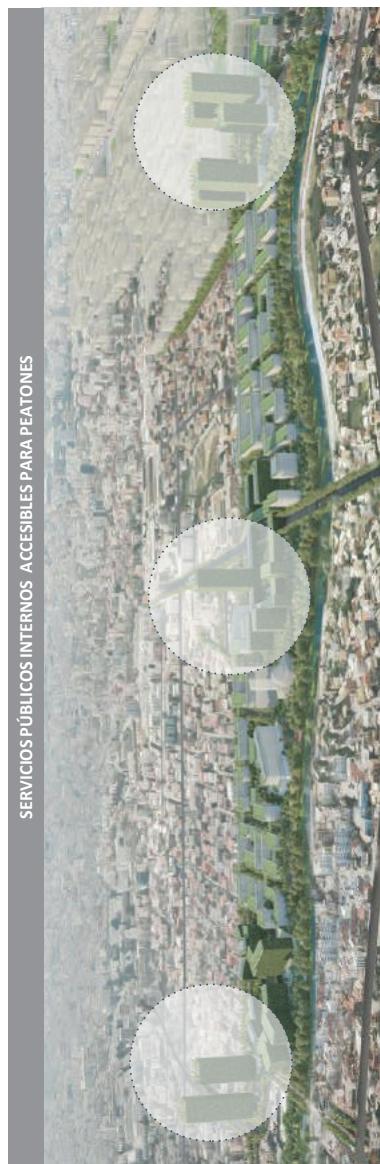


Figura 93. Tirana

Fuente: Información extraída de: <https://www.admagazine.com/arquitectura/tirana-riverside-lavivienda-de-stefano-boeri-20200703-7004-articulos>

## DISEÑAR ESTRATEGIA INTEGRAL PARA OPTIMIZACIÓN DEL AGUA

*Optimización de recursos.*

El gobierno local ha impulsado la iniciativa CREO la cual consiste en construir un espacio público más atractivo para sus residentes, en una ciudad donde la precipitación anual de 4mm, mientras que en el resto de país se maneja un promedio de 4.1 m<sup>2</sup> de espacio público (con mantenimiento), Antofagasta solo cuenta con 2.4 m<sup>2</sup>.

CREO busca reciclar agua para destinárla al riego de extensas áreas de vegetación, generando una posibilidad de crear 75 ha de espacio público ajardinado en la ciudad.

El sistema no solo ayuda a incrementar la superficie de áreas verdes en la ciudad, también ayuda a preservar el agua potable y genera un ahorro significativo.

