

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 23 de marzo de 2024.

**No. 24**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 016/2024**

**PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA  
CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2024  
SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN**

**TOMO II**

**SIN TEXTO**



# PROSPECTIVA

PROSPECTIVA

CONTENIDO.

4.1 ESCENARIO DE CRECIMIENTO.....

    4.1.1 SOCIODEMOGRÁFICO .....

        Análisis tendencial del desarrollo urbano.....

        Criterios de análisis.....

    4.1.2 TERRITORIAL .....

        Situación Actual – Crecimiento Tendencial Histórico. ....

        Escenario de crecimiento tendencial.....

        Escenario de crecimiento factible. ....

        Crecimiento Tendencial 2030. ....

    4.1.3. IMAGEN OBJETIVO.....

        Análisis multivariado para escenarios tendenciales de la ciudad. ....

        Resultados.....

        Crecimiento: población, suelo y vivienda.....

    4.1.4. METAS E INDICADORES .....

        Objetivos del Plan de la Ciudad.....

## PROSPECTIVA

## 4.1 ESCENARIO DE CRECIMIENTO

## 4.1.1 SOCIODEMOGRÁFICO

Análisis tendencial del desarrollo urbano.

Los escenarios de evolución urbana implican proyectar hacia el futuro las diferentes variables del urbanismo, en el desarrollo de la ciudad y siguiendo la lógica actual, se mantiene el estado presente; los procesos funcionan con la misma orientación de "negocios como de costumbre"; no se producen cambios en las políticas públicas de desarrollo urbano ni en las formas de actuación de los actores sociales.

Pirámide de edades.

El análisis de la dinámica demográfica ayuda a dimensionar impactos y consecuencias en la planificación del territorio. Para atender las necesidades cambiantes de la población es necesario conocer su estructura y composición. En la pirámide poblacional de 2015 en Chihuahua el mayor porcentaje de población se encuentra en los estratos de 15 y 24 años, que juntos representan el 17.56% del total. Sin embargo, los grupos de edades que superan el 8% se encuentran entre 10 a 29 años, acumulando, juntos, un total de 34.17% de la población. En general, el 65.35% de la población está en edad laboral, lo que registra una relación de dependencia de 0.53 personas por cada persona en edad laboral, lo que es conocido como bono generacional de productividad.

Año	Estado de Chihuahua	Zona Metropolitana <sup>1</sup>	Municipio de Aldama	Municipio de Aquiles Serdán	Municipio de Chihuahua	Centro de Población Aldama	Centro de Población Santa Eulalia	Centro de Población Chihuahua
2000	2,965,851	NA	19,378	5,327	666,838	15,481	1,973	653,276
2010	3,406,465	852,535	22,302	10,688	819,543	18,642	7,135	809,232
2020	3,741,869	988,065	26,047	24,344	937,674	22,568	20,042	925,762

Tabla 1. Población según localidad. Fuente INEGI

## ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

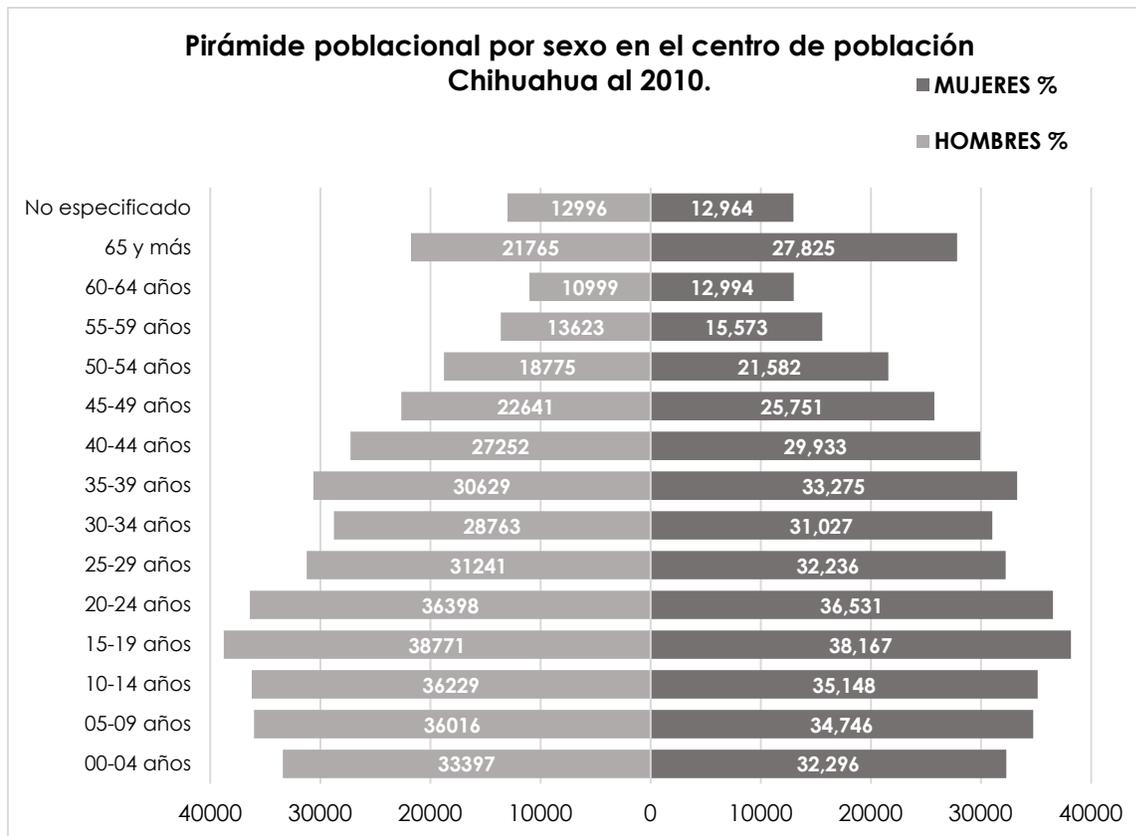


Figura 1. Pirámide poblacional por edades por sexo en el centro de población Chihuahua 2010. Fuente: INEGI, 2010.<sup>1</sup>

Comparando los escenarios demográficos en el periodo 2010 a 2020, se observa que la población pasó de 819,543 a 925,762 habitantes con un incremento de 12.96% y una tasa de crecimiento de 1.2% anual. Para 2020, los grupos quinquenales de 15 a 19 y 20 a 24 en el año 2010 predominan y se escalan evidenciando que los grupos de 20 a 24 y 25 a 29 años sean los de mayor población. Ambos son grupos de jóvenes en transición al entorno laboral, lo que evidencian incrementos de 48.01 a 38.45. Dado que los grupos de edad de 15 a 64 años aumentaron 19.54%, concluyen en un incremento a la pirámide poblacional en las edades productivas.

<sup>1</sup> INEGI (2010). Censo de Población y Vivienda 2010. En <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/#Tabulados>, último acceso enero 2021.

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

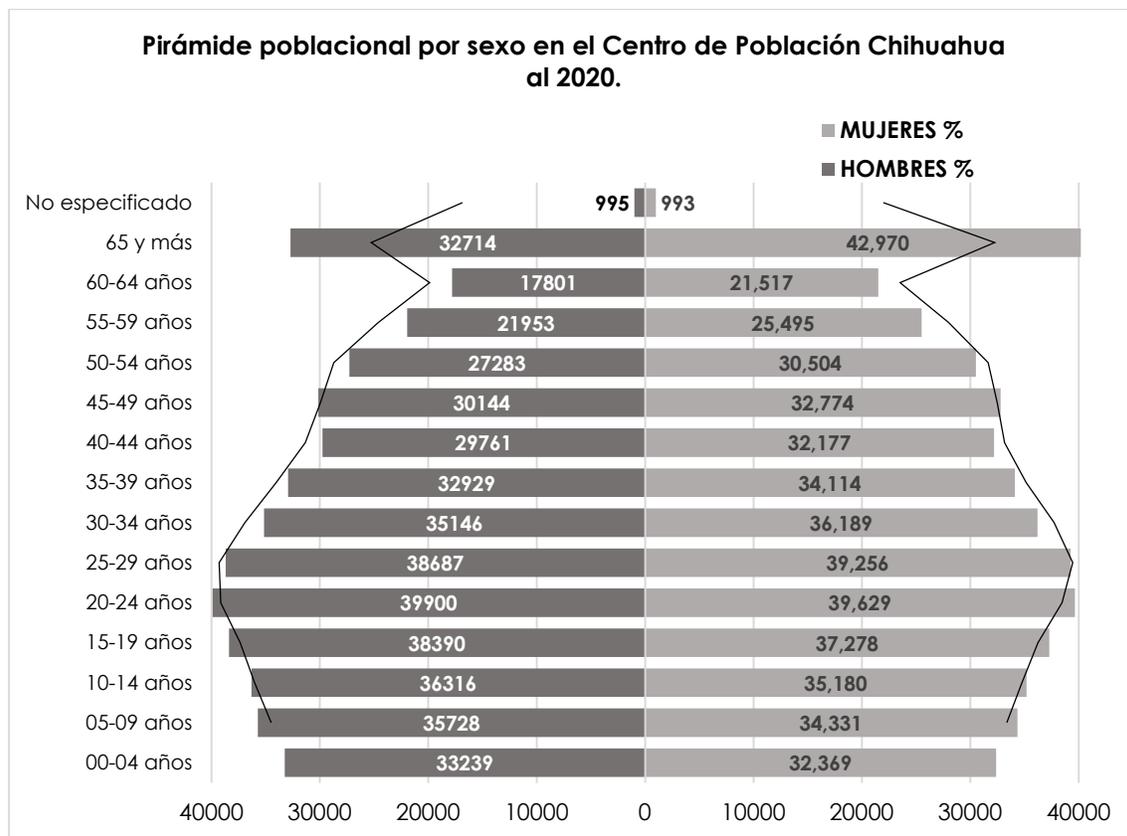


Figura 2. Pirámide poblacional por sexo y grupos de edad en el Centro de Población Chihuahua al 2020. Fuente: INEGI, 2021.<sup>2</sup>

En la Figura 2, se aprecia la combinación de las pirámides poblacionales de 2010 y 2020, que hace evidente el ensanchamiento de la pirámide en los grupos quinquenales de jóvenes y adultos, y la falta de una importante cantidad de registros “no especificados” para 2020. Se aprecia un incremento importante en el grupo de 65 años y más con 52.6%, manifestando la tendencia del envejecimiento de la población, tendencia para los próximos años que impactará en indicadores sociales y económicos.

La población indígena en la ZMCH aumentó en 30% en el periodo (2010 – 2021), el municipio de Chihuahua albergaba al 94.91% del total en su territorio. Al mismo tiempo, la población nacida en otra entidad aumentó en 13.77%, y Chihuahua es el municipio que albergaba el 96.50% del total en la ZMCH. Con ello, el 9.44% de la población de la ZMCH es de origen indígena o de otra entidad, lo que abona a la diversidad de la zona.

<sup>2</sup> INEGI (2021). Censo de Población y Vivienda 2020: Tabulados del Cuestionario Básico. En <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/default.html#Tabulados>,\_ último acceso en enero 2021.

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

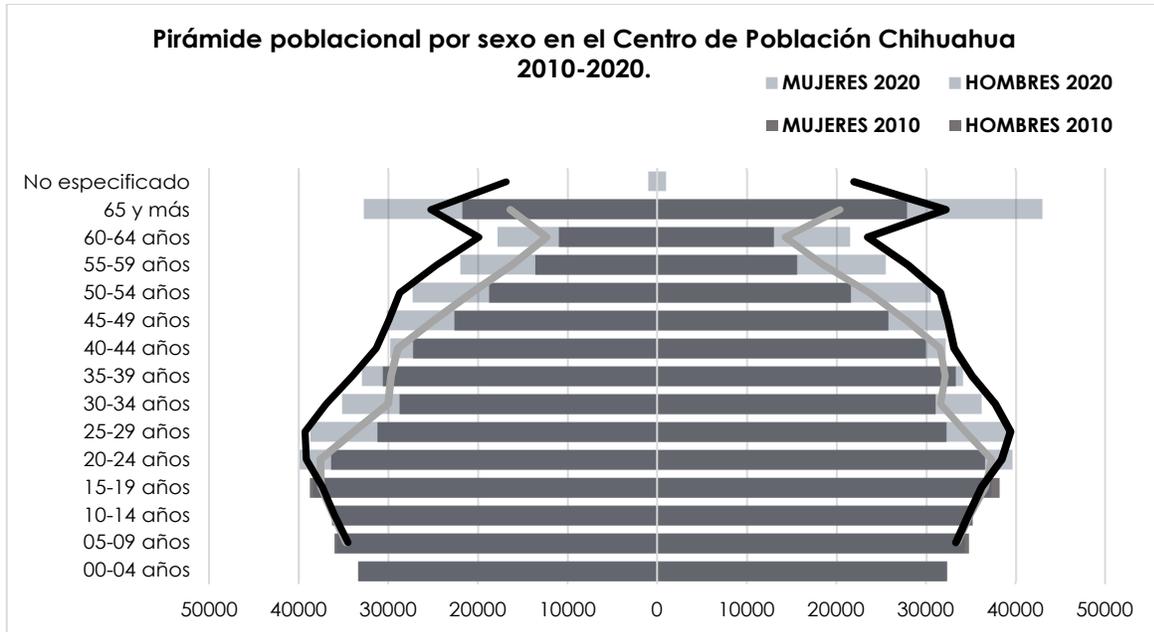


Figura 3. Pirámide poblacional por sexo y grupos de edad en el Centro de Población Chihuahua en 2010 y 2020. Fuente: INEGI, 2010 y 2021.

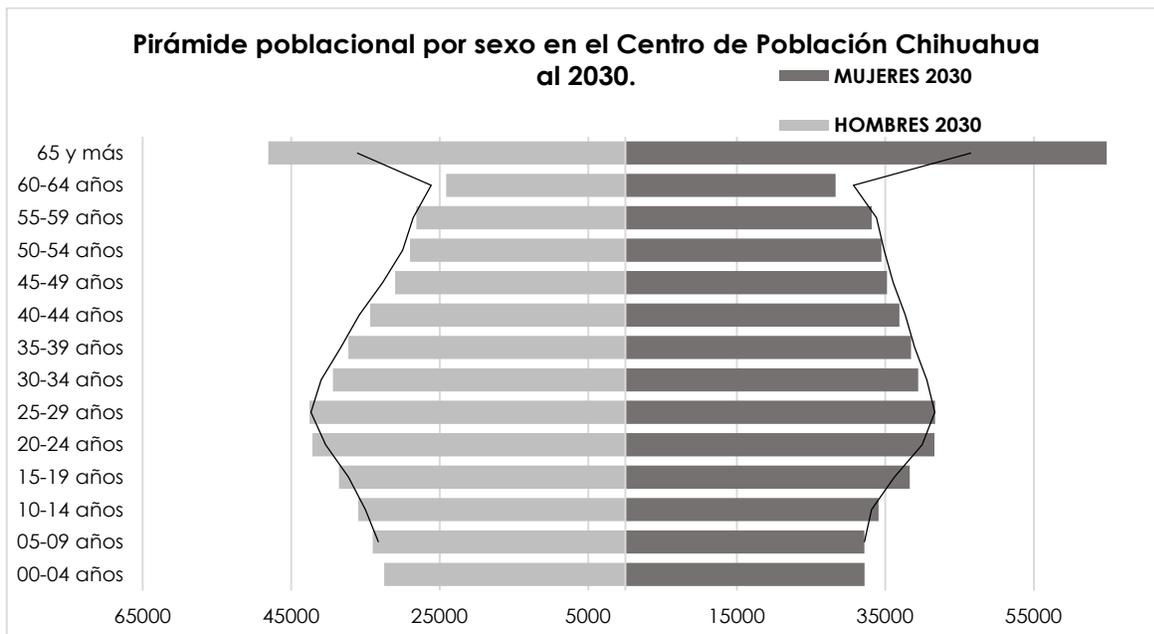


Figura 4. Pirámide de edades al 2030. Fuente: CONAPO, 2016.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> CONAPO (2016). Proyecciones de la Población de los Municipios de México, 2015-2030 (base 1). En: [http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Datos\\_Abiertos/Proyecciones2018/base\\_municipios\\_final\\_datos\\_01.rar](http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Datos_Abiertos/Proyecciones2018/base_municipios_final_datos_01.rar) (último acceso: noviembre 2020).

## ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

	2010 <sup>2</sup>									
	Población total	Población nacida en otra entidad	% con relación a la ZMCH	Población indígena en hogares	% con relación a la ZMCH	Población total	Población nacida en otra entidad	% con relación a la ZMCH	Población indígena en hogares	% con relación a la ZMCH
<b>Zona Metropolitana Chihuahua</b>	988,065	75,140	100.00%	18,118	100.00%	852,533	66,042	100.00%	12,525	100.00%
<b>Municipio de Chihuahua</b>	937,674	72,507	96.50%	17,195	94.91%	819,543	64,581	97.79%	12,136	96.89%
<b>Centro de Población Chihuahua</b>	925,762	72,117	95.98%	16,546	91.32%	809,232	64,329	97.41%	11,768	93.96%
<b>Municipio de Aldama</b>	26,047	1,322	1.76%	430	2.37%	22,302	870	1.32%	323	2.58%
<b>Centro de Población Aldama</b>	22,568	1,192	1.59%	216	1.19%	18,642	763	1.16%	133	1.06%
<b>Municipio de Aquiles Serdán</b>	24,344	1,311	1.74%	493	2.72%	10,688	591	0.89%	66	0.53%
<b>Centro de Población Santa Eulalia</b>	20,042	1,256	1.67%	493	2.72%	7,135	359	0.54%	56	0.45%

Tabla 2. Población nacida en otra entidad y población indígena. Fuente: INEGI (2021). Censo de Población y Vivienda 2020. <https://www.inegi.org.mx/app/scitel/consultas/index#>, último acceso en enero 2021.<sup>2</sup> INEGI (2010). Censo de Población y Vivienda 2010. <https://www.inegi.org.mx/app/scitel/consultas/index#>, último acceso en enero 2021.

## ESCENARIO DE CRECIMIENTO

Características educativas de la población	Población total		15 con primaria completa		15 y más con secundaria completa		18 y más con post básica		Promedio de escolaridad	
				%		%		%		%
<b>Total de la entidad 2020</b>	<b>3,741,869</b>	<b>395,022</b>	<b>10.56</b>	<b>734,711</b>	<b>19.63</b>	<b>1,179,575</b>	<b>31.52</b>	<b>10.00</b>		
Total de la Entidad 2010	3,406,465	440,077	12.92	515,167	15.12	747,113	21.93	8.82		
<b>Zona Metropolitana 2020</b>	<b>968,372</b>	<b>70,523</b>	<b>7.28</b>	<b>185,990</b>	<b>19.21</b>	<b>413,850</b>	<b>42.74</b>	<b>9.99</b>		
Zona Metropolitana 2010	852,535	83,706	9.82	134,989	15.83	270,768	31.76	8.81		
<b>Total del Municipio Juan Aldama 2020</b>	<b>26,047</b>	<b>3,072</b>	<b>11.79</b>	<b>6,277</b>	<b>24.10</b>	<b>6,501</b>	<b>24.96</b>	<b>9.41</b>		
Total del Municipio Juan Aldama 2010	22,302	3,533	15.84	4,164	18.67	3,297	14.78	7.80		
<b>Juan Aldama 2020</b>	<b>22,568</b>	<b>2,323</b>	<b>10.29</b>	<b>5,562</b>	<b>24.65</b>	<b>5,976</b>	<b>26.48</b>	<b>9.67</b>		
Juan Aldama 2010	18,642	2,809	15.07	3,596	19.29	3,036	16.29	8.10		
<b>Total del Municipio Aquiles Serdán 2020</b>	<b>24,344</b>	<b>2,580</b>	<b>10.60</b>	<b>7,900</b>	<b>32.45</b>	<b>5,021</b>	<b>20.63</b>	<b>9.15</b>		
Total del Municipio Aquiles Serdán 2010	10,688	1,475	13.80	2,544	23.80	1,676	15.68	8.28		
<b>Santa Eulalia 2020</b>	<b>20,042</b>	<b>1,886</b>	<b>9.41</b>	<b>6,467</b>	<b>32.27</b>	<b>3,821</b>	<b>19.06</b>	<b>9.22</b>		
Santa Eulalia 2010	7,135	798	11.18	1,648	23.10	1,116	15.64	8.70		
<b>Total del Municipio Chihuahua 2020</b>	<b>937,674</b>	<b>64,871</b>	<b>6.92</b>	<b>171,813</b>	<b>18.32</b>	<b>402,328</b>	<b>42.91</b>	<b>11.42</b>		
Total del Municipio Chihuahua 2010	819,543	78,698	9.60	128,281	15.65	265,795	32.43	10.36		
<b>Chihuahua 2020</b>	<b>925,762</b>	<b>62,654</b>	<b>6.77</b>	<b>169,360</b>	<b>18.29</b>	<b>400,681</b>	<b>43.28</b>	<b>11.47</b>		
Chihuahua 2010	809,232	76,549	9.46	126,686	15.66	265,027	32.75	10.42		

Tabla 3. Características educativas de la población al 2020 por localidades seleccionadas. Fuente INEGI (2021)<sup>4</sup> e INEGI (2010)<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> INEGI (2021). Censo de Población y Vivienda 2020. Resultados por localidad. En <https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=9>, último acceso en enero 2021.

<sup>5</sup> INEGI (2010). Censo de Población y Vivienda 2010. Resultados por localidad. En <https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=9>, último acceso en enero 2021.

## ESCENARIO DE CRECIMIENTO

### Densidad poblacional.

Chihuahua en el periodo del 2010 – 2020 ha trascendido de forma limitada en el tema de densidad, ha pasado de 33.67 a 33.85 hab/ha respectivamente. Mientras que la población aumentó en 14.40%, la superficie urbana lo hizo en 13.78%. Ello representa un crecimiento lineal, en términos proporcionales, entre la población y la superficie urbana (ver Tabla 4).

Como se aprecia en los Mapas 1 y 2, la densidad de población ha mantenido un comportamiento donde los menores rangos de densidad se ubican en la periferia de la ciudad y, aunque bajos, a medida en que las zonas son más centrales, la densidad aumenta, con excepciones de una porción de la zona norte en Riberas de Sacramento y oriente en la zona de Punta Oriente.

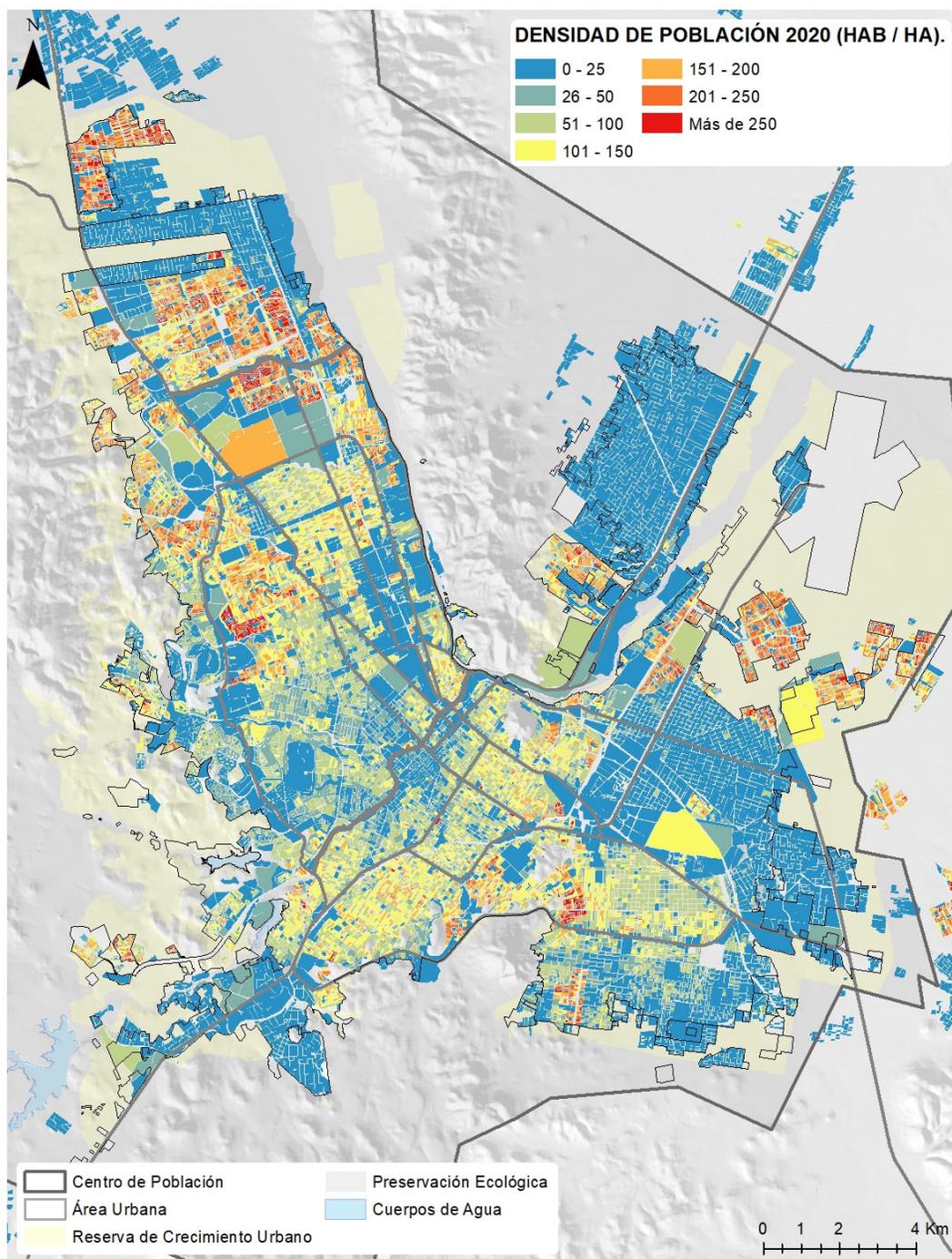
Se observan zonas céntricas con los rangos más bajos de densidad, así como una zona oriente, en crecimiento, con los mayores niveles de pobreza y lejanía. Es evidente la reducción en la densidad poblacional al norponiente de la Av. 20 de Noviembre con respecto a su cara nororiental. También resalta una mayor ocupación, aunque de baja densidad, al norponiente de la zona del aeropuerto. Por otro lado, la zona urbana, en su interior, se mantiene prácticamente sin cambios en materia de densidad poblacional con respecto a la zona urbana existente desde 1990, es decir, la ciudad preferentemente en su periferia y no ha transitado hacia una mayor edificabilidad en la zona ya consolidada en materia de servicios, equipamiento e infraestructura existente desde el año 2000, al menos.

<b>Año</b>	<b>Población hab</b>	<b>Superficie ha</b>	<b>Densidad de población hab/ha</b>
<b>2010</b>	809,232	24,034.26	33.67
<b>2020</b>	925,762	27,348.03	33.85

Tabla 4. Densidad de población en Chihuahua. Fuente: INEGI, 2021<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> INEGI (2021). Censo de Población y Vivienda 2020. En: <https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=9>, último acceso en enero 2021.

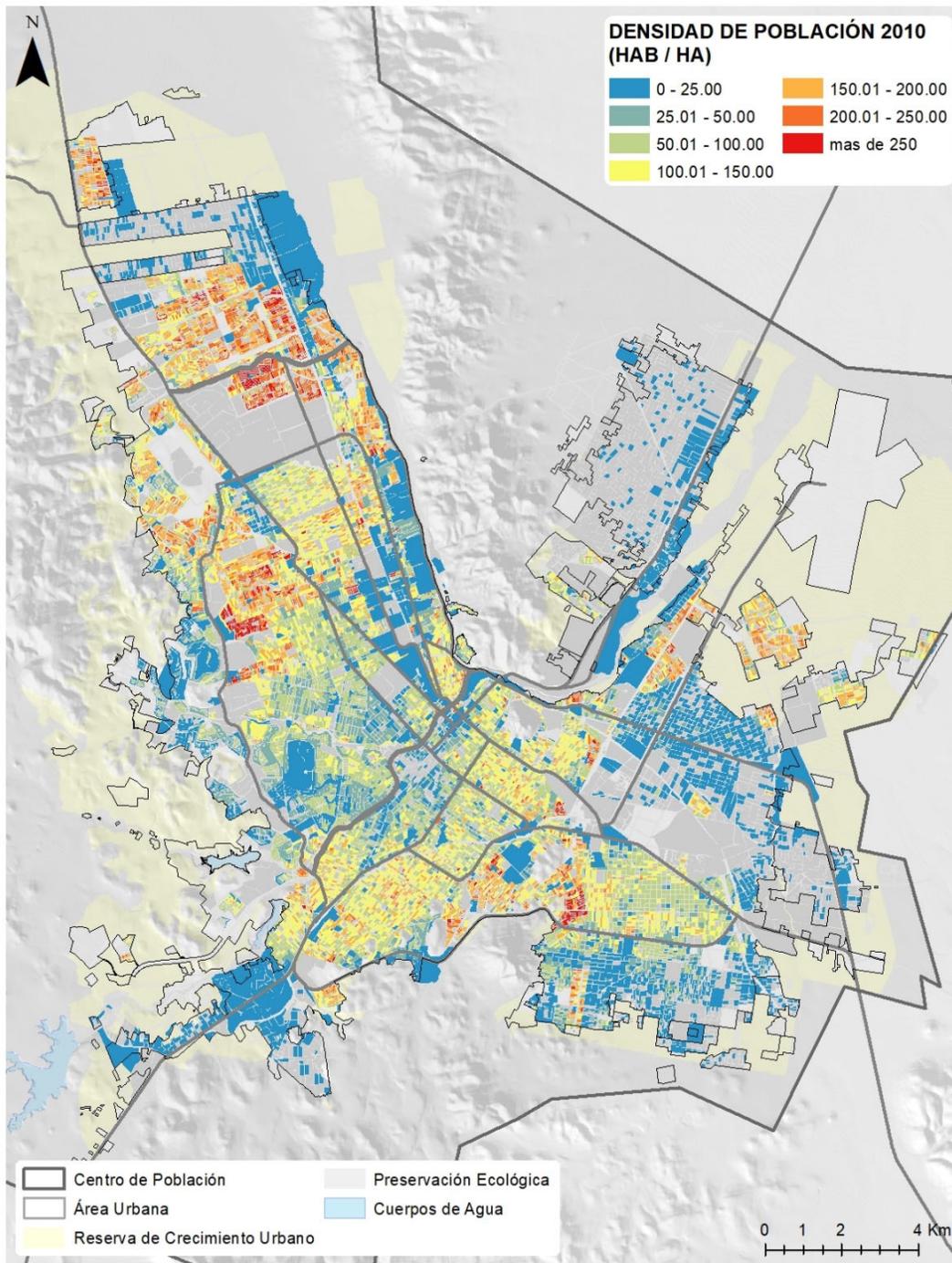
## ESCENARIO DE CRECIMIENTO



Mapa 1. Densidad de población por manzana, elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020. Fuente: INEGI 2020.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> INEGI (2021). Censo de Población y Vivienda 2020. En <https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=9>, último acceso en febrero de 2021.

ESCENARIO DE CRECIMIENTO



Mapa 2. Densidad poblacional por manzana, 2010. Fuente: INEGI 2010.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> INEGI (2010). Censo de Población y Vivienda 2010. En: <https://www.inegi.org.mx/sistemas/scitel/default?ev=7>, último acceso: agosto 2020.

## ESCENARIO DE CRECIMIENTO

### Criterios de análisis

La tabla 5 muestra las variables y los criterios utilizados para generar la caracterización y valores de entrada para el análisis. Para las capas de servicios públicos se utilizan valores binarios, 2 para la existencia del servicio, 1 para la inexistencia del servicio. En el caso del equipamiento urbano, con análisis de redes se determinaron áreas de servicio por modos de traslado (1.2 km. caminando, 5 km. en bicicleta o automóvil y más de 5 km. caminando, en bicicleta o automóvil) a cada equipamiento y su grado de accesibilidad (cantidad de equipamientos y porcentaje en el área servida del total de los equipamientos existentes). Para el resto de las variables se utilizaron los valores reales que resultaron de la caracterización. Para realizar el análisis estadístico de estas variables se trasladaron a nivel AGEB promediando sus valores.

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO  
**RANGO DE VALORES BASE QUE DEFINEN LOS CRITERIOS DE ANÁLISIS Y LA CARACTERIZACIÓN**

<b>Elemento</b>	<b>Criterio 1</b>	<b>Criterio 2</b>	<b>Descripción y Origen del Elemento</b>
<b>Transporte público</b>	No aplica	No aplica	Cantidad de rutas de transporte público al frente de la manzana. Fuente: elaboración propia con base en las rutas de transporte público de la Dirección de Transporte 2020.
<b>Unidades económicas</b>	No aplica	No aplica	Cantidad de unidades económicas por manzana. Fuente: DENUE INEGI 2020.
<b>Empleo</b>	No aplica	No aplica	Es la sumatoria de empleos en la manzana, considerando el rango máximo de empleo que se observa en cada unidad económica. Fuente: DENUE INEGI 2020.
<b>Densidad de población</b>	No aplica	No aplica	Representa la densidad de población por hectárea en cada manzana. Fuente: Censo General de Población y Vivienda INEGI 2020.
<b>Densidad de vivienda</b>	No aplica	No aplica	Representa la densidad de vivienda por hectárea en cada manzana. Fuente: Censo General de Población y Vivienda INEGI 2020.
<b>Deporte</b>	Accesibilidad por modos de traslado: Automóvil = 100 Bicicleta, automóvil = 200 Caminando, bicicleta, automóvil = 300		Este valor que se conforma por tres enteros y dos decimales. En este dato compuesto las centenas representan la accesibilidad al equipamiento urbano, las decenas indican la cantidad de tipos de equipamientos accesibles en el área servida y los decimales representan el porcentaje de equipamiento deportivo en el área servida con respecto al total de los equipamientos de su tipo en la ciudad.
<b>Salud</b>	Accesibilidad por modos de traslado: Automóvil = 100 Bicicleta, automóvil = 200 Caminando, bicicleta, automóvil = 300		Este valor que se conforma por tres enteros y dos decimales. En este dato compuesto las centenas representan la accesibilidad al equipamiento urbano, las decenas indican la cantidad de tipos de equipamientos accesibles en el área servida y los decimales representan el porcentaje de equipamiento deportivo en el área servida con respecto al total de los equipamientos de su tipo en la ciudad.
<b>Educación (primaria, secundaria)</b>	Accesibilidad por modos de traslado: Automóvil = 100 Bicicleta, automóvil = 200 Caminando, bicicleta, automóvil = 300		Este valor que se conforma por tres enteros y dos decimales. En este dato compuesto las centenas representan la accesibilidad al equipamiento urbano, las decenas indican la cantidad de tipos de equipamientos accesibles en el área servida y los decimales representan el porcentaje de equipamiento deportivo en el área servida con respecto al total de los equipamientos de su tipo en la ciudad.

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

**RANGO DE VALORES BASE QUE DEFINEN LOS CRITERIOS DE ANÁLISIS Y LA CARACTERIZACIÓN**

<b>Elemento</b>	<b>Criterio 1</b>	<b>Criterio 2</b>	<b>Descripción y Origen del Elemento</b>
<b>Asistencia social</b>	<p>Accesibilidad por modos de traslado:  Automóvil = 100  Bicicleta, automóvil = 200  Caminando, bicicleta, automóvil = 300</p>		<p>Este valor que se conforma por tres enteros y dos decimales. En este dato compuesto las centenas representan la accesibilidad al equipamiento urbano, las decenas indican la cantidad de tipos de equipamientos accesibles en el área servida y los decimales representan el porcentaje de equipamiento deportivo en el área servida con respecto al total de los equipamientos de su tipo en la ciudad.</p>
<b>Espacio Público</b>	<p>Accesibilidad por modos de traslado:  Automóvil = 100  Bicicleta, automóvil = 200  Caminando, bicicleta, automóvil = 300</p>		<p>Para el espacio público sólo se consideran 130 elementos que son representativos ya que tienen un impacto en el servicio a nivel urbano y metropolitano.</p> <p>Este valor que se conforma por tres enteros y dos decimales. En este dato compuesto las centenas representan la accesibilidad al equipamiento urbano, las decenas indican la cantidad de tipos de equipamientos accesibles en el área servida y los decimales representan el porcentaje de equipamiento deportivo en el área servida con respecto al total de los equipamientos de su tipo en la ciudad.</p>
<b>Pavimento</b>	<p>Vialidad con pavimento  Valor = 2</p>	<p>Vialidad sin pavimento  Valor = 1</p>	<p>Existencia de pavimento en la vialidad. Fuente: inventario de pavimentación IMPLAN 2018.</p>
<b>Agua</b>	<p>Manzana con agua potable  Valor = 2 (servido por particulares)  Valor = 3 (servido por JMAS)</p>	<p>Manzana sin dato del servicio  Valor = 1</p>	<p>Existencia de agua potable en la manzana. Fuente: elaboración propia con base en la red de agua potable JMAS 2020.</p>
<b>Alcantarillado sanitario</b>	<p>Manzana con alcantarillado  Valor = 2</p>	<p>Manzana con alcantarillado  Valor = 1</p>	<p>Existencia de drenaje en la manzana. Fuente: elaboración propia con base en la red de alcantarillado sanitario, JMAS 2020.</p>
<b>Alumbrado público</b>	<p>Manzana con alumbrado  Valor = 2</p>	<p>Manzana sin alumbrado  Valor = 1</p>	<p>Existencia de alumbrado público en la manzana. Fuente: elaboración propia con base en la ubicación del alumbrado público de la Dirección de Mantenimiento Urbano 2018.</p>
<b>COS máximo</b>	<p>No aplica</p>	<p>No aplica</p>	<p>Coefficiente de Ocupación del Suelo Máximo promedio por manzana (COS). Fuente: restitución planimétrica IMPLAN 2014.</p>

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO  
RANGO DE VALORES BASE QUE DEFINEN LOS CRITERIOS DE ANÁLISIS Y LA CARACTERIZACIÓN

Elemento	Criterio 1	Criterio 2	Descripción y Origen del Elemento
<b>CUS máximo</b>	No aplica	No aplica	Coefficiente de Utilización del Suelo máximo promedio por manzana (CUS). Fuente: restitución planimétrica IMPLAN 2014.
<b>Densidad de la red vial</b>	Valor cercano a 0 = Menor densidad	Valor cercano a 1.19 = Mayor densidad	Representa la densidad de la red vial, obtenida por un análisis de Densidad Kernel.
<b>Ejemplo de accesibilidad por modos de traslado para equipamiento deportivo (el ejemplo aplica para todos los valores de los equipamientos de este análisis):</b>	Valor de accesibilidad = 306.19,	Clúster = 1	Existe accesibilidad en los tres modos de traslado: caminando, en bicicleta o en automóvil (300). Se localizan 6 tipos equipamientos deportivos en el área servida. Cobertura del 19% del total de los elementos deportivos de la ciudad.

Tabla 5. Definición de variables y criterios de análisis para caracterización e insumo de análisis de clústeres por k-medias.

## ESCENARIO DE CRECIMIENTO

## 4.1.2 TERRITORIAL

Situación Actual – Crecimiento Tendencial Histórico.

Para observar el comportamiento del crecimiento histórico de la ciudad, se realizó un análisis de la expansión urbana histórica, se compararon datos de cartografía de áreas urbanas desde el año 1722 al año 2021. El siguiente esquema muestra la expansión urbana histórica de los años mencionados, así como la gráfica (ver Figura 5) que muestra la dinámica poblacional en comparación con la dinámica de la expansión urbana en superficie. Se presentan las Tasas Medias de Crecimiento Anual (TMCA) de la expansión urbana, siendo las más altas las ocurridas en los años comprendidos de 1970 y 1990, además de los años comprendidos entre el 2000 y 2010 (ver Mapa 3 y Tabla 5).

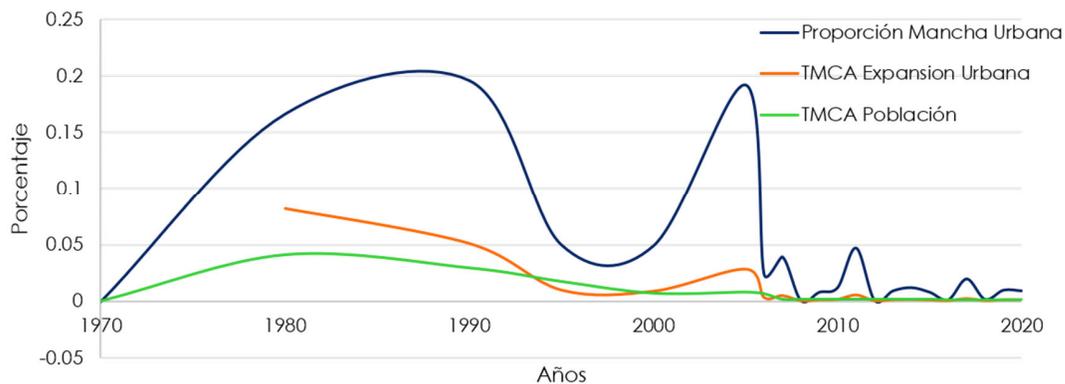
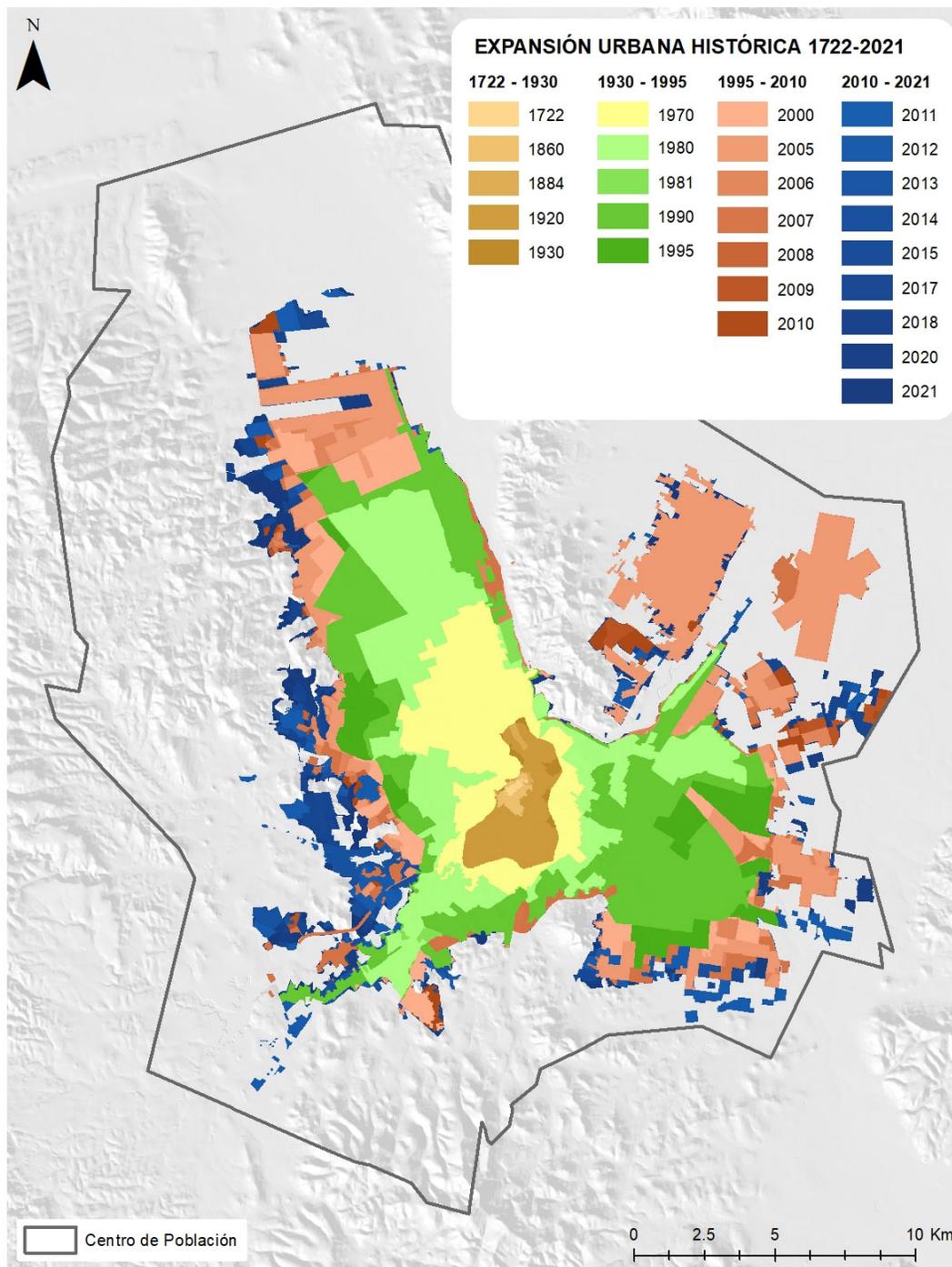


Figura 5. Dinámica poblacional vs dinámica de expansión de la mancha urbana. Fuente: IMPLAN, 2021.

ESCENARIO DE CRECIMIENTO



Mapa 3. Expansión Urbana Histórica 1722-2021. Fuente: PDU2040 Actualizaciones 2009, 2013 y 2016 (IMPLAN, 2021) y Autorización de nuevos fraccionamientos (Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, 2021).

### ESCENARIO DE CRECIMIENTO

La tabla 6 muestra la superficie urbana por hectáreas y la densidad de población en cada uno de los periodos, así como el aumento en la superficie de cada periodo.

<b>Crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua.</b>					
<b>Año</b>	Superficie (ha)	Diferencial de superficie (ha)	Población total	Densidad de población (1)	TMCA (%)
1970	3,808.02	-	257,027	67.50	
1980	8,363.04	4,555.02	385,603	46.11	8.18%
1990	13,728.25	5,365.21	516,153	37.60	5.08%
1995	15,097.97	1,369.71	613,722	40.65	1.92%
2000	16,445.73	1,347.76	657,876	40.00	1.72%
2005	21,705.47	5,259.74	712,235	32.81	5.71%
2006 (c)	22,367.37	661.89	760,285	33.99	3.05%
2007 (c)	23,443.99	1,076.63	772,237	32.94	4.81%
2008 (c)	23,469.56	25.57	784,377	33.42	0.11%
2009 (c)	23,694.36	224.80	796,707	33.62	0.96%
2010	24,034.26	339.90	809,232	33.67	1.43%
2011 (c)	25,328.55	1,294.29	822,529	32.47	5.39%
2012 (c)	25,358.06	29.51	836,044	32.97	0.12%
2013 (c)	25,616.12	258.06	849,781	33.17	1.02%
2014 (c)	25,951.55	335.43	863,744	33.28	1.31%
2015	26,175.94	224.39	877,937	33.54	0.86%
2016 (c)	26,216.47	40.53	887,300	33.85	0.15%
2017 (c)	26,762.98	546.50	896,763	33.51	2.08%
2018 (c)	26,814.15	51.17	906,327	33.80	0.19%
2019 (a, c)	27,089.81	275.65	915,993	33.81	1.03%
2020 (b)	27,348.03	258.23	925,324	33.84	0.95%
<b>Total</b>		<b>1,177.00</b>	<b>754,628</b>		

Notas: (1) Densidad bruta. (a) superficie proyectada, IMPLAN. (b) Dato preliminar. (c) Población proyectada por extrapolación (elaboración propia, 2021).

Tabla 6. Crecimiento Urbano de la Ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU2040 actualización 2009, 2013, 2016 (IMPLAN, 2021) y Autorización de nuevos fraccionamientos (Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, 2021).

Escenario de crecimiento tendencial.

Los pronósticos de un crecimiento tendencial son insumos importantes para la planeación de la ciudad, debido a que permiten estimar riesgos medioambientales y planear anticipadamente la manera en que se empleará el suelo. Además, permite estimar costos, analizar los cambios en la demanda de transporte y servicios públicos, entre otros beneficios. Por esto, en este apartado se analiza el escenario de crecimiento tendencial

ESCENARIO DE CRECIMIENTO

elaborado con base en diferentes supuestos de densidad poblacional, de unidades económicas, entre otros elementos.

Escenario de crecimiento factible.

El objetivo de este apartado es analizar y presentar de manera esquemática el crecimiento urbano histórico, así como un análisis de las problemáticas y necesidades de la población a través de los años en Chihuahua. Además, se presenta un escenario tendencial de crecimiento de la ciudad para los próximos años y los efectos en el entorno si se mantiene la dinámica de crecimiento urbano de las últimas décadas.

La figura 6 muestra algunos de los problemas y causas identificadas que resumen el entorno actual de Chihuahua bajo los criterios de expansión urbana. Del mismo modo, la tabla 6 presenta las causas y los efectos identificados en el diagnóstico y que ilustran algunos de los fenómenos que ocurren actualmente referentes al crecimiento tendencial actual.

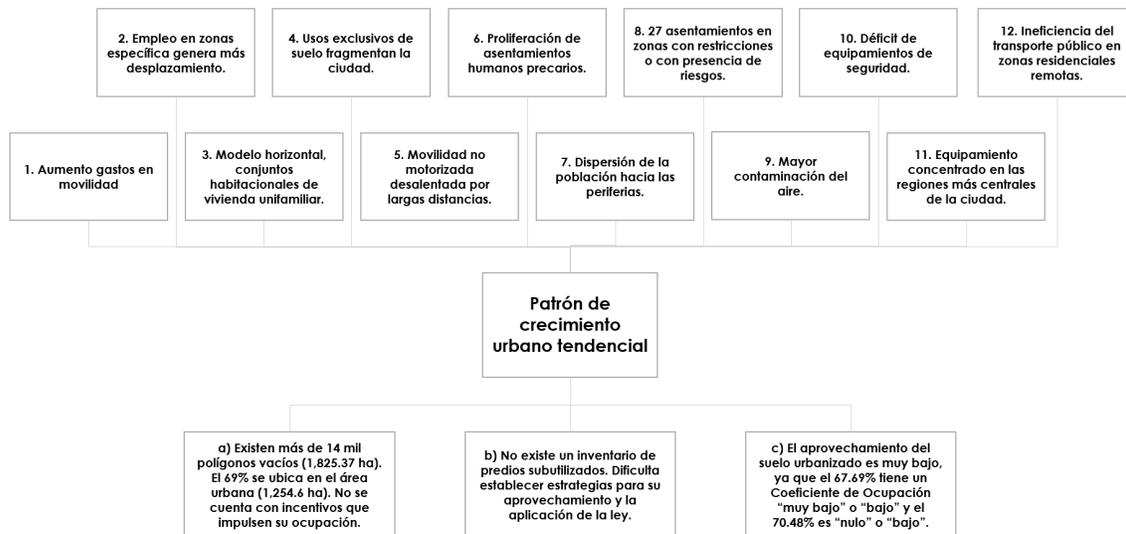


Figura 6. Árbol de problemas con base en los Problemas y Oportunidades obtenidos del diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población (elaboración propia, 2021).