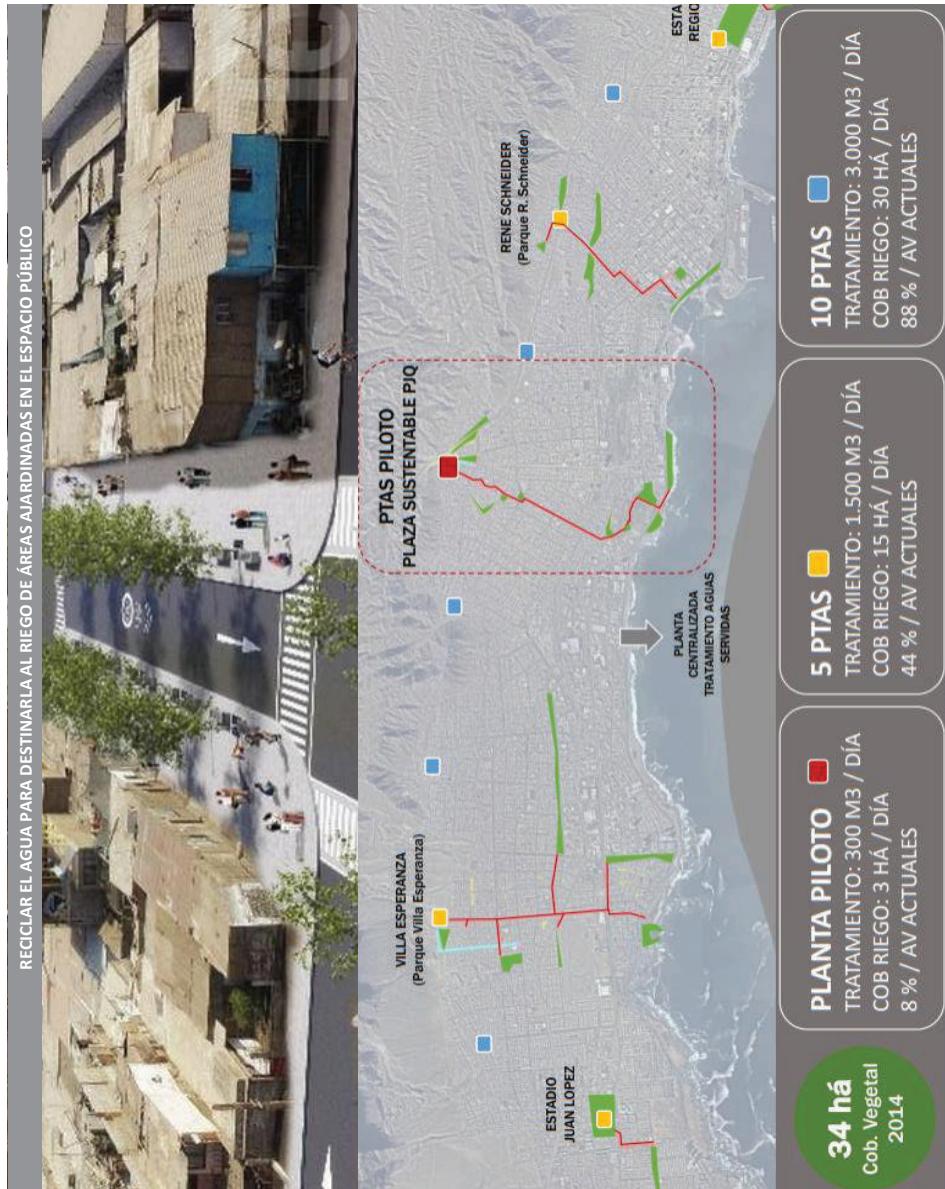


Figura 94. Antofagasta  
Fuente: Información extraída de: <https://www.creandoantofagasta.cl/>

## LOGRAR AUTONOMÍA EN ENERGÍA ELÉCTRICA CON Paneles SOLARES

*Optimización de recursos.*

EL NAYAR  
MX

El proyecto fue diseñado para suministrar electricidad a hogares, negocios e instalaciones públicas en zonas rurales alejadas.

Consta de una capacidad instalada de 138 kWp:

- Abastece a 133 hogares con un total de 532 habitantes en un terreno con superficie de 3,268 m<sup>2</sup>



**Figura 95. Granja solar**  
Fuente: Información extraída de: <https://www.gob.mx/sener/articulos/servicios-integrales-de-energia>

## GENERAR CENTRALIDADES QUE GENEREN INTERACCIÓN SOCIAL DENTRO DEL DESARROLLO Usos Mixtos.

### HOUSTON USA

El corredor es definido como un espacio vibrante que brinda como alternativa de movilidad caminar o ir en bicicleta al trabajo, en un esquema de usos mixtos.

Algunas de las propuestas para mantener la visión del plan maestro, incluye:

- Abordar las necesidades de infraestructura desde un enfoque más amigable para los peatones.
- Promover el desarrollo de múltiples centros de usos mixtos
- Establecer un sistema robusto de parques y espacios abiertos.



ENFOQUE AMIGABLE PARA LOS PEATONES

Fuente: Información extraída de: <https://www.sasaki.com/projects/houston-energy-corridor-district/master-plan/>

V. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO

**ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN**

---

**CONSEGUIR UN DESARROLLO SOSTENIBLE Y LA COEXISTENCIA DE USOS**

V.2 Antecedentes.

*En el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y el Plan Parcial de las 3 Presas se plantea la estrategia para la zona poniente de la ciudad de Chihuahua, en la cual ambos instrumentos destacan los espacios con valor ambiental y paisajísticos específicamente las 3 presas de agua y el río Chuviscar, los cuales son fuente de agua para la vegetación, y estos a su vez conforman el rico ecosistema de miles de hectáreas; este ambiente es compartido con un ambiente urbano, el cual presenta un intenso ritmo de crecimiento urbano que ha registrado un intenso proceso de construcción de complejos residenciales y núcleos comerciales. Por lo anterior se quiere plantear una integración entre ambos ambientes para su coexistencia, contemplando espacios de conservación ambiental, usos recreativos-deportivos, usos urbanos (habitacional, equipamientos, comercio y servicios), teniendo como objeto principal la recuperación del valor ambiental, conseguir un desarrollo sostenible con la utilización de energías limpias, la renovación de agua, el manejo de residuos y el bajo impacto de CO<sub>2</sub>, para salvaguardar la biodiversidad y los recursos naturales.*

**DETERMINAR LINEAS DE ACCIÓN PARA FACILITAR EL ORDENAMIENTO**

V.3 Justificación.