## ESCENARIO DE CRECIMIENTO

**Descripción de las causas y efectos del problema de la expansión urbana.**

<b>Causas</b>	<b>Efectos</b>
<p>A. Al interior de la ciudad existen 13,893 polígonos vacíos que alcanzan 2,461.83 ha , de los cuales, el 60.35 % se ubica en el área urbana (1,484.73 ha) y no se cuenta con incentivos o acciones específicas que impulsen su ocupación.</p> <p>B. Existe una cantidad de predios subutilizados, pero no existe en el inventario de suelo catastral, la identificación de este, dificultando establecer estrategias para su aprovechamiento y la aplicación de la ley vigente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existe un incremento en las distancias, tiempos y costos de los trayectos urbanos. Se observa un aumento general de gastos en movilidad. Disminución de la viabilidad y calidad general del transporte público.</li> <li>• El empleo se oferta principalmente en zonas específicas, como en el centro y parques industriales; genera desplazamientos importantes de personas desde las zonas habitacionales lejanas.</li> <li>• Existe un modelo horizontal de desarrollo urbano adoptado en su mayoría por los conjuntos habitacionales, basados en la tipología de la vivienda unifamiliar.</li> </ul>
<p>C. El aprovechamiento del suelo urbanizado en los rangos de "muy bajo" a "muy alto", el 11.12% de predios tienen un COS "muy bajo", un 15.49% bajo y otro 17.10% adicional, medio. Es decir, que poco más de 5 de cada 10 predios de la ciudad tienen un COS menor a 0.6.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La preponderancia de usos de suelo únicos ha fragmentado la ciudad, privilegiado la vivienda unifamiliar, que ante el alto consumo de suelo que representa, se desarrolla en la periferia en donde se ubica el suelo "más barato".</li> <li>• Movilidad no motorizada desalentada por las grandes distancias.</li> <li>• Proliferación de asentamientos humanos precarios, pobreza, desempleo, inseguridad, dado que un importante segmento de la población no tiene acceso a una vivienda asequible en el mercado formal.</li> </ul>

## ESCENARIO DE CRECIMIENTO

**Descripción de las causas y efectos del problema de la expansión urbana.**

<b>Causas</b>	<b>Efectos</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispersión de población hacia las periferias, donde se presentan deficiencias de infraestructura, alumbrado público, pavimentos, entre otros.</li> <li>• Existen 37 asentamientos irregulares en la ciudad, 27 de ellos se ubican en zonas con restricciones legales o con presencia de riegos para sus pobladores.</li> <li>• Mayor contaminación del aire debido a las emisiones del transporte público y privado.</li> <li>• Déficit de equipamientos de seguridad generando una mayor vulnerabilidad de las personas ante posibles actos delictivos.</li> <li>• Equipamiento concentrado en las zonas más centrales la ciudad, en tanto que las zonas de relativa mayor densidad de vivienda está en las periferias, especialmente en el norte, y cuentan con menores coberturas.</li> <li>• Lo anterior ha contribuido a reducir la eficiencia del transporte público en esas zonas residenciales remotas, dejando algunas de ellas incluso sin cobertura.</li> </ul>

Tabla 7. Descripción de árbol de problemas con base en los problemas y oportunidades del Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Centro del Población (elaboración propia, 2021).

### ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

Los predios baldíos en la ciudad con acceso a infraestructura básica tienen un importante potencial urbano, puesto que pueden ser desarrollados de acuerdo con su dimensión, el uso de suelo y también con su entorno. Del mismo modo, los inmuebles deshabitados o con bajo aprovechamiento de ocupación, también se convierten en potenciales desarrollos para albergar distintas actividades y usos.

Crecimiento Tendencial 2030.

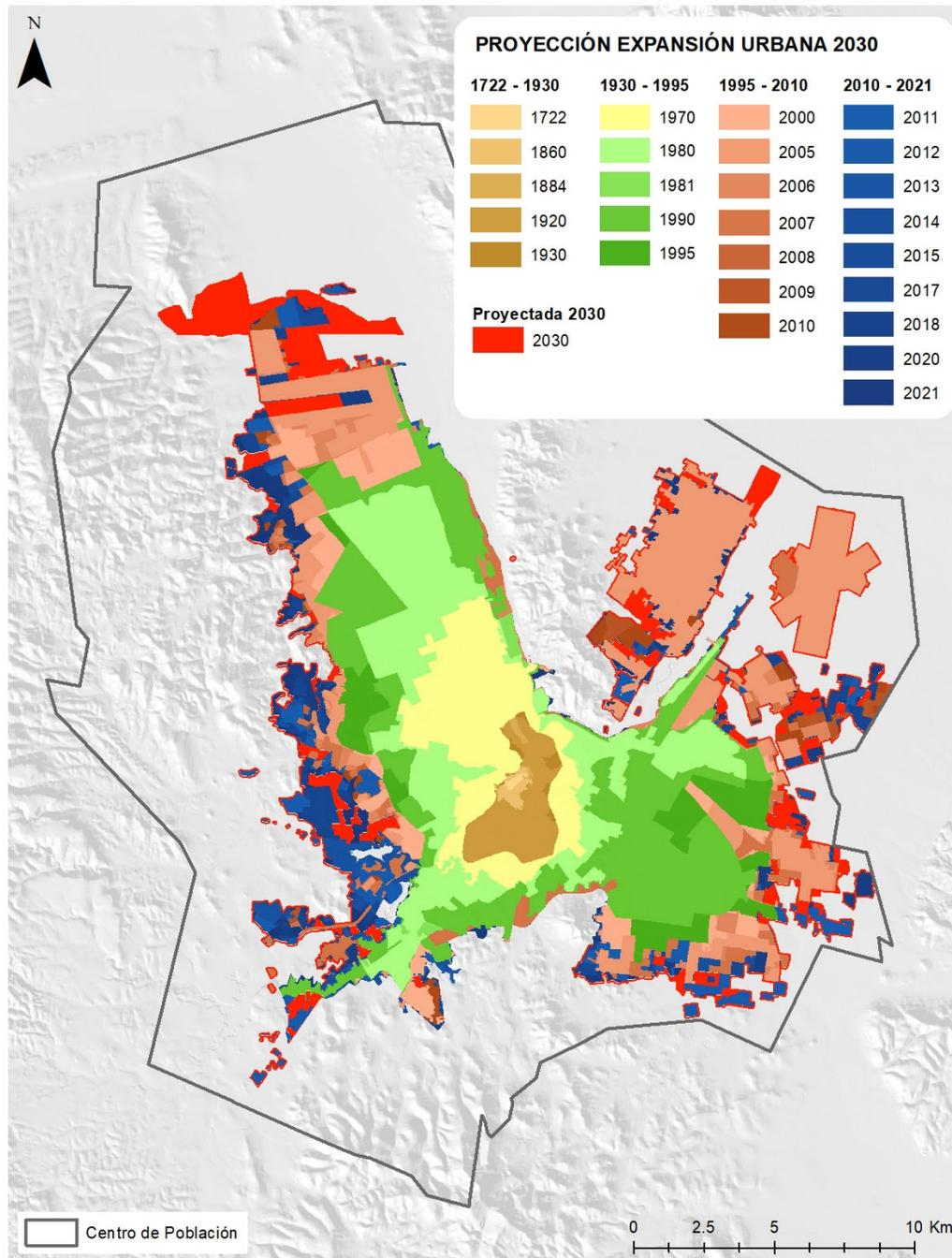
Dada la importancia de prever en dónde se llevará a cabo este crecimiento y cómo afectará la estructura urbana, es que realizaron también las proyecciones de crecimiento tendencial en superficie y población para 2030. Así mismo, se desarrolló un análisis espacial de Cadenas de Márkov Espaciales,<sup>9</sup> el cual indica cuál es la probabilidad de que un área contigua y tendencial de cambios en los últimos años analizados será susceptible de cambio si se conservan las políticas de desarrollo actualmente vigentes.

<b>Crecimiento Tendencial 2030</b>					
<b>Año</b>	<b>Superficie (ha)</b>	<b>Diferencial de superficie</b>	<b>Población total</b>	<b>Densidad de población (1)</b>	<b>TMCA (%)</b>
<b>2020</b>	27,348.03	258.23	925,324	33.84	0.95%
<b>2021</b>	27,585.91	237.88	938,722	34.03	0.87%
<b>2022</b>	27,832.07	246.16	951,716	34.19	0.89%
<b>2023</b>	28,078.23	246.16	964,710	34.36	0.88%
<b>2024</b>	28,324.38	246.16	977,704	34.52	0.88%
<b>2025</b>	28,376.63	252.25	991,025	34.92	0.18%
<b>2026</b>	28,816.70	440.06	1,003,692	34.83	1.55%
<b>2027</b>	29,062.86	246.16	1,016,686	34.98	0.85%
<b>2028</b>	29,309.01	246.16	1,029,680	35.13	0.85%
<b>2029</b>	29,555.17	246.16	1,042,674	35.28	0.84%
<b>2030</b>	29,801.33	1,424.70	1,055,669	35.42	0.83%

Tabla 8. Crecimiento Tendencial para 2030. Fuente: PDU2040 Actualizaciones 2009, 2013 y, 2016 (IMPLAN). y Autorización de nuevos fraccionamientos (Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, 2021). Reserva de crecimiento 2020 y superficie proyectada con base en el Modelo de las Cadenas de Márkov (elaboración propia, 2021).

<sup>9</sup> Cheechouyang Faichia et al. (2020). Using RS Data-Based CA-Markov Model for Dynamic Simulation of Historical and Future LUCC in Vientiane, Laos. abril 2021, de MDPI Sitio web: Using RS Data-Based CA-Markov Model for Dynamic Simulation of Historical and Future LUCC in Vientiane, Laos. Cheechouyang Faichia, Zhijun Tong, Jiquan Zhang, Xingpeng Liu, Emmanuel Kazuva, Kashif Ullah y Bazel Al-Shaibah <https://doi.org/10.3390/su12208410>

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO



Mapa 4. Proyección de la Expansión Urbana 2030. Fuente: PDU2040 Actualizaciones 2009, 2013 y 2016 (IMPLAN, 2021). Autorización de nuevos fraccionamientos (Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, 2021). Reserva de Crecimiento 2020 y superficie proyectada con base en el Modelo de las Cadenas de Márkov (elaboración propia, 2021).

#### ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

Para el análisis tendencial fue utilizado el Modelo de Cadenas de Márkov que realiza el análisis basándose en una serie de eventos, en el cual, se explica que la probabilidad de que ocurra un evento depende del evento inmediato anterior.<sup>10</sup> La manera en que funciona es por medio de una "memoria", es decir, "recuerda" el evento anterior y condiciona la situación futura. Con la información que arroja el análisis puede predecirse el comportamiento del "sistema" o situación a través del tiempo (Ver Anexo Documental Escenario de Crecimiento).

El mapa 4 se realizó basándose en este modelo, para el cual se utilizó como base la reserva de crecimiento 2020, además como insumos, los usos comparados entre el año 2000 y 2020. Como puede observarse, las zonas marcadas en color azul muestran el crecimiento del año 2011 al año 2021: en color rojo, se muestra la proyección de crecimiento arrojada por el modelo, la cual toma como área idónea de crecimiento aquellas zonas contiguas, o espacios vacíos entre las zonas ya "crecidas" o desarrolladas, además, se observa que la zona con mayor crecimiento se localizará al norte de la ciudad.

#### 4.1.3. IMAGEN OBJETIVO

Análisis multivariado para escenarios tendenciales de la ciudad.

En la búsqueda de comprender la dinámica de Chihuahua y su relación entre la densidad de población, la densidad de viviendas, las unidades económicas y el empleo, el equipamiento urbano y su accesibilidad mediante diferentes modos de transporte, el transporte público, los servicios básicos, la ocupación y el uso del suelo, y la densidad del tráfico, se crearon 17 variables que representan espacialmente estos aspectos a nivel de parcelas y manzanas. Estas variables se utilizaron para realizar un análisis clúster, también conocido como análisis de conglomerados, utilizando la técnica estadística multivariada de k-medias. El objetivo de este análisis es agrupar elementos con el fin de encontrar la máxima homogeneidad dentro de cada grupo y la mayor diferencia entre los grupos.

---

<sup>10</sup> Jiménez López, Eduardo (2019). Spatial Markov Chains to simulate the growth of the Toluca Metropolitan Area, 2017-2031. En SCIELO: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1405-84212019000200109](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212019000200109). Último acceso en abril de 2021.

## ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

## Resultados

A partir de los datos promediados por AGEB, se presentaron distintos resultados por el método estadístico elegido, integrándolos en varias agrupaciones para identificar la más adecuada. En ese sentido, el resultado más apropiado fue de 30 clústeres identificando a cada agrupamiento del 1 al 30, donde cada agrupamiento representa la mayor homogeneidad para cada grupo y la mayor diferencia entre estos. En términos generales, los clústeres identificados con los valores cercanos a 1 presentan una mayor consolidación hacia el interior de la ciudad y los valores cercanos a 30 tienden a distribuirse hacia el límite de área urbana, presentando una menor consolidación en la mayoría de las variables (ver mapa 5).

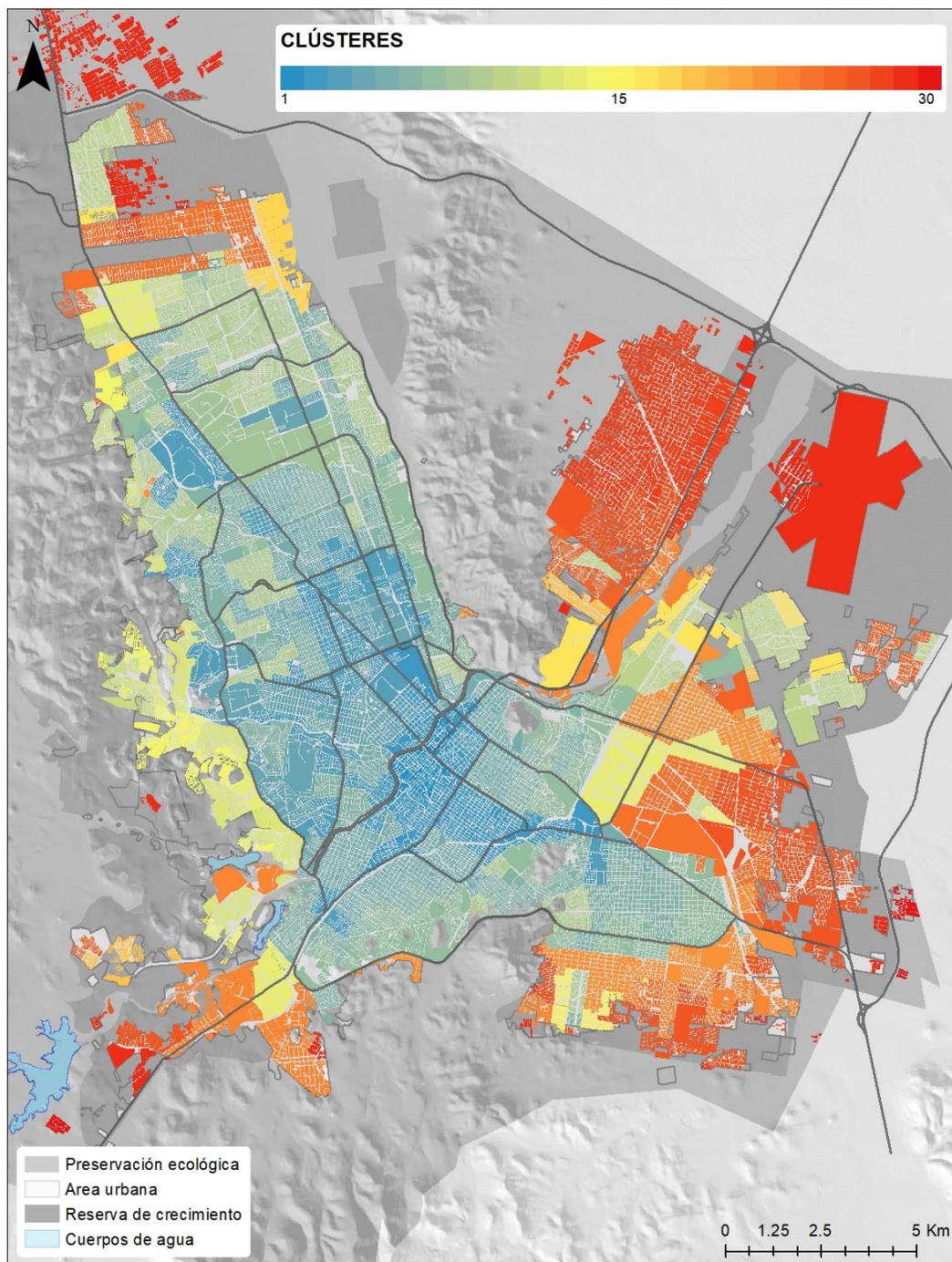
A continuación, se explican los resultados de acuerdo con las capas de información utilizadas como variables de entrada para el análisis de conglomerados, que como se describe a continuación: (Ver mapas de cada variable en el Anexo Documental Escenario de Crecimiento)

- El transporte público tiende a concentrarse en la zona central, extendiéndose por las vías primarias y colectoras hacia el resto de la ciudad, quedando las áreas periféricas con menor cantidad de rutas otorgando un menor nivel de servicio.
- Las unidades económicas tienen varias concentraciones de mayor intensidad, destacando el Parque Industrial Chihuahua, la Zona Centro, San Felipe, Parque Industrial Américas, Zona Industrial Nombre de Dios, Las Granjas, la Av. Nueva España, la Av. De la Juventud en varios puntos de su recorrido como la zona comercial donde se ubica Fashion Mall y el Parque Industrial el Saucito. Por otro lado, disminuye la presencia de las unidades económicas en áreas como Granjas del Valle, los nuevos desarrollos al poniente de la ciudad, Ranchería Juárez, al este de la zona Ávalos y el Valle de Chihuahua.
- El potencial del empleo presenta varias concentraciones de mayor intensidad, en varios casos similar a la de la localización de las unidades económicas, destacando el Parque Industrial SUPRA, el Parque Industrial Chihuahua, la Zona Centro, San Felipe, Parque Industrial Américas, Zona Industrial Nombre de Dios, Las Granjas, La Central de Abastos, Av. Nueva España, la Av. De la Juventud en varios puntos de su recorrido como la zona comercial donde se ubica Fashion Mall y el Parque Industrial el Saucito. Por otro lado, disminuye la presencia de las unidades económicas en áreas como Granjas del Valle, los nuevos desarrollos al poniente de la ciudad, Ranchería Juárez, al este de la zona Ávalos y el Valle de Chihuahua.

## ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

- La densidad de población es baja en la zona central y en locaciones donde existen densidades bajas de vivienda, granjas y áreas con asentamientos informales. Sin embargo, las densidades de población más altas se van incrementando conforme se alejan de la zona central, en áreas cercanas a los parques industriales, en fraccionamientos de interés social al norte y el oriente, en colonias tradicionales al sur y en fraccionamientos de interés medio y alto al poniente de la ciudad.
- Para la dimensión de la ciudad, la densidad de vivienda en general es baja, observando densidades medias al sur del Parque Industrial Chihuahua y al sur de la de la ciudad, en la franja de colonias comprendidas entre el Perif. Francisco R. Almada, Av. Silvestre Terrazas, Av. 20 de Noviembre, Av. Carlos Pacheco Villalobos y Blvd. José Fuentes Mares. Las densidades de vivienda más altas se presentan al norte en Riberas de Sacramento, Villas del Real, Chihuahua 2000 y fraccionamientos aledaños, INFONAVIT y fraccionamientos circundantes, en fraccionamientos de interés medio y alto al poniente de la ciudad y en fraccionamientos de interés social al oriente.
- El equipamiento urbano deportivo, de salud, de educación, de asistencia social y espacio público integran la cobertura la accesibilidad por modos de traslado (caminando, en bicicleta o en automóvil), calculada en áreas de servicio hacia cada uno de los elementos de cada tipo de equipamiento, que en general presentan una buena cobertura caminando o en bicicleta, con excepción del equipamiento deportivo y el espacio público que observan una accesibilidad en automóvil hacia la periferia.
- La cobertura de servicios de pavimentación, alumbrado público, alcantarillado sanitario y agua potable indican la prevalencia o carencia de estos. En términos generales los servicios presentan una buena cobertura con excepción de las zonas de granjas, áreas suburbanas y de asentamientos informales.
- El COS y el CUS representan el aprovechamiento del suelo en términos de edificabilidad en la ciudad, y como se observa, existe un bajo aprovechamiento que deja en evidencia un área de oportunidad muy importante para intensificar la ocupación del área urbana actual.
- La densidad de la red vial se representa por medio de una densidad Kernel donde los valores cercanos a 0 indican una menor densidad de calles y los valores cercanos a 1.19 indican una mayor densidad de calles en la traza urbana. Existe una densidad de vialidades en las áreas más consolidadas al interior y en fraccionamientos como Riberas

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO  
de Sacramento y los ubicados al oriente como Punta Oriente, Praderas del Sur y  
fraccionamientos aledaños.



Mapa 5. Distribución de conglomerados (clústeres). Fuente: IMPLAN (2021).

## ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

Imagen Objetivo (T2 vs escenario 2030 y 2040)

Como elemento final del PDU Base se establecen dos esquemas conceptuales, que responden al diagnóstico elaborado. El primero, resume el modelo de ciudad actual y el segundo, el modelo objetivo al año 2030. Ambos se estructuran a partir del suelo urbano consolidado, suburbano y rural, así como sus centros y subcentros, como componentes estructurantes del sistema urbano (ver figuras 7 y 8).

Esquema conceptual modelo actual base.

El modelo actual de ciudad contempla los siguientes elementos:

- Los suelos urbanos consolidados, suburbano (por sus características de contigüidad, proporción de su coeficiente de ocupación a nivel manzana, acceso a servicios públicos de agua y saneamiento, alumbrado público y pavimentación, así como la presencia de actividades primarias), alcanza una superficie de 20,013.18 hectáreas que se ubican al interior del centro de población.
- El suelo rural (por sus características de baja consolidación respecto a la huella urbana, y su falta de contigüidad a los suelos urbanos consolidados y suburbanos), alcanza una superficie de 2,939.98 hectáreas y se ubica en torno al suelo urbano consolidado principalmente al norte, sur poniente, nororiental y oriente.
- Un centro urbano predominante en la dinámica urbana, tanto en actividades reconocidas como administrativas y de movilidad, entre otras.
- Ocho subcentros primarios: tres subcentros reconocidos por la planeación vigente (los ya delimitados en el PDU2040: norte, suroriental y surponiente), así como, dos emergentes, uno al norte cerca de la caseta Sacramento, dos al oriente en las inmediaciones de la carretera Aldama-Chihuahua y el Aeropuerto. Y se consideran también dos la Zona Conurbada, uno en Cd. Aldama y otro en San Guillermo.
- Dos subcentros secundarios: emergentes, uno al norte de la ciudad cerca del Fraccionamiento Riberas de Sacramento y otro al poniente cerca de la Presa Rejón.

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

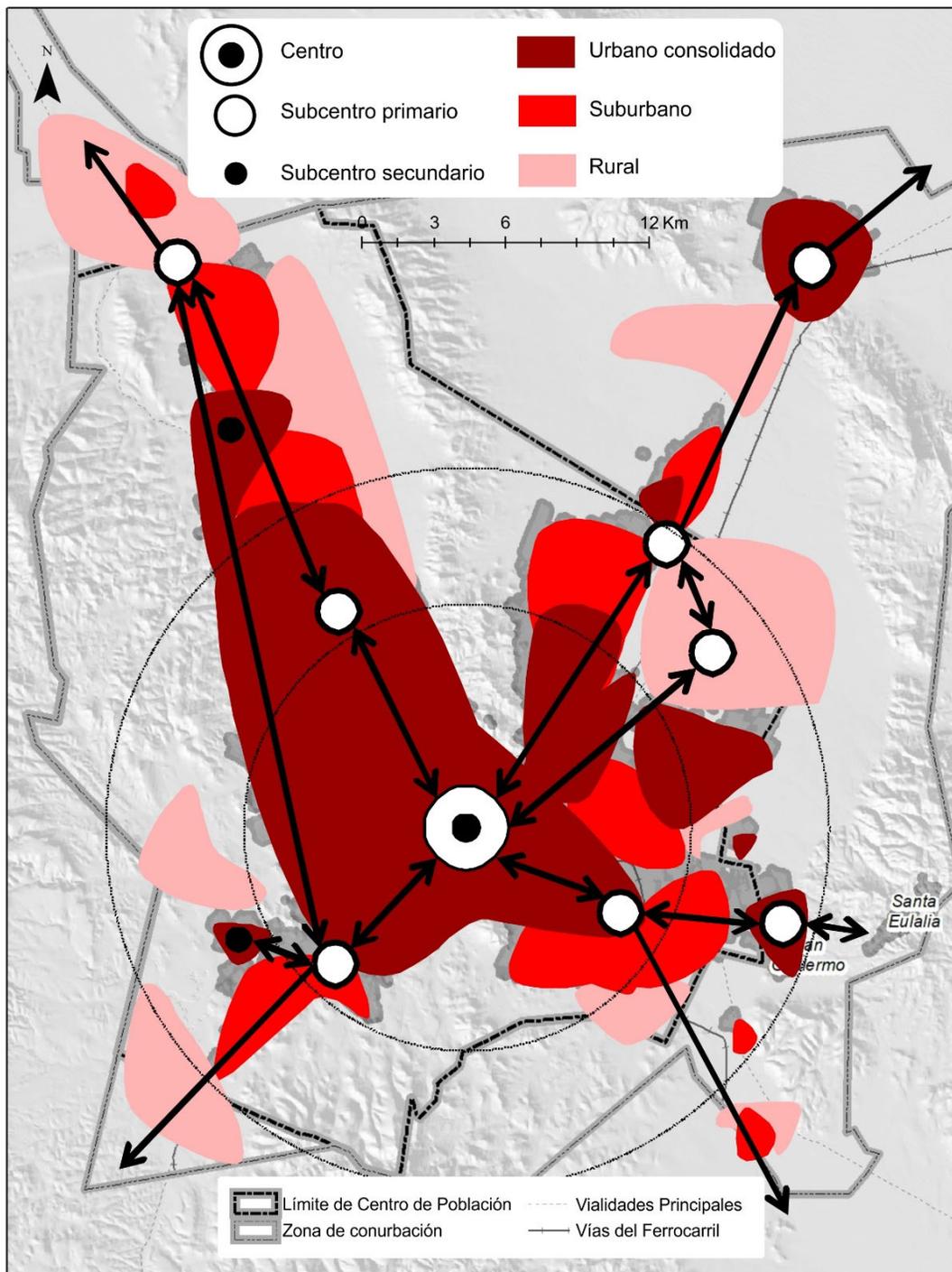


Figura 7. Esquema conceptual modelo actual base. Fuente: IMPLAN (2021).

## ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

Esquema conceptual modelo de ciudad objetivo base.