*Proveer a las instancias gubernamentales correspondientes el presente documento para facilitar las tareas de ordenamiento urbano en la zona, y dar a conocer un panorama integral en temas de usos de suelo, estructura urbana, vialidades, movilidad, entre otros. Así también se inicia la elaboración de un plan maestro que permita determinar líneas de acción para la urbanización controlada y en armonía con el entorno de preservación.*

*La zona se encuentra al poniente de la ciudad de Chihuahua, destacando por el río de Chuviscar debido a su calidad ambiental el cual representa un elemento de valor patrimonial para la ciudad de Chihuahua. La zona contempla diversas estrategias enfocadas al aprovechamiento sustentable y conservación de los recursos existentes en la zona. Por ello resulta prioritario desarrollar proyectos encaminados a la creación de equipamiento y habilitación de espacio público existente y la rehabilitación del medio natural.*

**DETERMINAR LINEAS DE ACCIÓN PARA FACILITAR EL ORDENAMIENTO****V3 Justificación**

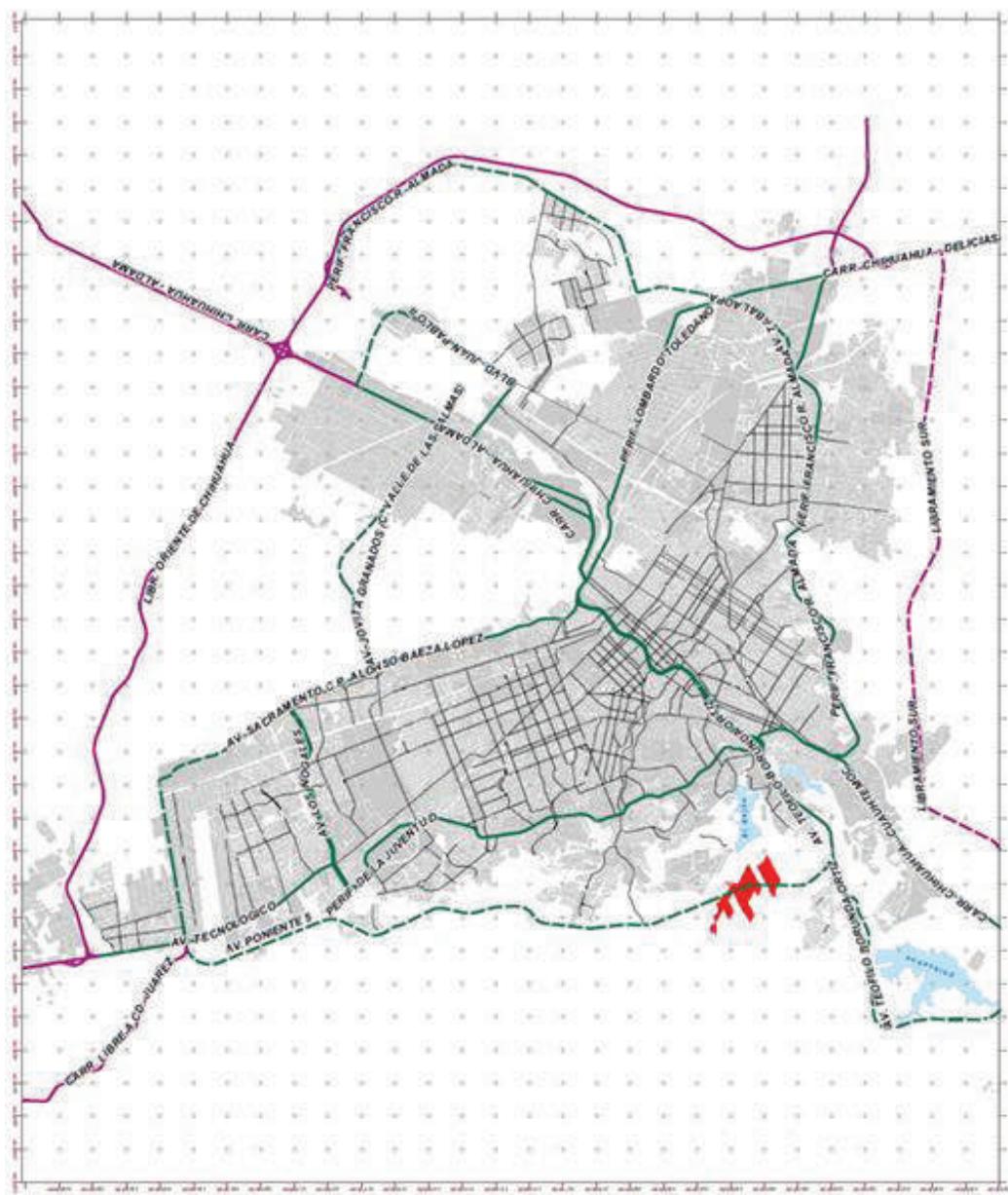
La reserva territorial que se aborda en el proyecto del presente plan maestro es un mosaico de polígonos que se compone de varios predios, unos denominados como parcelas y otros denominados como lotes, todos ubicados en el ámbito de la Labor de Dolores. En total suman 136.33 has. La tabla siguiente hace una relación de los predios y detalla sus datos generales, la identificación catastral de cada uno y al igual la superficie que comprende, con la suma total.