Por tanto, el modelo de ciudad objetivo base contempla:

- Los suelos urbanos consolidados: que el modelo propicie el desarrollo del suelo bajo el siguiente orden de ideas, primero, la trascendencia de suelo suburbano a suelo urbano consolidado, segundo, la integración de suelo siempre contiguo al ya consolidado, tercero, la trascendencia de suelo rural a suelo suburbano o urbano en caso de contigüidad al suelo urbano ya consolidado y proyectos de desarrollo específicos.
- El suelo rural: que el modelo propicie unificar y potenciar el desarrollo del suelo rural al norte de la ciudad y la zona conurbada entre Colonia Sacramento y en Colonia Ocampo, al oriente circundante al aeropuerto extendido a la zona conurbada hacia Aldama y al surponiente, conservando las existentes.
- Que el modelo propicie el desarrollo, fortalecimiento y funcionalidad de la estructura urbana y barrial considerando el centro urbano existente a la par de más de tres subcentros primarios es decir, integrar más de los tres reconocidos a nivel intraurbanos: dos al norte, uno cerca de la caseta Sacramento y el otro cerca de las inmediaciones del nuevo campus UACH, tres al oriente en las inmediaciones de la carretera Aldama-Chihuahua, el Aeropuerto y la zona habitacional aledaña al mismo y dos subcentros primarios interurbanos (uno en Aldama u otros en San Guillermo).
- Así mismo, propiciar el desarrollo, fortalecimiento y funcionalidad de subcentros secundarios en articulen zonas con potenciales específicos en la estructura urbana y barrial, intraurbanos, uno al norte colonia Riberas de Sacramento, dos al poniente en las zonas de desarrollo empresarial aledañas al Periférico de la Juventud y Avenida Teófilo Borunda e interurbanos que articulen la zona desarrollada de Aquiles Serdán.

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

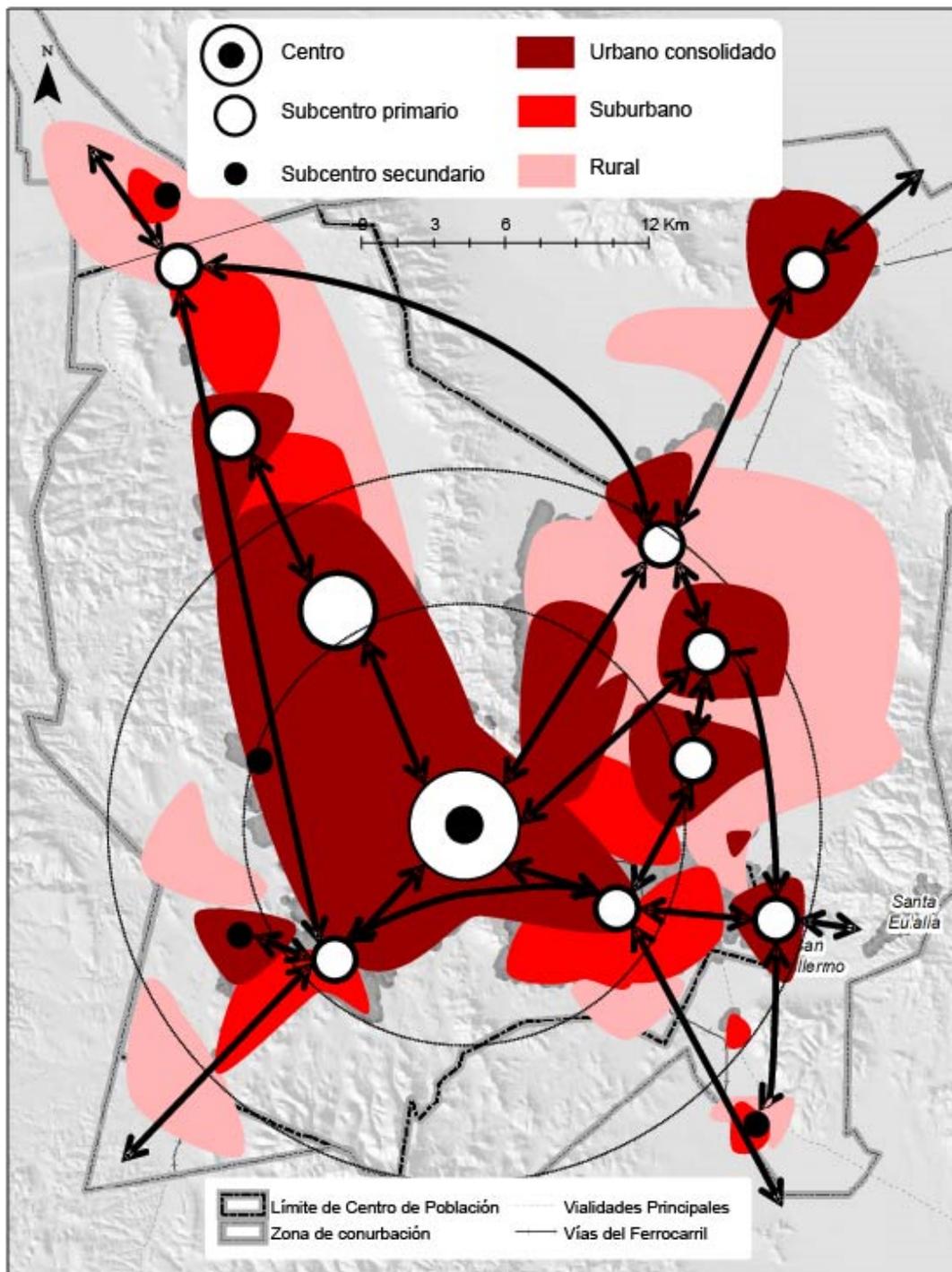


Figura 8. Esquema conceptual modelo objetivo 2030 base. Fuente: IMPLAN (2021)

## ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

Crecimiento: población, suelo y vivienda.

Población.

Para 2020, la población del centro de población alcanzó los 925,762 habitantes, lo cual representa un crecimiento de 3.75% con respecto al 2016 (IMPLAN 2020). La ciudad, de hecho, alberga el 98.72% de la población total de todo el municipio (937,674 habitantes). Se proyecta una población municipal de 1,175,235 habitantes y para el centro de población de 1,117,062 habitantes para el año 2040. Este crecimiento poblacional ha significado que existan 3.6 veces más habitantes en la ciudad que los que había en 1970. También se observa que hasta 2006, la población se duplicaba en promedio cada 15 años y, a partir de ese año, se requerirían al menos 40 años para que vuelva a duplicarse, mostrando claramente la tendencia a la baja de su crecimiento y de los requerimientos de suelo.

<b>Año</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Año</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Año</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Año</b>	<b>Habitantes</b>
<b>1930</b>	45,595	<b>1953</b>	112,236	<b>1976</b>	316,824	<b>1999</b>	648,798
<b>1931</b>	47,284	<b>1954</b>	118,919	<b>1977</b>	328,064	<b>2000</b>	657,876
<b>1932</b>	49,035	<b>1955</b>	126,000	<b>1978</b>	339,702	<b>2001</b>	675,081
<b>1933</b>	50,851	<b>1956</b>	133,502	<b>1979</b>	351,754	<b>2002</b>	692,735
<b>1934</b>	52,734	<b>1957</b>	141,452	<b>1980</b>	364,232	<b>2003</b>	710,852
<b>1935</b>	54,687	<b>1958</b>	149,874	<b>1981</b>	377,154	<b>2004</b>	729,442
<b>1936</b>	56,712	<b>1959</b>	158,798	<b>1982</b>	390,534	<b>2005</b>	748,518
<b>1937</b>	58,812	<b>1960</b>	168,253	<b>1983</b>	404,388	<b>2006</b>	760,285
<b>1938</b>	60,990	<b>1961</b>	175,535	<b>1984</b>	418,734	<b>2007</b>	772,237
<b>1939</b>	63,249	<b>1962</b>	183,133	<b>1985</b>	433,589	<b>2008</b>	784,377
<b>1940</b>	65,592	<b>1963</b>	191,059	<b>1986</b>	448,971	<b>2009</b>	796,707
<b>1941</b>	68,021	<b>1964</b>	199,328	<b>1987</b>	464,899	<b>2010</b>	809,232
<b>1942</b>	70,540	<b>1965</b>	207,956	<b>1988</b>	481,392	<b>2011</b>	822,529
<b>1943</b>	73,152	<b>1966</b>	216,956	<b>1989</b>	498,469	<b>2012</b>	836,044
<b>1944</b>	75,861	<b>1967</b>	226,347	<b>1990</b>	516,153	<b>2013</b>	849,781
<b>1945</b>	78,671	<b>1968</b>	236,143	<b>1991</b>	534,339	<b>2014</b>	863,744
<b>1946</b>	81,584	<b>1969</b>	246,364	<b>1992</b>	553,166	<b>2015</b>	877,937
<b>1947</b>	84,606	<b>1970</b>	257,027	<b>1993</b>	572,657	<b>2016</b>	887300
<b>1948</b>	87,739	<b>1971</b>	266,145	<b>1994</b>	592,834	<b>2017</b>	896763

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO							
Año	Habitantes	Año	Habitantes	Año	Habitantes	Año	Habitantes
1949	90,988	1972	275,587	1995	613,722	2018	906,327
1950	94,358	1973	285,364	1996	622,309	2019	915,993
1951	99,976	1974	295,487	1997	631,016	2020	925,762
1952	105,929	1975	305,970	1998	639,845		

Tabla 9. Histórico crecimiento poblacional del centro de población Chihuahua. Fuente: IMPLAN (2020). Extrapolación oficial del IMPLAN con datos de los Censos de Población y vivienda de INEGI, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010.

Las proyecciones de crecimiento poblacional muestran cómo el porcentaje de crecimiento disminuye a través del tiempo debido a los cambios en la estructura social, condiciones económicas y modos de vida, tanto a nivel nacional como internacional (ver Tabla 10 y Figura 9).<sup>11</sup>

Año	Población	Año	Población	Año	Población
2021	935,327	2028	1,002,282	2035	1,069,237
2022	944,892	2029	1,011,847	2036	1,078,802
2023	954,457	2030	1,021,412	2037	1,088,367
2024	964,022	2031	1,030,977	2038	1,097,932
2025	973,587	2032	1,040,542	2039	1,107,497
2026	983,152	2033	1,050,107	2040	1,117,062
2027	992,717	2034	1,059,672		

Tabla 10. Proyección de crecimiento poblacional de la Ciudad. Fuente: IMPLAN (2020). Proyecciones oficiales del IMPLAN.

La tasa de crecimiento de la población sigue disminuyendo. De una tasa de crecimiento de 2.62 % en 2000, esta pasó a 1.07 % en 2020; se prevé que siga disminuyendo para 2030 a 0.95% y en 2040 a 0.86 %. Es decir, la tasa de crecimiento disminuirá 1.76% entre 2000 y 2040. Esta tendencia de la tasa de crecimiento representa una menor presión en la provisión de diversos satisfactores urbanos, al menos en la proporción que representaban tasas de crecimiento superiores de las últimas décadas. También los requerimientos de suelo, infraestructura, equipamiento y servicios seguirán cambiando, no solo en cantidad sino en el concepto de lo que una nueva generación requerirá.

<sup>11</sup> La metodología de las estimaciones ver en Anexo Documental Escenarios de Crecimiento.

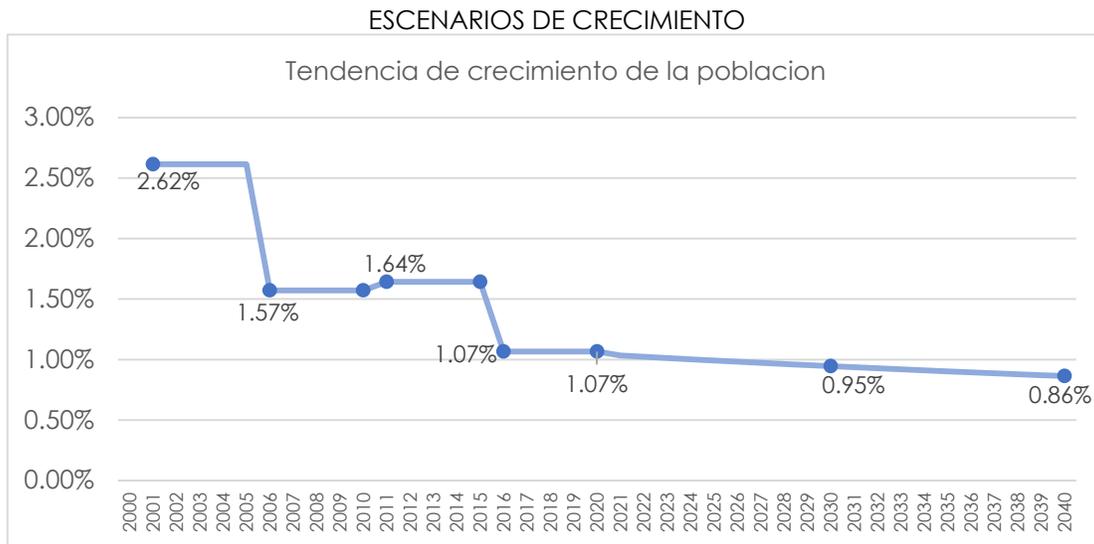


Figura 9. Tendencia de crecimiento de la población de Chihuahua, Tasa Media de Crecimiento Anual. Fuente: IMPLAN (2020).

Respecto a la tasa o grado de urbanización, se observa un comportamiento ascendente desde 1940 al 2010, (a excepción del comportamiento entre 1970 y 1980 que observa un descenso de la tasa). Se estima, para el 2020, 2030 y 2040, la tasa de urbanización disminuirá, aunque se mantiene en porcentajes altos. Estos cambios en la distribución de la población son un indicador de los efectos de los flujos migratorios, donde la población busca una mayor satisfacción de sus necesidades en servicios básicos, infraestructura y equipamiento, lo que encuentra, en mayor medida, en la ciudad.

Año	Población municipal	Población urbana	Tasa o grado urbanización	Comportamiento
1930	61,526	45,595	74.11%	-
1940	78,850	65,592	83.19%	Aumento
1950	112,468	94,358	83.90%	Aumento
1960	186,089	168,253	90.42%	Aumento
1970	277,099	257,027	92.76%	Aumento
1980	406,830	364,232	89.53%	Disminución
1990	530,783	516,153	97.24%	Aumento
2000	671,790	657,876	97.93%	Aumento
2010	819,543	809,232	98.74%	Aumento
2020	937,674	925,762	98.73%	Disminución
2030	1,056,454	1,021,412	96.68%	Disminución
2040	1,175,235	1,117,062	95.05%	Disminución

Tabla 11. Tasa o grado de urbanización. Fuente: IMPLAN (2020). Con base en Extrapolación oficial del IMPLAN con datos de los Censos de Población y vivienda de INEGI, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010 y Proyecciones oficiales del IMPLAN; de población, vivienda y suelo.

### ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

En Chihuahua se observa una tendencia a que la tasa o grado de urbanización se mantenga al alza en los próximos años y que la población que vive en zonas no urbanas prácticamente desaparezca. Esto representa un importante reto para la ciudad que, aunque la tasa de crecimiento poblacional disminuya, prácticamente todas las personas residirán en ella, demandando los servicios, el equipamiento y la infraestructura correspondientes.

Suelo

Actualmente, el área urbana alcanza 27,348.03 ha, sin considerar la zona de reserva de crecimiento o urbanizable. Se han presentado variaciones en la Tasa Media de Crecimiento, TMC, en los últimos 20 años, la cual ha ascendido de 1.72% en 2000, a 2.06% en 2010. Sin embargo, para 2020, la tasa descendió registrando 1.30%. Se estima que para el año 2030 la superficie del área sea de 33,054.46 ha, considerando un aumento y alcanzar una tasa de 1.45% y para el 2040 una superficie de 37,817.22 ha, con una disminución de la tasa hasta 1.28%.<sup>12</sup>

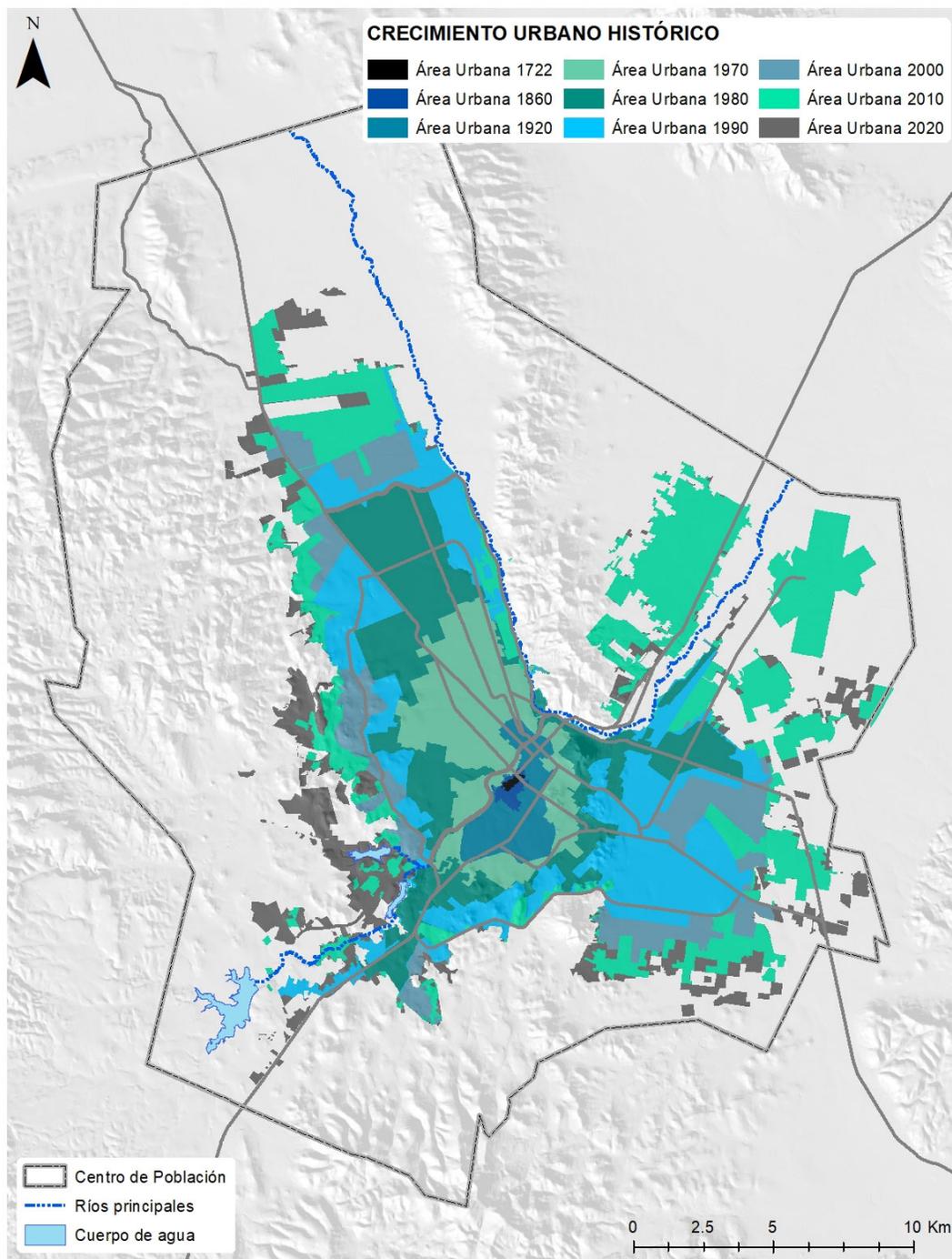
Superficie en hectáreas del área urbana	Año	TMC (%)	Comportamiento* y Tendencia** de la TMC
<b>3,807.97</b>	1970	-	-
<b>8,363.04</b>	1980	8.19%	-
<b>13,728.25</b>	1990	5.08%	Disminución*
<b>16,445.73</b>	2000	1.72%	Disminución*
<b>24,034.26</b>	2010	2.06%	Aumento*
<b>27,348.03</b>	2020	1.10%	Disminución*
<b>33,054.46</b>	2030	1.45%	Aumento**
<b>37,817.22</b>	2040	1.28%	Disminución**

Tabla 12. Tasa media de crecimiento anual del área urbana (por década). Fuente: IMPLAN (2020). Cartografía del área urbana actualizada al 2020.

Las zonas más presionadas para el crecimiento a partir del año 2015 han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010. Esto se debe a la construcción de parques industriales y vivienda de interés social al oriente y la construcción de nuevos desarrollos residenciales y comerciales en el poniente (ver mapa 6). Se observa que el consumo de suelo guarda una tendencia variable desde 2010 que, no muestra signos de reducción significativa y la expansión urbana se prevé que continúe a menos que se apliquen políticas que contengan este fenómeno y que son materia de este plan.

<sup>12</sup> La metodología de las estimaciones ver en Anexo Documental Escenarios de Crecimiento.

## ESCENARIOS DE CRECIMIENTO



Mapa 6. Crecimiento histórico del área urbana. Fuente: IMPLAN (2020). Cartografía histórico crecimiento del área urbana.

## ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

## Vivienda

Para el 2015, Chihuahua contabilizó 264,300 viviendas (INEGI 2015)<sup>13</sup> y se estima que para el 2030, se requerirán 49,383 viviendas más para atender a una población que alcanzaría, para ese año, los 1,092,755 habitantes. Se estima, además, que el promedio de habitantes por vivienda será de 3.4 Para que no se presente un rezago se requeriría una producción anual de 7,293 viviendas, a cubrir en los primeros 4.5 años del 2020.<sup>14</sup>

## 4.1.4. METAS E INDICADORES

Objetivos del Plan de la Ciudad.

Con el propósito de diseñar los objetivos estratégicos, la Visión de Ciudad se desagrega en tres componentes con el propósito de identificar la manera de traducirla en elementos medibles:

- Colocar la promoción del desarrollo integral de las personas en el centro de las políticas públicas, mejorando las condiciones y la calidad de vida de las personas en torno a la equidad.
- Colocar el cuidado del medio ambiente y la sustentabilidad en el centro de las políticas públicas, respetando el medio ambiente.
- Generar equitativamente oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir, siendo una ciudad atractiva, que genere y retenga talento.
- Ser una metrópoli competitiva y sustentable, reduciendo el costo de vivir en la ciudad para las personas.

Las cuales considera las siguientes métricas:

- Cobertura de los servicios sanitarios.
- Cobertura del servicio de electricidad.
- Cobertura del servicio de agua potable.
- Cobertura de los servicios públicos.
- Cobertura del equipamiento urbano.
- Edificaciones de más de dos niveles dentro del área urbana.
- Porcentaje de edificaciones de más de dos niveles con usos mixtos y habitacionales.

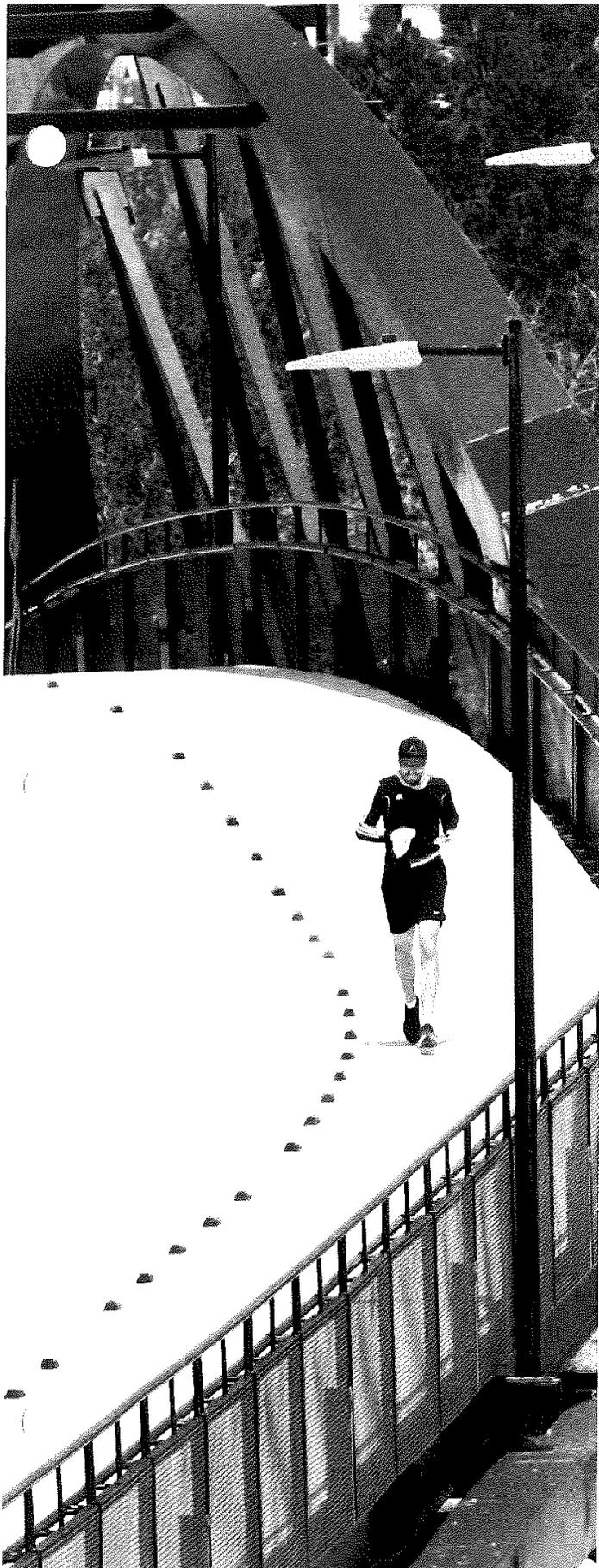
---

<sup>13</sup> INEGI (2015). Base de Indicadores, Chihuahua. En [Banco de Indicadores \(inegi.org.mx\)](http://inegi.org.mx). Último acceso en octubre de 2020.

<sup>14</sup> Proyección de Vivienda para el año 2030.

## ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

- Extensión de la huella urbana.
- Porcentaje de la población usuaria de transporte público.
- Porcentaje de la población usuaria de transporte no motorizado.
- Número de unidades económicas en las áreas de servicio de los centros barriales.
- Cobertura del equipamiento en funcionamiento en el nodo regional.
- Posición de Chihuahua en el Índice de Competitividad Urbana
- Porcentaje de áreas naturales declaradas como protegidas.
- Porcentaje de regeneración de los cauces del Río Chuvíscar.
- Porcentaje de regeneración de los cauces del Río Sacramento.



ESTRATEGIA PRINCIPALES  
PARA LA ADMINISTRACIÓN  
DEL USO DE SUELO

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

5.1.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....

    OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA.....

    DEFINICIÓN DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....

    CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN DE SUELO PROGRAMADO Y NO PROGRAMADO.  
    .....

    NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA .....

DOSIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA .....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### 5.1.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA.

#### OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA.

Consolidar una ciudad que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

#### DEFINICIÓN DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA.

La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del Centro de Población se llevará a cabo con base en la Zonificación Primaria, donde se establece la normatividad y limitaciones generales de los usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

La Zonificación Primaria de este Plan se define como la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias y se compone de la siguiente forma:

- I. Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada.
- II. Zona R: Se define como el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, subdividida en Suelo Programado y Suelo No Programado.
- III. Zona E: Se define como el área de preservación ecológica o No Urbanizable.

La utilización predominante del suelo será la señalada en el presente PDU, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, los reglamentos y demás disposiciones de carácter general aplicables. La utilización del suelo será la siguiente:

#### I. ZONA U: ÁREA URBANA O URBANIZADA

La Zona U o Área Urbana o Urbanizada se define como la superficie que contiene el espacio construido de los centros de población, con viviendas, redes de infraestructura, equipamientos y servicios, en donde un conglomerado demográfico lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### II. ZONA R: ÁREA DE RESERVA

Zona R o Área de Reserva o Urbanizable<sup>1</sup> se define como el territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada<sup>2</sup> del centro de población determinado en los planes de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión. En toda la Zona R se respetan los derechos adquiridos en materia de usos de suelo. Esta zona se clasifica en:

#### II.I SUELO PROGRAMADO

Superficie de suelo en estado natural, fuera del perímetro del área urbanizada, que, por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios e infraestructura, la autoridad municipal, a través del PDU, la determina como reserva de corto plazo para el desarrollo. El Suelo Programado se sujeta a lo establecido en el PDU en materia de usos y destinos de suelo, así como de sus compatibilidades correspondientes.

#### II.II SUELO NO PROGRAMADO

Es aquella superficie de suelo ubicada dentro de las reservas de crecimiento, que no es considerada por el PDU como tierra susceptible de ser urbanizada y/o desarrollada en un plazo de 5 años<sup>3</sup>. Se podrán realizar obras para las vías de comunicación (específicamente vialidades propuestas de la estructura vial de este PDU), redes de transportación, distribución y suministro de combustibles, así como de infraestructuras hidráulica, sanitaria y eléctrica.

### CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN DE SUELO PROGRAMADO Y NO PROGRAMADO.

Para la definición del suelo programado, se consideró la aptitud del suelo de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Se incluyen los fraccionamientos autorizados que hayan generado acciones urbanas o tengan vigente sus autorizaciones (Artículo 316 LAHOTDUECH).
2. Que sea contiguo a la zona urbanizada y autorizada a una distancia máxima de 500 m.
3. Que no aumente el Área de Reserva hacia el Área de Preservación Ecológica.

---

<sup>1</sup> Art. 7 fracción VI, LAHOTDUECH

<sup>2</sup> Se incluyen zonas no contiguas autorizadas para la sexta actualización de PDU.

<sup>3</sup> A partir de la publicación del PDU2040, Séptima Actualización.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

4. Se consideran los fraccionamientos autorizados y estudios de planeación hasta abril 2023<sup>4</sup>.
5. Que esté a una distancia máxima de 500 m de la Av. Luis H. Álvarez.
6. Que no existan riesgos naturales y antropogénicos<sup>5</sup>.
7. Que esté dentro de los planes parciales, maestros y/o zona servida que indican la factibilidad de agua definida por la JMAS.
8. Que se encuentre a una distancia máxima de 500 m de la red hidrosanitaria de cabecera.
9. Que queden dentro de un radio de 500 m, a partir del perímetro de la delimitación del centro y subcentros urbanos de la estructura urbana.

Como resultado de los criterios anteriores el suelo no programado queda establecido por:

1. No estar en una zona contigua (se encuentra a más de 500 m de la zona urbanizada).
2. No aumentar el Área de Reserva hacia el Área de Preservación Ecológica.
3. No contar con la infraestructura básica (la infraestructura se ubica a más de 500 m).
4. Dada su condición de reserva para el crecimiento, no cuenta con el equipamiento urbano o no se tienen determinadas las necesidades para esta zona.
5. No cuenta con una red de vialidades existente a una distancia mínima de 500 m.

**NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

Los particulares podrán solicitar a la autoridad municipal la incorporación de Suelo No Programado a Suelo Programado, para lo cual se deberá de cumplir con:

1. El área para incorporar deberá de colindar de manera directa con Suelo Programado o Urbanizado, identificado como colindante desde el momento de aprobación de este instrumento, por lo que no podrá considerarse colindante por posteriores actos como la fusión con un polígono o fracción de éste, que si se encuentre en colindancia.
2. El particular deberá presentar a la autoridad un **Estudio de Ordenamiento Urbano y Territorial para la Incorporación de las Zonas de Reserva**, elaborado por un perito Director Responsable de Urbanismo (DRU). En este estudio se evalúa específicamente la factibilidad de transferir suelo no programado a programado delimitado en la

---

<sup>4</sup> Corte oficial indicado en el oficio 237/2023 emitido por el IMPLAN hacia la DDUE, para la integración de las modificaciones a los usos de suelo del PDU2040 a la cartografía del presente PDU.

<sup>5</sup> En caso de que exista algún riesgo, queda sujeto a revisión con base en las estrategias resultantes de la actualización del Atlas de Riesgos.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Zonificación Primaria del PDU. Tiene el objetivo de evaluar la afectación del entorno urbano por la integración al desarrollo en un corto plazo de este suelo, garantizando, evitando y/o minimizando los impactos generados a las características de la estructura urbana, vial, hidrosanitaria, social y economía, así como a la imagen urbana y de paisaje existente. Además, contiene el análisis y fundamentación jurídica especificada en la normatividad complementaria de la Zonificación Primaria del presente Plan. Este estudio servirá para pronosticar, valorar y corregir los posibles impactos significativos en la estructura urbana, de acuerdo con los lineamientos y alcances que establece este instrumento, como a continuación se especifica:

- a. El **Estudio de Ordenamiento Urbano y Territorial para la Incorporación de las Zonas de Reserva**, es específico para que la autoridad emita la factibilidad de transferir suelo no programado a programado.
- b. Este estudio deberá ser elaborado y validado por un perito Director Responsable de Urbanismo y dictaminado por el IMPLAN, siguiendo el procedimiento indicado en los párrafos siguientes.
- c. Deberá analizar, fundar y motivar la transferencia, cumpliendo con el siguiente contenido:

### MARCO NORMATIVO

1. Fundamentación y congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano sostenible.
2. Fundamentación jurídica.
3. Condicionantes de planeación.
4. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

### ANTECEDENTES.

1. Delimitación de la zona de estudio
2. Análisis zonal y del sitio, distribución de propiedades
3. Tenencia de la tierra o en su caso reagrupamiento parcelario

### DIAGNÓSTICO.

1. Contexto de la zona de actuación con el resto de la ciudad.
2. Estudio socio demográfico y las principales actividades de los habitantes en el contexto inmediato.
3. Análisis del medio construido:
  - a. Vivienda, equipamiento urbano, Comercio y servicios

**ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO**

- b. Industria, empleo y su impacto actual
4. Descripción de la estructura vial que dará servicio a la zona, principales flujos vehiculares, transporte motorizado y no motorizado, rutas de transporte público
5. Infraestructura
6. Análisis de riesgos naturales y antropogénicos del contexto urbano inmediato.

**ESTRATEGIA GENERAL.**

- I. Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.
  - a. Esquema o anteproyecto del desarrollo
  - b. Normatividad aplicable
- II. **Aspectos urbanos.**
  1. Principales flujos vehiculares, transporte motorizado y no motorizado.
  2. Análisis y proyección del transporte público (previa opinión positiva de la Subsecretaría de Movilidad).
  3. Análisis y proyección del equipamiento urbano y/o donaciones (previa opinión positiva de SEECh).
- III. **Entorno urbano**
  1. Proyección de sitios donde existirá concentración de personas.
  2. Condiciones actuales de la zona de estudio.
  3. Atención a contingencias.
- IV. **Aspectos de proyección demográfica e incidencias**
  1. Aspectos socioeconómicos
  2. Análisis de incidencia delictiva

**MARCO ESTRATÉGICO.**

1. Propuesta de estrategia general para resolver las problemáticas detectadas.

**ESTRATEGIAS PARTICULARES**

2. Estrategias urbanas, Estrategias sociales, Identificación de áreas prioritarias dentro de la zona de actuación para donaciones, establecimiento de áreas de equipamiento, áreas verdes y condicionantes para los usos de suelo, específicamente el área de borde definida en el PDUCP.

**ANEXOS**

3. Deberá contar con la factibilidad expedida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.
4. Deberá de contar con la factibilidad expedida por la Comisión Federal de Electricidad.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

5. En los casos en donde la reserva a incorporar se pretenda el desarrollo de un nuevo fraccionamiento habitacional, bajo cualquier modalidad, deberá de cumplir además con las siguientes factibilidades u opiniones favorables:
  - I. De la Dirección de Transporte del Gobierno del Estado, donde informe la opinión de prestar el servicio de transporte público para dicho desarrollo.
  - II. De la Servicios Educativos del Estado de Chihuahua, donde se informe de la viabilidad de cubrir la demanda de atención, en educación básica, a la población futura que generaría dicho desarrollo.
  - III. De la Dirección de Seguridad Pública Municipal, donde informe la viabilidad de prestar el servicio y atención que le corresponde conforme a sus facultades.
  - IV. De las dependencias municipales encargadas de la prestación de otros servicios públicos (como la recolección de basura, el alumbrado público, los parques y jardines y el mantenimiento urbano), donde informen la viabilidad de su prestación, mantenimiento y atención correspondientes conforme a sus facultades.
6. Cuando parte de un predio se encuentre en Suelo No Programado, podrá obtener el beneficio directo de incorporarse a Suelo Programado, si como mínimo el 60% de la superficie total del predio se encuentre en Suelo Programado y/o en combinación con la Zona U.
7. De la fecha que sea autorizado por el H. Ayuntamiento, la incorporación de suelo no programado a programado, el promotor deberá iniciar en un plazo no mayor de tres años, las obras de urbanización y conexión a nivel urbano del área correspondiente. De no cumplirse por el particular con dicha obligación, o las obras ya iniciadas se suspendan por un período mayor a 90 días naturales, la autorización de suelo programado quedará anulada de manera inmediata. Para efectos del monitoreo de este procedimiento, el IMPLAN, deberá llevar un registro y control detallado del Suelo No Programado que obtenga autorización para ser Programado, (de acuerdo a la información proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología), a efecto de que se cumpla con las condicionantes que se le impongan, en los tiempos establecidos, y en caso contrario, para declarar nulas las autorizaciones obtenidas con este propósito, en cuyo caso, el suelo deberá retornar a la categoría de Suelo No Programado.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Procedimiento**

Reunidos los requisitos establecidos, la autoridad podrá iniciar el proceso de revisión y consulta para dicha aprobación, bajo el siguiente procedimiento:

- I. Se presenta solicitud ante la DDUE de incorporación de suelo no programado a programado mediante el **Estudio de Ordenamiento Urbano y Territorial para la Incorporación de las Zonas de Reserva**, El IMPLAN otorgará un dictamen a la DDUE el cual será válido para que el Promotor pueda continuar con los demás procesos definidos en la normatividad aplicable para llevar a cabo acciones urbanas, esto siempre y cuando no se modifique la Zonificación Secundaria.
- II. Si la propuesta del promotor modifica la Zonificación Secundaria y la incorporación del uso de Suelo No Programado a Programado, se deberá presentar el estudio de planeación urbana conforme a la LAHOTDUECH (menor, mayor, plan maestro) y a su vez, incorporar el contenido antes descrito del Estudio de Ordenamiento Urbano y Territorial para la Incorporación de las Zonas de Reserva, para dar cumplimiento a ambos y sus procesos.
- III. Además de integrar lo mencionado en el punto I y II, se deberá de integrar lo siguiente:
  - Solicitud de manera electrónica en el medio dispuesto por la Dirección y el IMPLAN, (1 copia).
  - Escritura o Título de Propiedad (1 copia)
  - Pago de impuesto predial al corriente (1 copia)
  - CD o memoria USB con archivos en formato shapefile (shp), dwg y dxf (versión AutoCAD 2014 o superior), que señale la localización del predio, identificación (clave catastral y/o datos de registro público), el trazo de la poligonal, numeración de vértices, colindancias y liga a alguna vialidad, además del cuadro de construcción que contenga vértices, coordenadas X,Y UTM, rumbos y distancias.
  - Plano catastral del predio actualizado, indicando clave catastral (3 copias)
  - Certificado de pago por el trámite. El costo del trámite se establecerá en la Ley de Ingresos en turno.
- IV. En los casos en donde la reserva a incorporar se pretenda el desarrollo de un nuevo fraccionamiento habitacional, bajo cualquier modalidad, deberá entregar los oficios de las siguientes factibilidades u opiniones favorables: De la Dirección de

### ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Transporte del Gobierno del Estado, la Servicios Educativos del Estado de Chihuahua, la Dirección de Seguridad Pública Municipal y de las dependencias municipales encargadas de la prestación de otros servicios públicos (como la recolección de basura, el alumbrado público, los parques y jardines y el mantenimiento urbano).

El suelo identificado como No Programado, solo podrá ser incorporado como suelo Programado, mediante los requerimientos y procedimientos establecidos en este Plan, o a través de la actualización del PDU que lleve a cabo la autoridad responsable. Todo lo anterior, no exime del cumplimiento de los lineamientos estatales y municipales en la materia que corresponda.

### **III. ZONA E: ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA**

La Zona E o Área de Preservación Ecológica o No Urbanizable se define como, la superficie de suelo en estado natural y/o con potencial para asegurar la continuidad de nicho ecológico de especies endémicas y/o nativas, que la Autoridad ha determinado, de conformidad con la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el PDU y reglamentos correspondientes, como no urbanizable, que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros, además de cumplir con funciones relativas al equilibrio ecológico.

En estas zonas, cuando se demuestre que existe un beneficio social y una contribución al orden público, se permitirá la construcción de vías generales de comunicación como lo son las vialidades de mayor jerarquía, así como oleoductos, acueductos, canales y toda clase de redes de transportación, distribución y suministro de combustibles, infraestructura de cabecera hidráulica, sanitaria y eléctrica general y especial (líneas eléctricas, diques, pozos, represas, presas, canales, depósitos y tanques de agua). En estas zonas se incluye a las Áreas Naturales Protegidas y/o aquellas zonas que por su potencial sean calificadas por la autoridad para su promoción y declaratoria.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

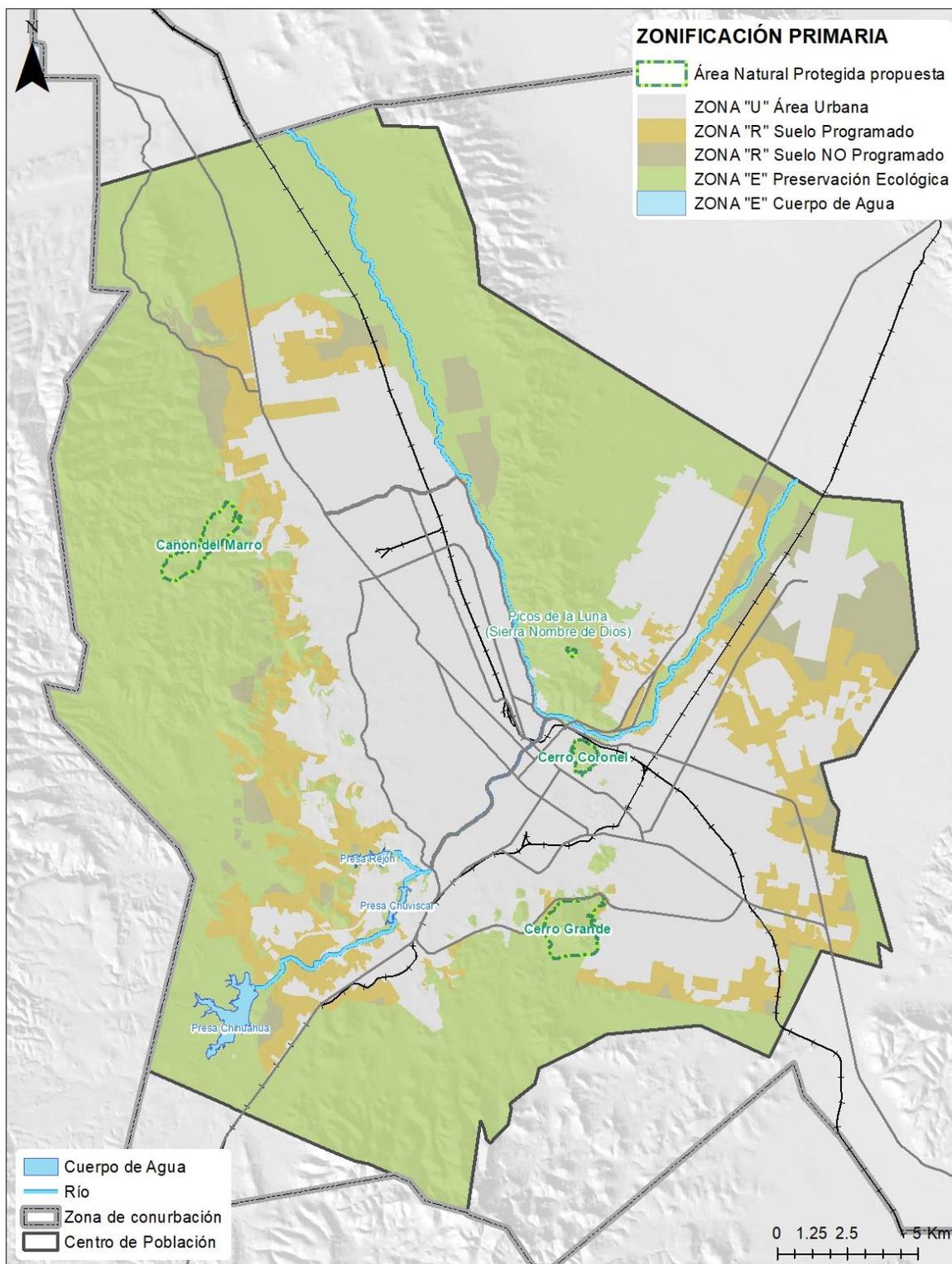
**DOSIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

En la distribución de superficies de la zonificación primaria, la Zona E ocupa el 43.72% la Zona U el 29.78% y en la Zona R el 13.25%, que se divide en Suelo Programado y el Suelo No Programado que ocupan el 9.39% y 3.86% respectivamente. En la siguiente tabla se muestra la dosificación de dichas superficies.

<b>DOSIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>SUPERFICIE (ha)</b>	<b>%</b>
<b>Zona E: Preservación Ecológica</b>	39,659.07	43.72%
<b>Zona U: Área Urbana</b>	26,872.79	29.78%
<b>Zona R: Reserva de crecimiento</b>	11,757.53	13.25%
<i>Zona R: Suelo Programado</i>	8,475.94	9.39%
<i>Zona R: Suelo No Programado</i>	3,281.59	3.86%
<b>Total</b>	<b>78,289.38</b>	<b>100%</b>

Tabla 1. Dosificación de la Zonificación Primaria. Nota: corte al 18 de enero del 2024.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 1. Zonificación Primaria. Nota: corte al 18 de enero del 2024.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

5.1.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....

    OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO:.....

    DEFINICIÓN DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA:.....

    NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA .....

    DOSIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA .....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### 5.1.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

#### **OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO:**

Consolidar una ciudad que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

#### **DEFINICIÓN DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA:**

A partir de la Zonificación Primaria se establece la Zonificación Secundaria de este Plan, determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.

#### **NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

Cualquier modificación al PDU refiriéndose a la dosificación de los usos y destinos de suelo, potenciales de edificabilidad (COS, CUS, Alturas), la estructura urbana y vial prevista, considerado el dimensionamiento y confirmación de vialidades (secciones viales), así como políticas y normas vigentes para el desarrollo de la ciudad; se refieren a instrumentos elaborados que demuestren técnica y financieramente la posibilidad de realizar cambios que resulten benéficos para la ciudad en su conjunto.

Dichos instrumentos son regulados en cuanto a su contenido, alcance y procesos de revisión y aprobación por parte de los diversos niveles de gobierno y la sociedad en general a través de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, además de la normatividad federal, estatal y municipal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### CONDICIONANTES A LOS USOS DE SUELO

Las condicionantes de uso hacen referencia a situaciones en las que un uso de suelo de la zonificación secundaria puede verse influenciado o afectado por eventualidades tales como: inundaciones derivadas por el contexto urbano, la hidrografía y características del suelo (condicionante pluvial); políticas de urbanización que condicionan el uso de suelo en transición entre el suelo urbanizable y no urbanizable (área de borde); las salvaguardas que buscan prever posibles riesgos antropogénicos (relleno sanitario, plantas de tratamiento, almacenamiento de combustibles), y aquellas que delimitan el área de servicio que permiten garantizar la seguridad y eficiencia de las operaciones aéreas (conos de navegación aérea) ante distintas actividades en el área urbanizable.

#### **Por tanto, se establecen en la Zonificación Secundaria las condicionantes Pluvial, Salvaguardas y Área de Borde.**

- (CP) Condicionado Pluvial. Zonas con presencia de riesgos hidrológicos la cual queda condicionada a realizar los estudios y la infraestructura resultantes para mitigar dicha condición de acuerdo con el proyecto ejecutivo de drenaje pluvial autorizado por las autoridades Federales, Estatales y Municipales en materia.
- (CS) Condición de Salvaguarda. Zonas con posibles riesgos antropogénicos (relleno sanitario, plantas de tratamiento, almacenamiento de combustibles) y áreas de servicio (conos de navegación aérea) de las operaciones que se realizan en el aeropuerto Internacional General Roberto Fierro Villalobos, que estarán condicionadas a obtener las autorizaciones necesarias por las autoridades Federales, Estatales y Municipales en materia, para llevar a cabo las acciones urbanas sobre usos de suelo que queden intervenidos por esta condición en la zonificación secundaria.
- Definición (AB) Área de borde. Zona situada en un área que se entenderá como el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria. La zona de transición entre la naturaleza y la ciudad no se da en una línea, sino existe en una franja de anchura variable en función de las distintas condiciones de urbanización y las características ambientales y morfológicas de la naturaleza inmediata.

#### **CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL ÁREA DE BORDE**

- La característica de borde se ha establecido en una franja de 500 metros con relación al límite del área que puede ser urbanizada, sin embargo, esta franja se adecua de acuerdo

### ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

con otros elementos de delimitación en el contexto (ríos, arroyos, vialidades) y esta condición se suma al uso de suelo especificado en la zonificación secundaria.

- Se han identificado varias tipologías de borde principalmente para la ciudad; dos de ellas responden a las características en zonas con geografía de montaña y valle como las más significativas en cuanto a características naturales; las otras dos, corresponden a elementos que ofrecen una delimitación física muy clara: las trayectorias de ríos, arroyos o escurrimientos pluviales y de infraestructura de circulación (vialidades).

### CONDICIONANTES GENERALES DE LAS ÁREAS DE BORDE.

- El desarrollo de los predios ubicados en el área de borde queda condicionado a presentar un Plan Maestro de Urbanización, y en su caso si además forma parte del Suelo de Reserva No programado, deberá dar cumplimiento a lo especificado en el PDU2040. *Ver Estrategia de la Zonificación Primaria.*
- Los proyectos urbanos deberán solventar ante la autoridad competente un bajo impacto ambiental, así como un diseño que contemple una menor ocupación del suelo y un mayor porcentaje de superficie de suelo permeable, esto de acuerdo con la normatividad de los usos de suelo además de las condicionantes que se especifican para las áreas de borde.
- Los espacios abiertos que formen parte del diseño de los desarrollos en esta área de borde deberán de colindar con las áreas naturales, asimismo integrar una propuesta paisajística de delimitación del borde urbano.
- Las áreas de borde no podrán ser sujetas a cesiones gratuitas en pendientes mayores al 15%, solo en caso de que se utilicen para parques y jardines cuando no exceda el 20% de pendiente.
- La baja densidad o la menor ocupación de suelo. Se empleará para las edificaciones de vivienda o viviendas unifamiliares o multifamiliares, así como usos mixtos, tomando como base el COS que le corresponda al uso de suelo de acuerdo con la Zonificación Secundaria, así como Normatividad de Dosificación del PDU, además debiendo reducir de este, al menos un 10% para la ocupación final del suelo con construcción.
- Se empleará en determinadas condiciones de borde una franja o franjas de alta densidad. Incluyendo fraccionamientos de vivienda unifamiliar o edificios y fraccionamientos de vivienda multifamiliar, así como usos mixtos, tomando como base el CUS que le corresponda al uso de suelo de acuerdo con la Zonificación Secundaria, así

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

como Normatividad de Dosificación del PDU, además de respetar estarán dentro del rango de 40 a 120 viviendas por hectárea.

### CONDICIONANTES PARTICULARES POR TIPOLOGÍA DE LAS ÁREAS DE BORDE.

#### 1. Para Bordes de Montaña.

Será considerada área de montaña cuando la superficie del terreno tenga una pendiente mayor al 30% debido a la dificultad para el desarrollo urbano: provisión de infraestructura y accesibilidad, pero sobre todo donde actualmente las obras de urbanización intervienen con gran impacto modificando radicalmente el paisaje natural. En el caso de que las partes altas de las montañas tengan una pendiente de menos del 30% conformando mesetas o plataformas, estas se considerarán también zonas de montaña. El desarrollo en el área de montaña está condicionado a que el promotor presente y justifique a la autoridad lo siguiente:

- Un análisis topográfico y de pendientes no mayor a un año de antigüedad al momento en que se inicia la gestión para su desarrollo.
- Un análisis de riesgos no mayor a un año de antigüedad al momento en que se inicia la gestión para su desarrollo, donde se establezcan estrategias de mitigación a los mismos.
- Un análisis de impacto vial, no mayor a un año de antigüedad al momento en que se inicia la gestión para su desarrollo, incluyendo estrategia de pavimentación y escurrimientos pluviales.



## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Figura 1. Borde urbano consolidado en condición de desarrollo urbano formal en montaña. Elaboración: LABOR Studio, Chihuahua, Chihuahua, MX, para el IMPLAN Chihuahua.

### 1.2 Zona inmediata de contacto con el borde de montaña:

- Las zonas y edificaciones de contacto inmediato con el borde en montaña deberán integrar obras que den un tratamiento y mitigue cualquier situación de riesgo por colindancia con el medio natural, por lo cual se deberá asegurar emplear:
  - Área de corte ampliada.* Emplear ángulos de corte ampliados, considerando las recomendaciones de los estudios de ingeniería civil y suelos, de manera que este tenga una mayor presencia en el paisaje urbano.
  - Franja de sedimentación y franja de acceso.* En la zona baja del corte se deberá de crear y respetar una franja entre el corte y el primer límite de propiedad, el corte debe de ser accesible en su zona baja, el ancho mínimo de esta franja deberá considerar dentro de ésta dos zonas, una para la sedimentación y crecimiento de plantas con un ancho mínimo de 5 metros, y otra para la accesibilidad, con un carril de un mínimo de 2.5 metros de ancho para limpieza, mantenimiento y acceso.

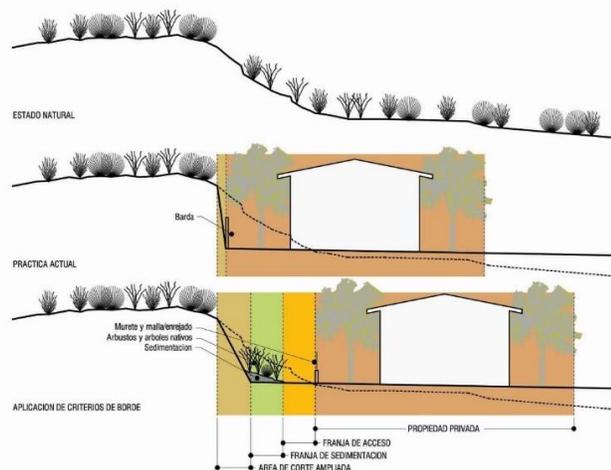


Figura 2. Criterios generales de zonas de corte en el borde urbano. Elaboración: LABOR Studio, Chihuahua, Chihuahua, MX, para el IMPLAN Chihuahua.

- La división entre zonas de corte y la propiedad privada se convierten en una amenidad pública y de paisaje con las franjas de borde por lo que en lugar de una barda que separa ambos deberá de instalarse un murete bajo, de no más de

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

un metro de altura, y arriba de él una malla o enrejado que permita la continuidad visual entre ambos.

## 2. Condicionantes Borde de Valle.

Se consideran bordes en valle aquellas superficies planas (pendiente menor a 30%) que se extienden hasta los límites del centro de población y que presentan un alto potencial para la urbanización. Se considera que esta posición en el paisaje y en la ciudad es la que plantea los mayores retos para la planeación, diseño, construcción y operación del borde de la ciudad.

El desarrollo en el borde de valle está condicionado (cuando por sus características aplique) a las condicionantes del Borde de Montaña, así como a implementar los elementos siguientes:

- Parque lineal público (organizado ya sea a lo largo de una vialidad arterial, derecho de vía de infraestructura o vialidad regional, pero no supeditado a la presencia de estos elementos).
- Se deberán aplicar las *condicionantes para Calles de Borde* y *Calles de remate en borde*, de acuerdo con lo definido en las *Condicionantes de borde con infraestructura de circulación*.



Figura 3 . Proceso de conformación del borde urbano al nor-oriental de la ciudad, ejidos de Tabalaopa y Rancho de En medio. Elaboración: LABOR Studio, Chihuahua, Chihuahua, MX, para el IMPLAN Chihuahua.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**3. Condicionantes Borde con ríos, arroyos y escurrimientos pluviales.**

Se buscará atenuar el impacto del desarrollo urbano con un transecto que organice una menor densidad inmediata al río que paulatinamente aumentará al internarse en las zonas urbanas generales. Así mismo, al ser los ríos elementos de gran valor ambiental y paisajístico deberá de asegurarse el acceso público a estos para acelerar su conversión en amenidades y espacios públicos. A lo largo del parque lineal público se deberán desplegar sistemas de circulación peatonal y ciclista. Estos parques deberán ocupar zonas por encima de los niveles de inundación, así como todos los elementos urbanos que se construyan en ellos deberán de considerar una calidad de construcción resistente a eventuales e imprevisibles inundaciones.

- Por regla general los derechos de vía o restricciones de los ríos, arroyos y cuerpos de agua deberán atender la legislación en la materia de acuerdo con lo que defina autoridad competente.
- Queda prohibida la ocupación y realización de obras y acciones urbanísticas en antiguos brazos o lechos de ríos secos, arroyos, escorrentías, lagos o zonas inundables.
- Queda prohibida la impermeabilización al fondo de los arroyos, pudiendo ser canalizado con en sus taludes respetando la anchura del arroyo y respetando las recomendaciones de los estudios hidrológicos.
- Las compensaciones que por normatividad se soliciten a los promoventes en materia ambiental, deberán privilegiarse y ser dirigidas a estas zonas en materia de la reforestación e incluirán plantas diversas pero nativas de la región o resistentes a climas áridos para convertir a los arroyos en amenidades públicas.



Figura 4. Borde consolidado en el Río Sacramento al norte de la ciudad. Elaboración: LABOR Studio, Chihuahua, Chihuahua, MX, para el IMPLAN Chihuahua.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### 5. Condicionantes de borde con infraestructura de circulación.

**Calles a lo largo del borde o calles de borde.** Son aquellas calles que corren paralelas al límite o borde de la ciudad, la franja donde el medio urbano y el medio natural coexisten, por lo anterior deberán de tener las siguientes características:

- Son calles locales, no calles colectoras, secundarias y/o arteriales. Esto con la excepción de las que se definen en la Estructura Vial del PDU.
- Incorporan elementos de manejo de aguas pluviales tales como trincheras de absorción.

#### Calles que conducen al borde o rematan en el borde.

- Son calles locales, no calles colectoras, secundarias y/o arteriales. Esto con la excepción de las que se definen en la Estructura Vial del PDU.
- Incorporan elementos de manejo de aguas pluviales tales como trincheras de absorción.

#### Articulaciones entre calles de remate y calles de borde.

- Estos entronques deberán instalar componentes que destaquen la presencia visual de la naturaleza al final del camino. Deberán equiparse con elementos e infraestructura urbana, como iluminación, cambios de nivel y texturas con pavimentos duros y blandos, vegetación destacable como árboles y especies diversas de mayor escala que definan plazoletas, jardines, o jardines.
- Los senderos peatonales, ciclovías o senderos de bicicleta y banquetas se apegará a las dimensiones se apegarán a la estrategia de secciones viales de este plan cuando pertenezcan a la estructura vial y cuando no, a la normatividad aplicable en materia.

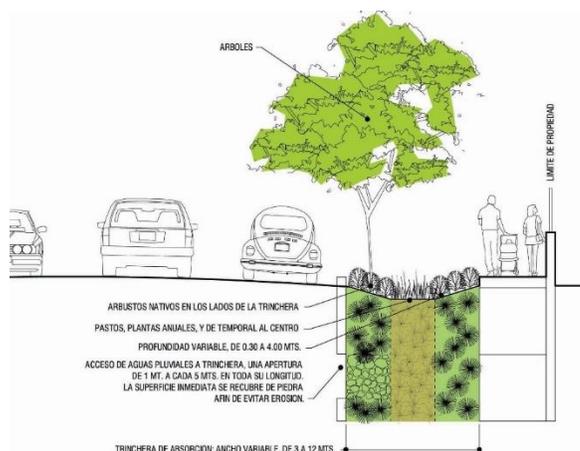


Figura 5. Criterios generales para trincheras de absorción en el borde urbano. Elaboración: LABOR Studio, Chihuahua, Chihuahua, MX, para el IMPLAN Chihuahua.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

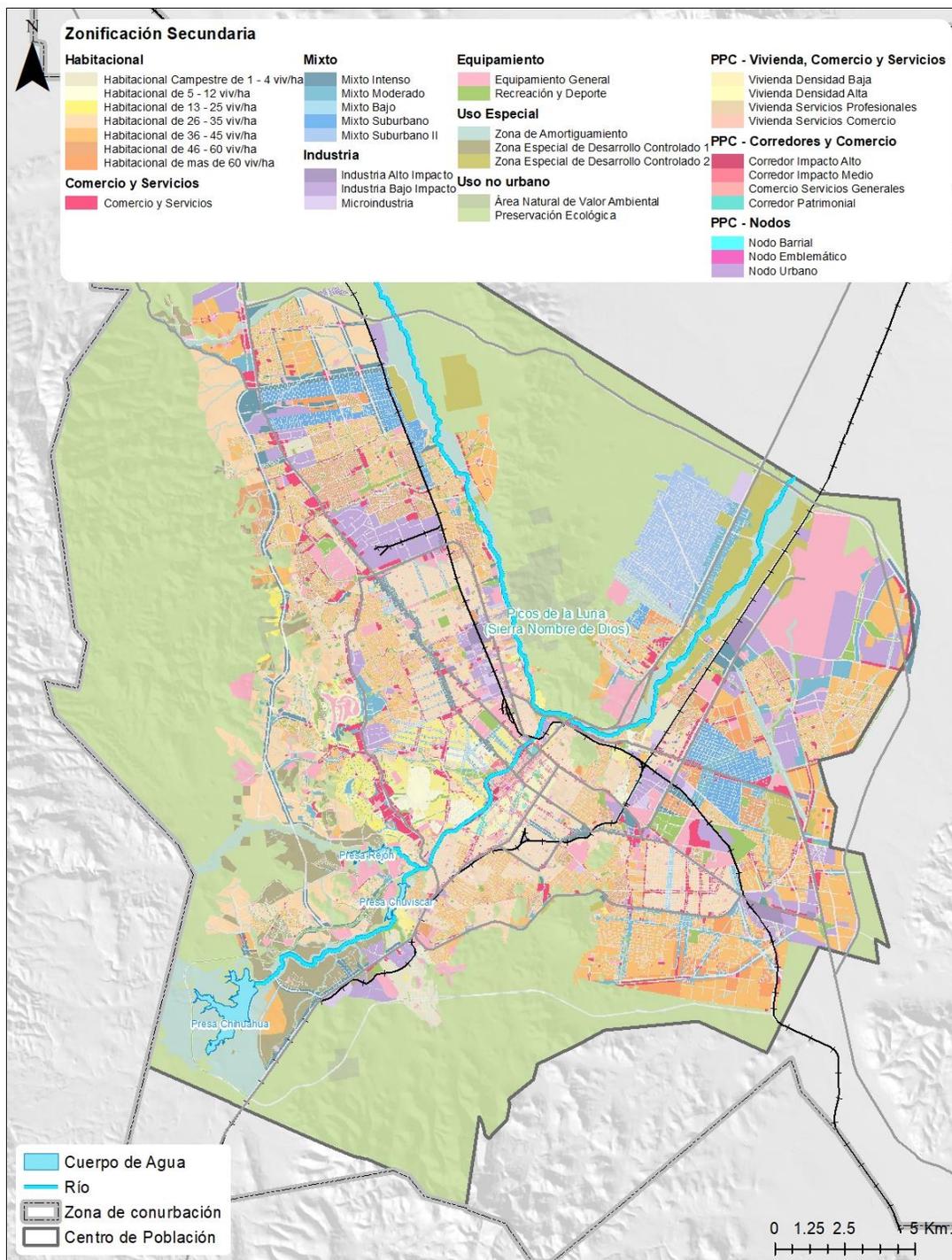
**DOSIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

En la tabla siguiente se presenta la distribución de la Zonificación Secundaria.

<b>Uso de Suelo</b>	<b>Superficie 2023 (ha)</b>	<b>Distribución 2023 (%)</b>
Preservación Ecológica Primaria	34,908.47	44.59%
Superficie estimada de vialidades	9,149.21	11.69%
Habitacional H45	5,482.71	7.00%
Habitacional H35	4,262.28	5.44%
Zona de Amortiguamiento	4,052.20	5.18%
Equipamiento General	3,179.21	4.06%
Industria Bajo Impacto	2,741.22	3.50%
Recreación y Deporte	1,516.54	1.94%
Zona Especial de Desarrollo Controlado 2	1,486.53	1.90%
Comercio y Servicios	1,454.72	1.86%
Zona Especial de Desarrollo Controlado 1	1,291.74	1.65%
Mixto Moderado	1,138.76	1.45%
Mixto Intenso	1,037.54	1.33%
Habitacional H60	923.75	1.18%
Mixto Suburbano II	830.57	1.06%
Área Natural de Valor Ambiental	828.52	1.06%
Mixto Suburbano	792.40	1.01%
Habitacional H25	690.31	0.88%
Habitacional H60+	677.23	0.87%
Habitacional H12	363.55	0.46%
Habitacional H4	338.94	0.43%
Cuerpos Superficiales de Agua	269.92	0.34%
Industria Alto Impacto	203.74	0.26%
Microindustria	182.24	0.23%
Vivienda Densidad Alta	135.75	0.17%
Mixto Bajo	101.41	0.13%
Corredor Impacto Medio	97.60	0.12%
Vivienda Servicios Comercios	42.86	0.05%
Corredor Impacto Alto	29.36	0.04%
Corredor Patrimonial	24.87	0.03%
Vivienda Densidad Baja	15.80	0.02%
Nodo Urbano	11.76	0.02%
Nodo Barrial	10.20	0.01%
Comercio Servicios Generales	7.41	0.01%
Nodo Emblemático	6.51	0.01%
Vivienda Servicios Profesionales	3.55	0.00%
Zona Especial de Desarrollo Controlado (derogado)	-	0.00%
Centro Distrital (derogado)	-	0.00%
Reserva en Área Estratégica (derogado)	-	0.00%
Equipamiento Especial (derogado)	-	0.00%
<b>Total dosificación</b>	<b>78,289.38</b>	<b>100%</b>

Tabla 1. Dosificación de la Zonificación Secundaria. Notas: corte de actualización a la zonificación secundaria al 08 febrero 2024.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 1. Zonificación Secundaria. Notas: corte de actualización a la zonificación secundaria al 05 de diciembre de 2023.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Modificaciones a la zonificación secundaria 2023.

Se llevaron a cabo 334 modificaciones para la presente actualización (séptima) en el 2023, representando 3,618.49 ha. De ellas, destacan 221 cambios de uso de suelo representando 2,306.69 ha (63.75%), seguidas por 10 modificaciones a la estructura vial representando 650.85 ha (17.99%), así como, 30 fraccionamientos habitacionales ocupando 258.97 ha (7.16%). En la Tabla 3. Se presenta en extenso el tipo de actualización.

<b>Adecuaciones de usos de suelo</b>			
<b>Tipo de Actualización</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Superficie (ha)</b>	<b>%</b>
<b>Cambio de Uso</b>	221	2,306.69	63.75%
<b>Cambio de Uso y Aumento de Densidad</b>	14	1.24	0.03%
<b>Cambio de Uso y Aumento de Potencial</b>	6	0.14	0.00%
<b>Condominio Comercial</b>	3	1.32	0.04%
<b>Condominio de Uso Mixto</b>	1	0.05	0.00%
<b>Condominio Habitacional</b>	19	16.46	0.45%
<b>Condominio Industrial</b>	1	6.31	0.17%
<b>Conjunto Urbano</b>	4	33.73	0.93%
<b>Estructura Vial</b>	10	650.85	17.99%
<b>Fraccionamiento Habitacional</b>	30	258.97	7.16%
<b>Fraccionamiento Habitacional, Conjunto Urbano</b>	1	13.87	0.38%
<b>Plan Maestro</b>	1	222.56	6.15%
<b>Reconocimiento de Uso</b>	23	106.30	2.94%
	<b>334</b>	<b>3,618.49</b>	<b>100%</b>

Tabla 3. Resumen de adecuaciones al plan de desarrollo séptima actualización 2023. Fuente: IMPLAN (2023). Notas: Actualización al 08 de febrero 2024. Se excluyen de este resumen la transición de ANVA A PE, RYD a ZA, ZEDEC a ZEDEC1 y ZEDEC2, Centro Distrital (CD) a otros usos, Reserva en Área Estratégica (RAE) a otros usos, Equipamiento Especial (EE) a otros usos.

Además, se puntualiza que 26,757.80 ha fueron afectadas derivado de la estrategia de los usos de suelo de esta séptima actualización y corresponden a la siguiente tabla.

<b>Descripción</b>	<b>Transiciones de usos de suelo Tipo de Actualización</b>	<b>Superficie (ha)</b>	<b>%</b>	<b>Ficha de adecuación (*)</b>
<b>Transición de uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Preservación Ecológica (PE)</b>	Cambio de Uso	19,766.77	73.87%	169

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Transiciones de usos de suelo				
Descripción	Tipo de Actualización	Superficie (ha)	%	Ficha de adecuación (*)
Transición de uso Recreación y Deporte (RYD) a Zona de Amortiguamiento (ZA)	Cambio de Uso	3,884.97	14.52%	163
Transición de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) a ZEDEC1 y ZEDEC2	Cambio de Uso	3,015.80	11.27%	167
Transición de Centro Distrital (CD) a otros usos	Cambio de Uso	73.05	0.27%	164
Transición de Reserva en Área Estratégica (RAE) a otros usos	Cambio de Uso	15.63	0.06%	165
Transición de Equipamiento Especial (EE) a otros usos	Cambio de Uso	1.58	0.01%	166
	<b>6</b>	<b>26,757.80</b>	<b>100%</b>	

Tabla 4. Transición de usos de suelo, séptima actualización 2023. Fuente: IMPLAN (2023). Notas: Actualización al 08 de febrero 2024.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## CONTENIDO.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....	
Nombre de la categoría: Usos Habitacionales .....	
DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H4. ....	
DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H12. ....	
DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H25 .....	
DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H35 .....	
DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H45 .....	
DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H60 .....	
DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H60+ .....	
TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES UNIFAMILIARES .....	
TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES .....	
TABLA DE COMPATIBILIDAD .....	

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.  
USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Usos Habitacionales

**Nombre del Uso de Suelo:** *Uso de Suelo H4*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Garantizar el cuidado del entorno y sus características ambientales, donde se contará con una tipología urbana de espacios abiertos amplios con presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales y barriales, de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos al interior de la zona y el uso de transporte público desde y hacia el exterior.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H4.**

El Uso de Suelo H4 es aquél que permite una densidad de 1 a 4 viviendas por hectárea. La vivienda unifamiliar es la tipología predominante para este uso.

**Nombre del Uso de Suelo:** *Uso de Suelo H12.*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Contar con zonas urbanas que ofrezcan espacios abiertos amplios con presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales y barriales, de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos al interior de la zona y el uso de transporte público desde y hacia el exterior.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H12.**

Es aquél que permite una densidad de 5 a 12 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelo habitacional con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre del Uso de Suelo:** *Uso de suelo H25*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Contar con zonas urbanas de espacios abiertos amplios con presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales y distritales de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público.

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H25**

El Uso de Suelo H25 es aquél que permite una densidad de 13 a 25 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

**Nombre del Uso de Suelo:** *Uso de Suelo H35*

### **Objetivo del Uso de Suelo:**

Contar con zonas urbanas de mediana densidad de vivienda, con una vida comunitaria activa, en donde existe una mayor mezcla de usos de suelo comercial y de servicios; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público.

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H35**

Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

**Nombre del Uso de Suelo:** *Uso de Suelo H45*

### **Objetivo del Uso de Suelo:**

Contar con zonas urbanas de mediana densidad de vivienda, con una vida comunitaria activa, en donde existe una mayor mezcla de usos de suelo comercial y de servicios; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público.

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H45**

Es aquél que permite una densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

**Nombre del Uso de Suelo:** *Uso de Suelo H60*

**Objetivo del Uso de Suelo H60:** Contar con zonas urbanas de mediana densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda unifamiliar, con una vida comunitaria activa, en donde existe una mayor mezcla de usos de suelo comercial y de servicios; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H60**

Es aquél que permite una densidad de 46 a 60 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

**Nombre del Uso de Suelo:** *Uso de Suelo H60+*

### **Objetivo del Uso de Suelo H60+**

Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público.

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H60+**

Es aquél que permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES UNIFAMILIARES**

Código	Densidad nea máxima viv/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
<b>H4</b>	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.
<b>H12</b>	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	33.33	4.5 / SR / 1.5	
<b>H25</b>	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
<b>H35</b>	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
<b>H45</b>	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
<b>H60</b>	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	SR	SR	

Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Unifamiliares. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso); **COS**: Coeficiente de Ocupación de Suelo. **CUS**: Coeficiente de Utilización de Suelo.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m <sup>2</sup>	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35	8.50	2.00	4.5 / SR/1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42	8.50	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37	8.50	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

## Notas:

- Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m<sup>2</sup> y un frente de 6 m.
- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Plurifamiliares. **SR:** Sin Restricción Proyecto; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso); **COS:** Coeficiente de Ocupación de Suelo. **CUS:** Coeficiente de Utilización de Suelo.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE COMPATIBILIDAD

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
<b>HABITACIONAL</b>	Unifamiliar	P	P	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	X	P	P	P	P	P	P
	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	3	3	3	3	3	3	3
<b>EQUIPAMIENTO VECINAL</b>	Escuela primaria	3	3	3	3	3	3	3
	Centros comunitarios y culturales	P	P	P	P	P	P	P
	Instalaciones deportivas y recreativas	P	P	P	P	P	P	P
	Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	10	10	10	10	10	10	10
<b>EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRICTAL</b>	Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	3	3	3	3	3	3	3
	Secundarias y secundarias técnicas	3	3	3	3	3	3	3
	Centros de atención, asilos, enfermedades crónicas y protección social	X	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10
<b>EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO</b>	Servicios postales y mensajería más de 51 m2 a 300 m2	10	10	10	10	10	10	10
	Estaciones de policía, garitas de vigilancia	X	10	10	10	10	10	10
	Academias y escuelas especiales	10	10	10	10	10	10	10
	Casa de huéspedes	3	3	3	3	3	3	3
<b>HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA</b>	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P	P	P	P	P	P	P
	Oficinas hasta 50 m2	3	3	3	3	3	3	3
<b>COMERCIO Y SERVICIO VECINAL</b>	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	10	10	10	10	10	10	10
	Farmacias	10	10	10	10	10	10	10
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	3	3	3	3	3	3	3

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
<b>COMERCIO Y SERVICIO VECINAL</b>	Centros de acondicionamiento físico (gimnasio)	10	10	10	10	10	10	10
	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	10	10	10	10	10	10	10
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	10	10	10	10	10	10	10
	Refaccionarías y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10
	Cafés, fondas y restaurantes	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	10	10	10	10	10	10	10
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	10	10	10	10	10	10	10
	Sitios de taxi	10	10	10	10	10	10	10
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	10, 13	10, 13	10, 13	10, 13	10, 13	10, 13	10, 13
<b>COMERCIO Y SERVICIO DISTRICTAL</b>	Expendios de licor o cerveza	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10
	Club social y salones de fiestas infantiles	10	10	10	10	10	10	10
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	10	10	10	10	10	10	10
	<b>Microindustria de bajo impacto (hasta 15 empleados)</b>							
	Impresión e industrias conexas (hasta 15 empleados)	3, 10	3, 11	3	3, 13	3, 14	3, 5	3, 8
<b>INDUSTRIA</b>	Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica (hasta 15 empleados)	3, 10	3, 11	3	3, 13	3, 14	3, 5	3, 8

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
		P	P	P	P	P	P	P
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera							
	Cultivos de granos, árboles frutales, cultivos mixtos y viveros	8, 9	X	X	X	X	X	X
<b>AGROPECUARIO</b>	Cultivo de semillas oleaginosas, leguminosas y cereales	8, 9	X	X	X	X	X	X
	Cultivo en invernaderos y otras estructuras agrícolas protegidas, y floricultura	8, 9	X	X	X	X	X	X
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	Cementerios	6	X	X	X	X	X	X
	Centros anti-rábicos, de cuarentena y hospitales veterinarios	6	X	X	X	X	X	X
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	8	8	8	8	8	8	8
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m <sup>3</sup>	8	8	8	8	8	8	8
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Estaciones de bombeo y cárcamo	8	8	8	8	8	8	8
	Torres de telecomunicaciones	8	8	8	8	8	8	8
	Estaciones eléctricas o subestaciones	8	8	8	8	8	8	8
	Instalaciones, servicio de telefonía y cable	8	8	8	8	8	8	8
	Diques, pozos, represas, presas, canales	8, 9	8, 9	8, 9	8, 9	8, 9	8, 9	8, 9

Tabla de compatibilidad para uso de suelo Zonas de Amortiguamiento. Nota: los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo.

**Simbología: P= Permitido, X= Prohibido, Condicionado = Numero de la condicionante aplicada.**

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD

#### Notas generales

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

#### Condicionantes específicos

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la responsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionado su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO COMERCIO Y SERVICIOS.....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES .....

NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA.....

TABLA DE COMPATIBILIDAD.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.  
USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Usos Comerciales y de Servicios

**Nombre del Uso de Suelo:** *Comercio y Servicios (CMR)*

**Objetivo del Uso de Suelo.**

Promover la generación y/o establecimiento ordenado de comercios y actividades económicas de diverso alcance y jerarquía en el centro de población, favoreciendo la mixtura y consolidando su tejido urbano.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO COMERCIO Y SERVICIOS.**

Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

- Se establecen sobre vialidades regionales, primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.
- Se utiliza para favorecer la creación y concentración de actividades y unidades económicas de acuerdo con la demanda que cada zona determine.
- Cada giro deberá apegarse a la compatibilidad establecida con los usos y destinos correspondientes y, además, a la normatividad aplicable según la actividad económica de que se trate.
- En las zonas sujetas a la aplicación de la Política Pública de Ciudad Cercana, se podrán aplicar los incentivos a la edificabilidad que ésta regula.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES**

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Superficie Permeable	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	

**Tipos de Comercio y Servicio:**

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad de jerarquía Arterial.

Tabla 1. Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto, (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo, **CMR**: Comercio y Servicios.

**NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA.**

En el caso de lotes menores a 300 m<sup>2</sup> que cuentan a esta actualización y subsecuentes con un uso de Comercios y Servicios, deberán:

1. Desarrollar giros únicamente de jerarquía vecinal, barrial y distrital.
2. Subsanan las necesidades de atención al cliente sin afectar o invadir el espacio público inmediato, ya sea por mobiliarios, anuncios y accesos.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE COMPATIBILIDAD.