**TABLA DE IDENTIFICACIÓN DE LOTES:**

<b>PREDIOS IDENTIFICACIÓN CATASTRAL</b>				
No. Lote	Manzana	Zona	Superficie m <sup>2</sup>	Clave Catastral
1	64	1	42880.26	966-010-012
1	65	1	178669.44	966-010-013
Parcela	Polígono	Zona	Superficie	
141	1 / 1	6	87085.09	966-082-095
146	1 / 1	6	87085.09	966-080-190
147	1 / 1	6	87085.09	966-080-181
148	1 / 1	6	87085.09	966-080-183
152	1 / 1	6	69,272.77	966-080-141
153	1 / 1	6	77,421.60	966-080-181
154	1 / 1	6	79,297.83	966-080-184
157	1 / 1	6	87,085.09	966-080-189
158	1 / 1	6	87,085.09	966-080-188
163	1 / 1	6	87,085.09	715-004-085
164	1 / 1	6	87,085.09	715-004-086
165	1 / 1	6	87,085.09	715-004-006
166	1 / 1	6	87,085.09	966-082-092
167	1 / 1	6	44,996.40	715-004-003
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>			<b>1,363,389.20</b>	

**DETERMINAR LINEAS DE ACCIÓN PARA FACILITAR EL ORDENAMIENTO****V.3 Justificación.**

La localización del conjunto de predios se ubica hacia el costado suroeste de la ciudad, dentro del contorno de la zona de las tres presas y que queda circunscrita en los límites del Centro de Población de esta ciudad de Chihuahua y asimismo dentro del área urbanizable determinada por los instrumentos de planeación, el PDU 2040 en su última actualización de septiembre del 2021 y el Plan Parcial de las 3 Presas que abarca dentro de su área normativa la zona que nos ocupa. El plano de conjunto del centro de población que abajo se inserta muestra el emplazamiento del mosaico de la reserva territorial. También se inserta un detalle del plano de la zonificación secundaria que contiene el Plan Parcial de las 3 Presas mismo que muestra el detalle de ubicación del polígono y la forma de acceder al sitio de la reserva territorial.



## DETERMINAR LINEAS DE ACCIÓN PARA FACILITAR EL ORDENAMIENTO

### V.3 Justificación.

Los usos de suelo que indica el Plan parcial de las tres presas, avanza en un mayor detalle que las indicaciones establecidas en la zonificación secundaria del PTU 20 40. En el plano se puede observar la zonificación secundaria del Plan parcial de las tres presas con la sobre posición de los polígonos de la reserva territorial del plan maestro. Y la tabla anexa hace el desglose de las superficies conforme a cada uno de los diferentes usos del suelo