<b>USO COMERCIO Y SERVICIOS</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
<b>HABITACIONAL</b>	Plurifamiliar	<b>1</b>
<b>EQUIPAMIENTO VECINAL</b>	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	<b>1</b>
	Escuela primaria	<b>1, 2</b>
	Centros comunitarios y culturales	<b>P</b>
	Instalaciones deportivas y recreativas	<b>P</b>
	Consultorios y dispensarios hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
<b>EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRICTAL</b>	Servicios postales y mensajería hasta 50 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Puestos de socorro y central de ambulancias	<b>2</b>
	Consultorios de más de 300 m <sup>2</sup> , centros de salud y clínica en general	<b>P</b>
	Templos, lugares para culto y conventos	<b>2</b>
	Secundarias y secundarias técnicas	<b>1, 2</b>
	Estaciones y central de bomberos	<b>2</b>
<b>EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO</b>	Hospitales	<b>1, 2</b>
	Centros de atención, asilos, enfermedades crónicas y protección social	<b>1</b>
	Centros de rehabilitación de adicciones	<b>1, 3</b>
	Galería de arte y museos	<b>2</b>
	Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charros	<b>2</b>
	Servicios postales y mensajería más de 51 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>USO COMERCIO Y SERVICIOS</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
	Estaciones de policía, garitas de vigilancia	<b>P</b>
	Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	<b>2</b>
	Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	<b>1, 2</b>
	Centros de investigación y laboratorios de investigación	<b>1, 2</b>
	Academias y escuelas especiales	<b>P</b>
<b>HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA</b>	Hoteles, moteles y albergues hasta de 200 cuartos	<b>P</b>
	Casa de huéspedes	<b>P</b>
<b>HOTELERÍA EN GRAN ESCALA</b>	Hoteles y moteles de más de 200 cuartos	<b>5, 6</b>
<b>COMERCIO Y SERVICIO VECINAL</b>	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Oficinas hasta 50 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Farmacias	<b>P</b>
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Centros de acondicionamiento físico (gimnasio)	<b>3</b>
<b>COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL</b>	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Tiendas de autoservicio hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m <sup>2</sup> hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>USO COMERCIO Y SERVICIOS</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
<b>COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL</b>	Cafés, fondas y restaurantes	<b>P</b>
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	<b>P</b>
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	<b>P</b>
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	<b>13</b>
	Estacionamiento de vehículos	<b>P</b>
	Sitios de taxi	<b>P</b>
	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	<b>13</b>
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	<b>13</b>
	Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	<b>13</b>
	Lavado de vehículos	<b>P</b>
	Expendios de licor o cerveza	<b>P</b>
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	<b>P</b>
	Club social y salones de fiestas infantiles	<b>P</b>
Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	<b>3, 10</b>	
<b>COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO</b>	Oficinas de más de 300 m2	<b>6</b>
	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	<b>6, 10,13</b>
	Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	<b>2,10</b>
	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	<b>P</b>

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>USO COMERCIO Y SERVICIOS</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
	Terminales de sistema de transporte colectivo	<b>2</b>
	Estaciones de radio y TV	<b>P</b>
	Agencia automotriz	<b>P</b>
	Venta de vehículos y maquinaria	<b>P</b>
<b>COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL</b>	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
<b>BODEGAS Y ALMACENES</b>	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas.	<b>6, 8</b>
	Almacenamiento con refrigeración.	<b>2, 6, 8</b>
	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración.	<b>6, 8</b>
	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria.	<b>2, 6, 8, 10</b>
<b>INDUSTRIA</b>	<b>Microindustria de bajo impacto (hasta 15 empleados)</b>	
	Impresión e industrias conexas (hasta 15 empleados)	<b>10</b>
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	<b>P</b>
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	Terminales de autotransporte y central camionera	<b>6</b>
	Helipuertos	<b>7</b>
	Servicios funerarios y crematorios	<b>6, 10</b>
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	<b>8</b>
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m <sup>3</sup>	<b>8</b>
	Estaciones de bombeo y cárcamo	<b>8</b>

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USO COMERCIO Y SERVICIOS		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
INFRAESTRUCTURA GENERAL	Torres de telecomunicaciones	8
	Estaciones eléctricas o subestaciones	8
	Instalaciones, servicio de telefonía y cable	8
	Diques, pozos, represas, presas, canales	8, 9

Tabla 1. Tabla de compatibilidad para uso de suelo de Comercio y Servicios. **Nota:** los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo. Simbología; **P**= Permitido, **Condicionado**= Número de condicionante aplicable.

## CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD

## Notas generales

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

## Condiciones específicas

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....  
DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO EQUIPAMIENTO GENERAL:.....  
CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....  
TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES .....  
NORMATIVIDAD ESPECÍFICA PARA EQUIPAMIENTO .....  
TABLA DE COMPATIBILIDAD.....  
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....  
DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO RECREACIÓN Y DEPORTE: .....  
CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....  
NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA .....  
NORMATIVIDAD ESPECÍFICA PARA RECREACIÓN Y DEPORTE.....  
TABLA DE COMPATIBILIDAD.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.  
USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Equipamiento

**Nombre del Uso de Suelo:** *Equipamiento General (EQM)*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Regular el suelo urbano destinado para la dotación de equipamiento dentro de la ciudad, como complemento de las actividades económicas y zonas habitacionales, vinculado a acciones para mejorar la calidad de vida de la población, particularmente de la más desfavorecida.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO EQUIPAMIENTO GENERAL:**

Zonas en donde se localizan instalaciones, inmuebles, mobiliario y construcciones públicas y privadas que prestan servicio a la población en general para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto, entre otras. Se aplica de acuerdo con la jerarquía urbana (p.ej., centralidades y nodos barriales) y el grado de complejidad de cada elemento del sistema de equipamiento (Básico, Medio, Especializado). Se deberá considerar su asignación de acuerdo con la normatividad vigente en materia de Equipamiento Urbano.

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. En el equipamiento se ofertan servicios variados y con diferentes grados de especialidad en prototipos de tamaño diversos, es por esto por lo que el área de aplicación del Uso de Suelo Equipamiento se ve reflejada en todo el Centro de Población, destacando principalmente las reservas ubicadas dentro de las Centralidades Urbanas, y polígonos identificados como deficitarios de estos servicios.
2. Se debe garantizar el acceso equitativo e incluyente, asegurando la accesibilidad universal (para cualquier discapacidad), versátil en su uso y variado en la oferta de actividades que proporciona.
3. Evitar la pulverización de los equipamientos. Favorecer la consolidación de áreas deficitarias o de atención prioritaria.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

4. Considerar al equipamiento y espacio público como un elemento de diseño integrador de la comunidad y no como un espacio residual.
5. El equipamiento tiene un papel importante en la actividad cultural de la ciudad, por lo que se busca mantener y fomentar la cultura, así como proteger su carácter patrimonial y arquitectónico principalmente en zonas de carácter histórico.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES**

Código	Tipo	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% Superficie Permeable	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	

**Tipos de Equipamiento General:**

1. Equipamiento de salud
2. Equipamiento educativo
3. Equipamiento de administración.

Tabla 1. Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso), **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo, **EQM**: Equipamiento Urbano.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**NORMATIVIDAD ESPECÍFICA PARA EQUIPAMIENTO**

1. Cada subsistema se clasifica para el interior en función de la complejidad de sus características físicas y de la posibilidad de presentar mezclas con otros elementos del equipamiento.
2. Permitir el uso compartido de instalaciones o suelo, con proyección de crecimiento a futuro.
3. Únicamente los elementos de especialidad básica o primer nivel de atención se ubicarán en vialidades colectoras o locales, el equipamiento intermedio, especializado o de mayor nivel de atención se ubicará sobre vialidades de jerarquía secundaria y primaria.
4. Priorización de equipamiento a través de la cercanía a las rutas de transporte público existentes y proyectadas.
5. Establecer un entorno colindante al equipamiento, una relación sustentable y mezcla adecuada de los diferentes usos de suelo existentes, incluyendo actividades económicas, culturales y sociales.
6. Las solicitudes para equipamiento de jerarquía media y especializada, así como de 3er nivel de atención, deberán ir acompañadas de un proyecto urbano-arquitectónico complementado con estudios de impacto urbano y de tráfico (solucionar el tráfico vehicular y peatonal que se genere y establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona).
7. Criterios de diseño de espacios que respondan a las condiciones climáticas y culturales locales.
8. Espacios adecuadamente resueltos: en su funcionalidad, en su encanto visual, confort, en sus contenidos históricos y artísticos y en riqueza ambiental.
9. Considerar y establecer las medidas para garantizar la seguridad y protección de los usuarios y las personas que realicen actividades en el equipamiento.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE COMPATIBILIDAD

<b>USO DE EQUIPAMIENTO GENERAL</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
<b>EQUIPAMIENTO VECINAL</b>	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	<b>P</b>
	Escuela primaria	<b>P</b>
	Centros comunitarios y culturales	<b>P</b>
	Instalaciones deportivas y recreativas	<b>P</b>
	Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	<b>P</b>
<b>EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL</b>	Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	<b>P</b>
	Puestos de socorro y central de ambulancias	<b>P</b>
	Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	<b>P</b>
	Bibliotecas y hemerotecas	<b>P</b>
	Templos, lugares para culto y conventos	<b>2</b>
	Secundarias y secundarias técnicas	<b>P</b>
	Estaciones y central de bomberos	<b>P</b>
<b>EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO</b>	Hospitales	<b>P</b>
	Centros de atención, asilos, enfermedades crónicas y protección social	<b>P</b>
	Centros de rehabilitación de adicciones	<b>1, 3</b>
	Galería de arte y museos	<b>P</b>
	Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charros	<b>P</b>
	Servicios postales y mensajería más de 51 m2 a 300 m2	<b>6</b>
	Estaciones de policía, garitas de vigilancia	<b>P</b>

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>USO DE EQUIPAMIENTO GENERAL</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
	Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	<b>P</b>
	Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	<b>P</b>
	Centros de investigación y laboratorios de investigación	<b>1, 2</b>
	Academias y escuelas especiales	<b>P</b>
<b>HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA</b>	Hoteles, moteles y albergues hasta de 200 cuartos	<b>6</b>
	Casa de huéspedes	<b>6</b>
<b>COMERCIO Y SERVICIO VECINAL</b>	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Oficinas hasta 50 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Farmacias	<b>P</b>
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Centros de acondicionamiento físico (gimnasio)	<b>1, 2</b>
<b>COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL</b>	Tiendas de autoservicio hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>2</b>
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m <sup>2</sup>	<b>6</b>
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m <sup>2</sup> hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>6</b>
	Cafés, fondas y restaurantes	<b>P</b>
	Oficinas desde 51 m <sup>2</sup> hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>P</b>
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>6</b>
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	<b>2</b>
	Estacionamiento de vehículos	<b>2</b>

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>USO DE EQUIPAMIENTO GENERAL</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
	Sitios de taxi	<b>P</b>
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	<b>6</b>
	Club social y salones de fiestas infantiles	<b>6</b>
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	<b>1, 2</b>
<b>COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO</b>	Oficinas de más de 300 m2	<b>6</b>
	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	<b>6, 10,13</b>
	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	<b>2, 6</b>
	Terminales de sistema de transporte colectivo	<b>2</b>
	Estaciones de radio y TV	<b>6</b>
<b>INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO</b>	Industria alimentaria	<b>6, 13</b>
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	<b>P</b>
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	Reclusorios preventivos, para sentenciados y reformatorios	<b>6, 8</b>
	Terminales de autotransporte y central camionera	<b>2, 6</b>
	Terminales aéreas y aeropuertos	<b>7</b>
	Helipuertos	<b>7</b>
	Tratamiento y disposición final de residuos peligrosos	<b>2,6</b>
	Tratamiento y disposición final de residuos no peligrosos	<b>2,6</b>
	Rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basura	<b>13</b>
	Servicios funerarios y crematorios	<b>6, 10</b>
	Cementerios	<b>6</b>

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USO DE EQUIPAMIENTO GENERAL		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
	Centros antirrábicos, de cuarentena y hospitales veterinarios.	<b>6</b>
	Instalaciones para el ejército y la fuerza aérea	<b>6, 7</b>
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	<b>8</b>
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m <sup>3</sup>	<b>8</b>
	Estaciones de bombeo y cárcamo	<b>8</b>
	Torres de telecomunicaciones	<b>8</b>
	Estaciones eléctricas o subestaciones	<b>8</b>
	Instalaciones, servicio de telefonía y cable	<b>8</b>
	Diques, pozos, represas, presas, canales	<b>8, 9</b>

Tabla 2. Tabla de compatibilidad para uso de suelo Equipamiento General. **Nota:** los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo. Simbología; **P**= Permitido, **Condicionado**= Número de condicionante aplicable.

**CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD****Notas generales**

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### Condicionantes específicas

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.  
USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Equipamiento

**Nombre del Uso de Suelo:** *Recreación y Deporte (RYD)*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Proteger, conservar e incrementar el suelo urbano que funciona como espacio de transición entre los diferentes espacios públicos y privados, que sirva para aumentar la posibilidad de éxito en la mixtura urbana, ofertando los espacios sociales, de recreación e interacción y accesible para todos los habitantes de la ciudad.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO RECREACIÓN Y DEPORTE:**

Las zonas con esta denominación son áreas, espacios abiertos, o predios, destinados al aprovechamiento colectivo, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o deporte (albercas, canchas deportivas), y mobiliario urbano que permita al usuario su uso y disfrute de manera segura. Sus límites son exactos, no indicativos.

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Elemento estructurante de la ciudad, de diseño integrador de la comunidad y no como un espacio residual, debido a que presta servicios de bienestar social y apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales, recreativas e incluyentes. Se debe entender como un subsistema del Sistema de Ciudad, recuperar la función peatonal y medios de conexión, promoviendo el acceso universal desde el lugar de residencia, educación y trabajo, priorizando la movilidad no motorizada.
2. Zonas con la posibilidad de ser recorridas peatonalmente de forma segura e ininterrumpida.

### ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

3. Espacios que garanticen acceso equitativo e incluyente, asegurando la accesibilidad universal (aún para cualquier discapacidad), versátil en su uso y variado en la oferta de actividades que proporciona. Deberán ser sujetos a una evaluación periódica en los siguientes aspectos: accesibilidad, seguridad y funcionalidad.
4. Evitar la pulverización de los espacios. Favorecer la consolidación de áreas deficitarias o de atención prioritaria.
5. Todo espacio de uso común que conforma la traza urbana se deberá articular a través de sistemas y/o redes. Deberá conectar las áreas verdes de escala barrial a las de escala urbana.
6. Deberá contribuir a la dotación de servicios ambientales.

### **NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

1. Estas zonas tendrán como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno, destacando la presencia de áreas verdes. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis específico del sitio, las características del diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes.

### **NORMATIVIDAD ESPECÍFICA PARA RECREACIÓN Y DEPORTE**

1. Cumplir con las guías de diseño:
  - Se deberá desarrollar un diseño para generar experiencias positivas (calidades estéticas, vegetación adecuada, mobiliario óptimo, etc.)
  - Máximo nivel de diseño en accesibilidad universal de acuerdo con la Norma Mexicana NMX-R-050-SCFI-2006 o la que la sustituya.
  - Contar con mobiliario para sentarse y descansar.
  - Deberá contar con protección contra estímulos desagradables (ruido, humo, malos olores, etc.)
  - Deberá estar integrado al sistema de movilidad. Contar con estacionamiento para bicicletas y con paradas de transporte público (si así lo determina la estrategia de movilidad).

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

- La iluminación deberá ser diseñada para ofrecer luminosidad en los recorridos perimetrales y en los senderos internos. Las luminarias deben cumplir con lo especificado en las normas oficiales correspondientes, evitando contribuir a la contaminación lumínica.
  - Deberá gozar de elementos de sombra natural o construida que cubran al menos el 30% del total de la superficie. Se incluirá sombra tanto en áreas de descanso y de espera como en juegos infantiles, de ejercicio y en gradas o áreas para espectadores.
  - Los parques y plazas deberán ser permeables y accesibles en todo su perímetro colindante a las vías urbanas.
  - El suelo y la vegetación deberá promover la permeabilidad pluvial en más del 75% de su superficie total.
  - Deberá planearse (en caso de parques) contener un mínimo de dos actividades o usos que puedan realizarse paralelamente.
  - Las áreas ajardinadas y el arbolado deberán utilizar especies nativas y endémicas que minimicen el mantenimiento y el uso del agua.
  - Los parques nuevos (en caso de que su ubicación lo permita) deberán contemplar recuperar cuerpos y escurrimientos de agua dentro de su perímetro.
  - En caso de los elementos de conexión y caminabilidad como banquetas, senderos y camellones, la franja peatonal no debe bloquearse o interrumpirse.
2. Incorporar al diseño de los espacios públicos los paraderos para el transporte público, así como el mobiliario correspondiente.
  3. Dónde sea posible debe darse la prioridad a la incorporación de jardines infiltrantes y pozos de absorción.
  4. Los espacios públicos destinados a parques deberán contar con servicios urbanos de: agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, transporte público y recolección de basura.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE COMPATIBILIDAD

<b>USO DE RECREACIÓN Y DEPORTE</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
<b>HABITACIONAL</b>	Unifamiliar	<b>12</b>
<b>EQUIPAMIENTO VECINAL</b>	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	<b>12</b>
	Centros comunitarios y culturales	<b>12</b>
	Instalaciones deportivas y recreativas	<b>P</b>
<b>EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL</b>	Puestos de socorro y central de ambulancias	<b>12</b>
	Bibliotecas y hemerotecas	<b>12</b>
<b>EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO</b>	Galería de arte y museos	<b>12</b>
	Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charros	<b>P</b>
	Estaciones de policía, garitas de vigilancia	<b>12</b>
<b>COMERCIO Y SERVICIO VECINAL</b>	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m <sup>2</sup>	<b>12</b>
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>12</b>
	Centros de acondicionamiento físico (gimnasio)	<b>2, 8,12</b>
<b>COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL</b>	Tiendas de autoservicio hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>12</b>
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m <sup>2</sup> hasta 300 m <sup>2</sup>	<b>12</b>
	Cafés, fondas y restaurantes	<b>12</b>
	Estacionamiento de vehículos	<b>12</b>
	Sitios de taxi	<b>2</b>
	Club social y salones de fiestas infantiles	<b>12</b>
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	<b>2, 8,12</b>

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>USO DE RECREACIÓN Y DEPORTE</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	<b>P</b>
<b>AGROPECUARIO</b>	Cultivos de granos, árboles frutales, cultivos mixtos y viveros	<b>14</b>
	Cultivo de semillas oleaginosas, leguminosas y cereales	<b>6, 13, 14</b>
	Cultivo en invernaderos y otras estructuras agrícolas protegidas, y floricultura	<b>6, 13, 14</b>
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	Terminales de autotransporte y central camionera	<b>6, 12</b>
	Cementerios	<b>6, 12</b>
	Instalaciones para el ejército y la fuerza aérea	<b>6, 7, 12</b>
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	<b>8, 12</b>
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m <sup>3</sup>	<b>8, 12</b>
	Estaciones de bombeo y cárcamo	<b>8, 12</b>
	Torres de telecomunicaciones	<b>8, 12</b>
	Estaciones eléctricas o subestaciones	<b>8, 12</b>
	Instalaciones, servicio de telefonía y cable	<b>8, 12</b>
	Diques, pozos, represas, presas, canales	<b>8, 9</b>

Tabla 3. Tabla de compatibilidad para uso de suelo Recreación y Deporte. **Nota:** los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo. Simbología; **P**= Permitido, **Condicionado**= Número de condicionante aplicable.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD

#### Notas generales

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

#### Condicionantes específicas

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO. (IAI).....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO: INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO. (IBI).....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO MICROINDUSTRIA. (MAI) .....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN .....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES.....

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO .....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Uso industrial.

**Objetivo de la categoría:** Área destinada para la localización de actividades económicas que implican la producción, transformación, almacenamiento y distribución de bienes y servicios, utilizando tecnologías y procesos que generan impactos ambientales y socioeconómicos significativos. Se caracteriza por la presencia de instalaciones y equipamientos especializados, como plantas industriales, almacenes, talleres, centros de investigación y desarrollo, entre otros, que requieren de una zonificación y regulación específica que establezca parámetros y criterios para la localización y operación de las actividades industriales, así como para la construcción de la infraestructura necesaria y la gestión de los recursos naturales y energéticos.

#### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO. (IAI)**

El uso de suelo de industria de alto impacto comprende aquellas instalaciones en las que se desarrollan actividades que por su naturaleza y / o volumen de producción tienen el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente y / o el entorno urbano, lo anterior implicará la necesidad de la aplicación de las medidas de mitigación pertinentes en concordancia a lo establecido por la normatividad aplicable.

#### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO: INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO. (IBI)**

El uso de industria de bajo impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

#### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO MICROINDUSTRIA. (MAI)**

El uso de suelo de microindustria de alto impacto comprende aquellas actividades que debido a su naturaleza pueden tener el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente y/o entorno urbano, y que se caractericen por contar con un número reducido de empleados, así como un menor volumen de actividades.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

- Disponibilidad de terrenos con características físicas adecuadas para la localización de actividades industriales, como accesibilidad, conectividad vial, cercanía a fuentes de materias primas y de energía, entre otros.
- Capacidad de la infraestructura existente y la posibilidad de expansión, en términos de servicios públicos y equipamiento, como agua potable, energía eléctrica, gas, redes de drenaje, tratamiento de aguas residuales, telecomunicaciones, servicios de transporte y otros.
- Preservación de áreas naturales y culturales, así como la mitigación de los impactos negativos en el medio ambiente y la calidad de vida de la población, a través de la identificación de zonas de protección y áreas sensibles, como cuerpos de agua, zonas de recarga acuífera, áreas de conservación y patrimonio histórico, entre otros.
- Complementariedad y la sinergia entre las actividades industriales y otras actividades económicas, como el comercio, los servicios y el turismo, así como su contribución al desarrollo económico local y regional.
- Evaluación de los riesgos y las oportunidades asociados a la localización de actividades industriales en áreas urbanas, y la identificación de medidas de prevención, mitigación y control para minimizar los impactos negativos en la salud y seguridad de la población y el medio ambiente.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES**

Código	Tipo	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	

**Tipos de Industria:**

1. De acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de este Plan.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Tabla 1. Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso), **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo, **IAI**: Industria de Alto Impacto, **IBI**: Industria de Bajo Impacto, **MAI**: Microindustria de Alto Impacto.

## TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

USOS DE SUELO INDUSTRIALES				
CATEGORÍA	GIRO	IAI	IBI	MAI
EQUIPAMIENTO VECINAL	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	X	1	X
	Centros comunitarios y culturales	X	1	X
	Instalaciones deportivas y recreativas	1	P	X
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	Servicios postales y mensajería hasta 50 m <sup>2</sup>	X	1	X
	Puestos de socorro y central de ambulancias	X	1	X
	Estaciones y central de bomberos	P	P	P
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	Servicios postales y mensajería más de 51 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	X	1	X
	Centros de investigación y laboratorios de investigación	1	P	1
HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA	Hoteles, moteles y albergues hasta de 200 cuartos.	X	1	X
HOTELERÍA EN GRAN ESCALA	Hoteles y moteles de más de 200 cuartos.	X	5	X
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m <sup>2</sup>	X	1	1
	Oficinas hasta 50 m <sup>2</sup>	P	P	P
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m <sup>2</sup>	X	1	1
	Farmacias	X	1	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>USOS DE SUELO INDUSTRIALES</b>				
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>IAI</b>	<b>IBI</b>	<b>MAI</b>
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías. Reparadoras. De art. Hogar hasta 50 m2	X	1	X
<b>COMERCIO Y SERVICIOS DISTRITAL</b>	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	X	1	1
	Tiendas de autoservicio hasta 300 m2	X	1	1
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	X	1	X
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	X	1	1
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P	P	P
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	1	P	1
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	X	1	X
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	X	1,2	X
	Estacionamiento de vehículos	2	2	2
	Sitios de taxi	1	1	1
	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13	13	13
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	1,13	13	13
	Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	1,13	13	13
	Lavado de vehículos	X	1	X
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	X	1	X
<b>COMERCIO Y SERVICIOS SUBCENTRO URBANO</b>	Oficinas de más de 300 m2	1,6	6	X
	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	6,10,13	6,10,13	6,10,13
	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	X	1	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>USOS DE SUELO INDUSTRIALES</b>				
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>IAI</b>	<b>IBI</b>	<b>MAI</b>
	Agencia automotriz	X	1	X
	Venta de vehículos y maquinaria	X	1	1
<b>COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL</b>	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m2	P	P	P
<b>BODEGAS Y ALMACENES</b>	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	2	2	2
	Almacenamiento con refrigeración	2	2	2
	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración	2	2	2
	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria.	2	2	2
<b>INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO</b>	Industria alimentaria	P	X	X
	Industria de las bebidas y del tabaco	P	X	X
	Fabricación de insumos textiles y acabado de textiles	P	X	X
	Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir	P	X	X
	Industria de la madera	P	X	X
	Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón	13	X	X
	Industria química	13	X	X
	Industria del plástico y del hule	13	X	X
	Fabricación de productos a base de minerales no metálicos	P	X	X
	Industrias metálicas básicas	P	X	X
Fabricación de productos metálicos	P	X	X	

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>USOS DE SUELO INDUSTRIALES</b>				
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>IAI</b>	<b>IBI</b>	<b>MAI</b>
	Fabricación de maquinaria y equipo	P	X	X
	Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónico	P	X	X
	Fabricación de equipo de transporte	13	X	X
	Otras industrias manufactureras (artículos oftálmicos, deportivos, anuncios y señalamientos, Fabricación de ataúdes, desechable de uso médico)	P	X	X
<b>INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</b>	Fabricación de prendas de vestir	1	P	X
	Curtido y acabado de cuero y piel, y fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos	1,13	1,13	X
	Industria del papel	1,13	1,13	X
	Impresión e industrias conexas	1	P	X
	Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica	1,13	1,13	X
<b>MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO</b>	Industria alimentaria (hasta 15 empleados)	P	8	P
	Industria de la madera (hasta 15 empleados)	P	8	P
	Industria del plástico y del hule (hasta 15 empleados)	1,13	1,8,13	1,13
	Fabricación de productos a base de minerales no metálicos (hasta 15 empleados)	P	8	P
	Fabricación de productos metálicos (hasta 15 empleados)	1,13	1,8,13	1,13
	Fabricación de maquinaria y equipo (hasta 15 empleados)	P	8	P
	Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (hasta 15 empleados)	X	P	1
Fabricación de equipo de transporte (hasta 15 empleados)	1,13	1,8,13	1,13	
<b>MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</b>	Impresión e industrias conexas (hasta 15 empleados)	X	1,8,13	1

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>USOS DE SUELO INDUSTRIALES</b>				
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>IAI</b>	<b>IBI</b>	<b>MAI</b>
	Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica (hasta 15 empleados)	X	1,8,13	1
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	P	P	P
<b>AGROPECUARIO</b>	Cultivos de granos, árboles frutales, cultivos mixtos y viveros	1	1	X
	Cultivo de semillas oleaginosas, leguminosas y cereales.	1	1	x
	Cultivo en invernaderos y otras estructuras agrícolas protegidas, y floricultura.	1	1	x
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	<b>Materiales reciclables</b>			
	Fabricación de productos textiles reciclados	X	X	1,6,13
	Fabricación de pulpa de materiales reciclados	X	X	1,6,13
	Fabricación a partir de plástico y hule reciclado	X	X	1,6,13
	Recolección de residuos no peligrosos (materiales reciclables no peligrosos)	X	X	1,6,13
	Recolección de residuos (materiales reciclables peligrosos)	8,13	X	1,6,13
	<b>Otras Instalaciones especiales</b>			
	Deshuesadero de automóviles (yonques) y materiales reciclables	X	X	6,13
	Terminales de autotransporte y central camionera	6	6	X
	Terminales de carga de escala regional	6	6	X
	Helipuertos	1,7	1,7	X
	Tratamiento y disposición final de residuos peligrosos	1,8,13	X	X
	Tratamiento y disposición final de residuos no peligrosos	1,8,13	X	X
	Rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basura.	13	X	X
Almacenamiento de materiales peligrosos	8	8	8	

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USOS DE SUELO INDUSTRIALES				
CATEGORÍA	GIRO	IAI	IBI	MAI
	Bancos de material, depósitos al aire libre de materiales o metales y excavación del subsuelo	P	P	X
INFRAESTRUCTURA EN GENERAL	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	8	8	8
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m <sup>3</sup>	P	P	P
	Estaciones de bombeo y cárcamo	P	P	P
	Torres de telecomunicaciones	8	8	8
	Estaciones eléctricas o subestaciones	P	P	P
	Instalaciones, servicio de telefonía y cable	8	8	8
INFRAESTRUCTURA ESPECIAL	Diques, pozos, represas, presas, canales.	8,9	8,9	8,9

Tabla 2. Tabla de compatibilidad para los usos de suelo industrial. **IAI**: Industria de Alto Impacto, **IBI**: Industria de Bajo Impacto, **MAI**: Microindustria de Alto Impacto. **Nota**: los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo. Simbología; **P**= Permitido, **Condicionado**= Número de condicionante aplicable.

## CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD

## Notas generales

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Condicionantes específicas**

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....

*MI. Mixto Intenso*.....

*MM. Mixto Moderado*.....

*MB. Mixto Bajo*.....

*MS. Mixto Suburbano*.....

*MSII. Mixto Suburbano II*.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN Y NORMATIVIDAD PARA LOS USOS DE SUELO MIXTOS.....

TABLA DE COMPATIBILIDAD.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.  
USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Usos Mixtos

Los usos mixtos procuran la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicio en general de los centros de trabajo, promoviendo el acceso cercano y con mayor variedad de actividades a la población. La mezcla de usos debe ser compatible y no amenazar la seguridad, salud e integridad de las personas.

**Nombre del Uso de Suelo:** *Mixto Intenso (MI)*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicios en general de los centros de trabajo en zonas estructurantes, posibilitando la mayor intensidad de edificabilidad de los usos mixtos.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO:**

Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se ubicarán dentro de los polígonos y áreas de influencia, el centro y subcentros urbanos, corredores estratégicos y centros distritales.
2. Se ubicarán en vialidades de jerarquía; regional, arterial, primaria y/o secundaria.
3. Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre de la categoría:** Usos Mixtos

**Nombre del Uso de Suelo:** *Mixto Moderado (MM)*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicio en general de los centros de trabajo en zonas estructurantes y habitacionales, posibilitando una intensidad moderada de edificabilidad de los usos mixtos.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO:**

Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se ubicarán en vialidades de jerarquía; regional, arterial y/ o primarias.
2. Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre de la categoría:** Usos Mixtos

**Nombre del Uso de Suelo:** *Mixto Bajo (MI)*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicio en general de los centros de trabajo, en las zonas habitacionales.

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO:**

Zona con uso predominantemente habitacional y que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios y equipamiento. Este uso estará localizado colindante a vialidades secundarias y colectoras de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

### **CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se privilegiará su ubicación en vialidades de jerarquía secundaria.
2. Se permite en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho y para acciones urbanas nuevas cuando no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre de la categoría:** Usos Mixtos

**Nombre del Uso de Suelo:** *Mixto Suburbano (MS)*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo comerciales, de servicio y de microindustria, siendo en menor medida su compatibilidad con los usos habitacionales y con una intensidad de edificabilidad media.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO:**

Zona con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustria, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viv/ha y corredores de usos comerciales y de servicios. Estarán localizados en áreas actualmente identificadas como zona de granjas suburbanas. Asimismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo para garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia.

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se ubicarán dentro de los polígonos establecidos como zonas de granjas suburbanas.
2. Se reconocerá, para regularización de las situaciones de hecho, de acuerdo con el espacio y la productividad del terreno.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre de la categoría:** Usos Mixtos

**Nombre del Uso de Suelo:** *Mixto Suburbano II (MSII)*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo comerciales, de servicio y de microindustria, siendo en menor medida su compatibilidad con los usos habitacionales y con una intensidad de edificabilidad media. Además, se ubica en zonas con lotes de mayor dimensión, por ejemplo, de 1000 m o más.

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO:**

Zona con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustria, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viv/ha y corredores de usos comerciales y de servicios. Estarán localizados en áreas actualmente identificadas como zona de granjas suburbanas. Asimismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo para garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia.

### **CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se ubicarán dentro de los polígonos establecidos como zonas de granjas suburbanas.
2. Se reconocerá para regularización de las situaciones de hecho de acuerdo con el espacio y la productividad del terreno.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**TABLA DE DOSIFICACIÓN Y NORMATIVIDAD PARA LOS USOS DE SUELO MIXTOS**

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de Superficie Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral	Estacionamiento
							metros	pisos				
<b>MI</b>	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
<b>MM</b>	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
<b>MB</b>	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
<b>MS</b>	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
<b>MSII</b>	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Mixtos. **SR:** Sin Restricción; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso); **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo; **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo. **MI:** Mixto Intenso; **MM:** Mixto moderado; **MB:** Mixto bajo; **MS:** Mixto Suburbano; **MSII:** Mixto Suburbano II.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

TABLA DE COMPATIBILIDAD

USOS MIXTOS						
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
HABITACIONAL	Unifamiliar	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	P	P	P	P	P
EQUIPAMIENTO VECINAL	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	1, 3	1, 3	P	1,3	1,3
	Escuela primaria	1, 2	1, 2	1,2	1,2	1,2
	Centros comunitarios y culturales	P	P	P	P	P
	Instalaciones deportivas y recreativas	P	P	P	P	P
	Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	P	P	P	1	1
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	P	P	P	P	P
	Puestos de socorro y central de ambulancias	P	P	X	X	X
	Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	1	1	1	X	X
	Bibliotecas y hemerotecas	P	P	P	P	P
	Templos, lugares para culto y conventos	2	2	2	2	2
	Secundarias y secundarias técnicas	1, 2	1, 2	1,2	1	1
	Estaciones y central de bomberos	P	P	X	P	P
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	Hospitales	1,2	1,2	X	X	X
	Centros de atención, asilos, enfermedades crónicas y protección social	P	P	P	P	P
	Centros de rehabilitación de adicciones	1, 3	X	X	1, 3	1, 3

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USOS MIXTOS						
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
	Galería de arte y museos	2	2	X	X	X
	Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charros	2	X	X	4	4
	Servicios postales y mensajería más de 51 m2 a 300 m2	P	P	P	P	P
	Estaciones de policía, garitas de vigilancia	P	P	10	10	10
	Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	2	2	X	2, 10	2, 10
	Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	2	2	2	2	1, 2
	Centros de investigación y laboratorios de investigación	1, 2	1, 2	X	1	1
	Academias y escuelas especiales	1, 2	1, 2	1,2	1	1
<b>HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA</b>	Hoteles, moteles y albergues hasta de 200 cuartos	P	P	P	P	P
	Casa de huéspedes	P	P	P	P	P
<b>HOTELERÍA EN GRAN ESCALA</b>	Hoteles y moteles de más de 200 cuartos	5	5	5,10	5	5
<b>COMERCIO Y SERVICIO VECINAL</b>	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P	P	P	P	P
	Oficinas hasta 50 m2	P	P	P	P	P
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	P	P	P	P	P
	Farmacias	P	P	P	P	P
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	P	P	P	P	P
	Centros de acondicionamiento físico (gimnasio)	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P	P	P	P	P

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USOS MIXTOS						
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
<b>COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL</b>	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P	P	P	P	P
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P	P	P	P	P
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	P	P	P
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P	P	3	P	P
	Cafés, fondas y restaurantes	P	P	P	P	P
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	P	P	P
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m <sup>2</sup>	P	P	P	P	P
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P	P	X	P	P
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13	13	13	13	13
	Estacionamiento de vehículos	2	2	X	2	2
	Sitios de taxi	P	P	P	P	P
	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13	13	X	13	13
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13	13	13	13	13
	Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13	13	X	13	13
	Lavado de vehículos	P	P	X	P	P
	Expendios de licor o cerveza	P	P	3,10	P	P
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	P	P	X	P	P
Club social y salones de fiestas infantiles	P	P	P	P	P	

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USOS MIXTOS						
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	2, 3, 10	2, 3, 10	10	X	X
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	Oficinas de más de 300 m2	P	6	X	6	6
	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	6, 10,13	6, 10,13	X	6, 10,13	6, 10,13
	Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	2,10	2,10	X	2, 10	2, 10
	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P	P	X	1	1
	Terminales de sistema de transporte colectivo	2	X	X	X	X
	Estaciones de radio y TV	P	P	X	10	10
	Agencia automotriz	6	6	X	6	6
	Venta de vehículos y maquinaria	6	6	X	6	6
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m2	P	8	8	P	P
BODEGAS Y ALMACENES	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Almacenamiento con refrigeración	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria.	2,6,8	X	X	X	X
INDUSTRIA	<b>Microindustria alto impacto (hasta 15 empleados)</b>					
	Industria alimentaria (hasta 15 empleados)	6,13	X	6,13	6,13	6,13
	Industria de la madera (hasta 15 empleados)	6,13	X	6,13	6,13	6,13

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USOS MIXTOS							
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD					
		MI	MM	MB	MS	MSII	
	Industria del plástico y del hule (hasta 15 empleados)	6,13	X	6,13	6,13	6,13	
	Fabricación de productos a base de minerales no metálicos (hasta 15 empleados)	6,13	X	6,13	6,13	6,13	
	Fabricación de productos metálicos (hasta 15 empleados)	6,13	X	6,13	6,13	6,13	
	Fabricación de maquinaria y equipo (hasta 15 empleados)	6,13	X	6,13	6,13	6,13	
	Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (hasta 15 empleados)	6,13	X	6,13	6,13	6,13	
	Fabricación de equipo de transporte (hasta 15 empleados)	6,13	X	6,13	6,13	6,13	
	<b>Microindustria de bajo impacto (hasta 15 empleados)</b>						
	Impresión e industrias conexas (hasta 15 empleados)	P	P	10	P	P	
	Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica (hasta 15 empleados)	P	P	10	P	P	
	<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	P	P	P	P	P
<b>AGROPECUARIO</b>	Cultivos de granos, árboles frutales, cultivos mixtos y viveros	X	X	X	8,9	8,9	
	Cultivo de semillas oleaginosas, leguminosas y cereales	X	X	X	8,9	8,9	
	Cultivo en invernaderos y otras estructuras agrícolas protegidas, y floricultura	X	X	X	8,9	8,9	
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	<b>Materiales reciclables</b>						
	Fabricación de productos textiles reciclados	1,13	X	X	X	X	
	Fabricación de pulpa de materiales reciclados	1,13	X	X	X	X	

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USOS MIXTOS						
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
	Fabricación a partir de plástico y hule reciclado	1,13	X	X	X	X
	Recolección de residuos no peligrosos (materiales reciclables no peligrosos, recolección no residencial)	8	X	X	X	X
	Recolección de residuos (materiales reciclables peligrosos)	8,13	X	X	X	X
	<b>Otras Instalaciones especiales</b>					
	Deshuesadero de automóviles (yonques)	6,13	X	X	X	X
	Terminales de autotransporte y central camionera	6	6	X	X	X
	Helipuertos	7	X	X	X	X
	Tratamiento y disposición final de residuos peligrosos	1,8,13	X	X	X	X
	Tratamiento y disposición final de residuos no peligrosos	1,8	X	X	X	X
	Servicios funerarios y crematorios	6, 10	X	X	6, 10	6, 10
	Cementerios	X	X	X	6	6
	Centros antirrábicos, de cuarentena y hospitales veterinarios.	6	X	X	6	6
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	8	8	8	8	8
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m <sup>3</sup>	8	8	8	8	8
	Estaciones de bombeo y cárcamo	8	8	8	8	8
	Torres de telecomunicaciones	8	8	8	8	8
	Estaciones eléctricas o subestaciones	8	8	8	8	8
	Instalaciones, servicio de telefonía y cable	8	8	8	8	8

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USOS MIXTOS						
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
	Diques, pozos, represas, presas, canales	8, 9	8, 9	8, 9	8, 9	8, 9

**Tabla 1.** Tabla de compatibilidad para uso de suelo usos mixtos. **MI:** Mixto Intenso, **MM:** Mixto moderado, **MB:** Mixto bajo, **MS:** Mixto Suburbano, **MSII:** Mixto Suburbano II. **Nota:** los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo. Simbología; P= Permitido, Condicionado= Número de condicionante aplicable.

## CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD

## Notas generales

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

## Condicionantes específicas

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO PRESERVACIÓN ECOLÓGICA. ....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA .....

TABLA DE COMPATIBILIDAD.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL. ....

TABLA DE COMPATIBILIDAD.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.****USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Usos de Conservación y Preservación Ecológica.

**Nombre del Uso de Suelo:** *Preservación Ecológica.*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Preservar áreas de importancia ambiental y hábitats críticos para especies endémicas de la zona, proteger cuerpos de agua, suelos y otros elementos naturales que son fundamentales para la supervivencia de los ecosistemas naturales.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.**

Zona destinada a la conservación y protección de los ecosistemas naturales, áreas verdes, cuerpos de agua y otros elementos naturales, con el fin de preservar su biodiversidad y mantener el equilibrio ecológico. De acuerdo con la ley, en estas áreas no se permiten actividades que puedan comprometer su conservación y protección, como la urbanización, la agricultura intensiva, la tala de árboles, la extracción de recursos naturales y otras actividades similares. El uso de suelo de preservación ecológica se considera esencial para garantizar la conservación de la biodiversidad y los ecosistemas naturales, lo que contribuye a la mitigación del cambio climático y a la mejora de la calidad de vida de las personas.

En estas zonas, cuando se demuestre que existe un beneficio social y una contribución al orden público, se permitirá la construcción de vías generales de comunicación como lo son las vialidades de mayor jerarquía, así como oleoductos, acueductos, canales y toda clase de redes de transportación, distribución y suministro de combustibles, infraestructura de cabecera hidráulica, sanitaria y eléctrica general y especial (líneas eléctricas, diques, pozos, represas, presas, canales, depósitos y tanques de agua). En estas zonas se incluye a las Áreas Naturales Protegidas y/o aquellas zonas que por su potencial sean calificadas por la autoridad para su promoción y declaratoria.

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

Para designar áreas con potencial de preservación ecológica o delimitar y/o rectificar las existentes se deberá establecer un diagnóstico bajo los siguientes criterios:

### ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

1. Biodiversidad: se identifican y delimitan áreas que contienen una alta biodiversidad, incluyendo hábitats críticos para especies en peligro de extinción y áreas de ríos y arroyos, con espacios suficiente para desarrollo de flora y fauna.
2. Características geográficas y geológicas: se consideran elementos como la topografía, el tipo de suelo, la presencia de cuerpos de agua, la vegetación y otros elementos naturales que influyen en la biodiversidad y el equilibrio ecológico.
3. Vulnerabilidad ambiental: se evalúan los riesgos ambientales asociados a la degradación de los ecosistemas naturales, fragmentación de nicho, erosión del suelo, la contaminación del agua y la pérdida de biodiversidad.
4. Patrimonio cultural: se pueden delimitar áreas con valor histórico, arqueológico o cultural, que requieren protección y conservación para su daño.
5. Usos del suelo colindantes: se pueden considerar los usos del suelo colindantes y la necesidad de proteger los ecosistemas naturales de posibles impactos negativos.

### NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA

1. Emplear en el desarrollo de infraestructura y su funcionamiento ecotecnología apropiada a las políticas de conservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.
2. Implementar un sistema alternativo de captación de agua pluvial, para su reusó y/o infiltración al subsuelo y obras de retención según aplique.
3. Construir sobre superficie cubierta preferentemente en zonas sin vegetación natural, sin exceder los siguientes porcentajes de la superficie total del terreno:

<b>SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (M2)</b>	<b>PORCENTAJE (%)</b>
MENOR A 2,500	1
DE 2,500 A 20,000	2
MAYORES A 20,000	2.5

Exceptuando a aquellas instalaciones que por medidas propias y/o técnicas requieran la ocupación de un porcentaje mayor al establecido, las cuales deberán contar con un dictamen expedido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua y la autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología. Para obtener la autorización

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

y/o constancia procedente con carácter temporal y revocable por la autoridad correspondiente se deberá:

- a) Garantizar la permeabilidad de la superficie en el acondicionamiento de accesos al predio y andadores, interiores y exteriores.
  - b) Justificar la necesidad de paso vehicular y, en caso procedente, la vía de comunicación deberá:
    - Trazarse respetando la topografía, arbolado, características naturales y condiciones ecológicas específicas de la zona, sin interrumpir ni modificar los cauces de escurrimientos superficiales ni el paso de fauna silvestre.
    - Respetar la sección vial indicada en este Plan, considerando derechos de vía o especificaciones derivadas de estudios específicos.
    - Revestirse con materiales que permitan y garanticen la infiltración del agua al subsuelo.
    - Establecer pasos de fauna, ecoductos, puentes verdes, túneles para anfibios y pequeños mamíferos, y viaductos de fauna.
4. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, el uso de suelo de Preservación Ecológica deberá respetar un lote mínimo de 900 m<sup>2</sup>.

## TABLA DE COMPATIBILIDAD

USO PRESERVACIÓN ECOLÓGICA		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
EQUIPAMIENTO VECINAL	Instalaciones deportivas y recreativas	8,13,14,15
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO	Centros de investigación y laboratorios de investigación	2,6,9,12,13,14,15
BODEGAS Y ALMACENES	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria.	2, 6, 8, 15
AGROPECUARIO	Cultivos de granos, árboles frutales, cultivos mixtos y viveros	6,13,14, 15
INSTALACIONES ESPECIALES	Helipuertos	7,8,10,13, 15
	Cementerios	2,5,9,10,13,14,15

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USO PRESERVACIÓN ECOLÓGICA		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
	Terminales aéreas y aeropuertos	<b>2,5,7,13,14,15</b>
	Bancos de material, depósitos al aire libre de materiales o metales y excavación del subsuelo.	<b>8, 15</b>
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	<b>8</b>
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m <sup>3</sup>	<b>8</b>
	Torres de telecomunicaciones	<b>8</b>
	Estaciones eléctricas o subestaciones	<b>8</b>
	Instalaciones, servicios de telefonía y cable	<b>8</b>
	Diques, pozos, represas, presas, canales	<b>8,9, 15</b>

Tabla 1. Tabla de compatibilidad para uso de suelo Preservación Ecológica.

Simbología; **P**= Permitido, **Condicionado**= Número de condicionante aplicable.

**CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD****Notas generales**

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.
- Los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo.
- Las instalaciones deportivas y recreativas condicionadas en esta tabla y exclusivamente para su compatibilidad con el suelo de Preservación Ecológica, deberán ser de instalaciones deportivas y de recreación de recreación ecoturística y contemplativa en relación con la sustentabilidad del medio y ponderando el uso de instalaciones y equipamiento de bajo impacto.
- Los helipuertos y las terminales aéreas y aeropuertos condicionados en esta tabla y exclusivamente para su compatibilidad con el suelo de Preservación Ecológica, deberán de acuerdo con el cálculo

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

de la compensación ambiental que la autoridad defina, subsanar al menos con reforestación utilizando especies endémicas y la eliminación de especies invasoras.

- Los cementerios condicionados en esta tabla y exclusivamente para su compatibilidad con el suelo de Preservación Ecológica, además de lo señalado deberán cumplir con lo siguiente:
  - Presentar a la autoridad un estudio de factibilidad para su ubicación de acuerdo con las normas oficiales y vigentes y un Manifiesto de Impacto Ambiental antes de que se expidan licencias de uso de suelo.
  - Quedará prohibido acompañarse de crematorios.

### Condicionantes específicas

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre de la categoría:** Usos de Conservación y Preservación Ecológica.

**Nombre del Uso de Suelo:** *Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Garantizar la conservación y gestión sostenible de los recursos naturales presentes en el ANVA, mediante la promoción de prácticas responsables de las actividades que ahí se desarrollen, salvaguardar la biodiversidad, preservar los ecosistemas y asegurar la supervivencia y/o reproducción de especies endémicas presentes. Además, generar conciencia sobre la importancia de la conservación y contribuir al desarrollo económico local de manera sostenible.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL.**

Área Natural de Valor Ambiental. Zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, donde el ambiente original no ha sido alterado por el hombre y que están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas de valor medioambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas áreas naturales protegidas, siguiendo los procedimientos de ley. Se encuentran usualmente fuera de los límites de las áreas "U" y "R", a excepción de ciertos casos particulares y no son urbanizables o construibles, salvo las disposiciones previstas en la tabla de compatibilidad de usos del suelo del presente plan y las que defina el marco normativo aplicable.

**TABLA DE COMPATIBILIDAD**

<b>USO PRESERVACIÓN ECOLÓGICA</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
<b>EQUIPAMIENTO VECINAL</b>	Instalaciones deportivas y recreativas	<b>4,13,</b>
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	<b>P</b>
<b>AGROPECUARIO</b>	Cultivo de granos, arboles frutales, cultivos mixtos y viveros	<b>P</b>
	Potreros criaderos granjas usos pecuarios y piscícolas	<b>13</b>
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	Bancos de material, depósitos al aire libre de materiales o metales y excavación del subsuelo.	<b>P</b>

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

USO PRESERVACIÓN ECOLÓGICA		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	<b>8</b>
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m3	<b>8</b>
	Torres de telecomunicaciones	<b>8</b>
	Estaciones eléctricas o subestaciones	<b>8</b>
	Instalaciones, servicios de telefonía y cable	<b>8</b>
<b>INFRAESTRUCTURA ESPECIAL</b>	Silos y Tolvas	<b>8</b>
	Diques, pozos, represas, presas, canales	<b>8,9, 15</b>

Tabla 2. Tabla de compatibilidad para uso de suelo Preservación Ecológica.

Simbología; **P**= Permitido, **Condicionado**= Número de condicionante aplicable.

**CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD****Notas generales**

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.
- Los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo.
- Las instalaciones deportivas y recreativas condicionadas en esta tabla y exclusivamente para su compatibilidad con el suelo de Preservación Ecológica, deberán ser de instalaciones deportivas y de recreación de recreación ecoturística y contemplativa en relación con la sustentabilidad del medio y ponderando el uso de instalaciones y equipamiento de bajo impacto.
- Los helipuertos y las terminales aéreas y aeropuertos condicionados en esta tabla y exclusivamente para su compatibilidad con el suelo de Preservación Ecológica, deberán de acuerdo con el cálculo

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

de la compensación ambiental que la autoridad defina, subsanar al menos con reforestación utilizando especies endémicas y la eliminación de especies invasoras.

- Los cementerios condicionados en esta tabla y exclusivamente para su compatibilidad con el suelo de Preservación Ecológica, además de lo señalado deberán cumplir con lo siguiente:
  - Presentar a la autoridad un estudio de factibilidad para su ubicación de acuerdo con las normas oficiales y vigentes y un Manifiesto de Impacto Ambiental antes de que se expidan licencias de uso de suelo.
  - Quedará prohibido acompañarse de crematorios.

### Condicionantes específicas

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO CORREDOR DE IMPACTO ALTO.....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO .....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO CORREDOR DE IMPACTO MEDIO.....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO .....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO CORREDOR PATRIMONIAL.....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO .....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO COMERCIO Y SERVICIOS GENERAL.....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO .....

TABLA DE COMPATIBILIDAD.....

NORMAS DE EVALUACIÓN PARA USOS CONDICIONADOS .....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO  
USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Corredor

**Nombre del Uso de Suelo:** *Corredor de Impacto Alto (CIA)*

**Objetivo del Uso de Suelo.**

Reconocer aquellos sitios al interior del polígono establecido para el PPC que cuentan con actividades de gran cobertura y aforo (incluyendo regional) que por su misma capacidad de servicio necesitan de espacios suficientes en materia de conectividad y espacio público. Dada su ubicación, se deberá promover una mayor utilización del transporte público desde y hacia las zonas con este uso de suelo, a fin de desincentivar el uso excesivo del vehículo particular.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO CORREDOR DE IMPACTO ALTO.**

Son corredores asociados a las vialidades primarias de alta velocidad. Los usos que en ellos se ubican están ligados preponderantemente al automóvil, como es el caso de centros automotrices, agencias de autos, centros comerciales, edificios corporativos, hospitales, y equipamientos de amplio alcance. Los predios deben conservar dimensiones adecuadas para alojar los inmuebles que estos usos requieren, ya que la intensidad de las actividades, los índices de utilización y la demanda de estacionamiento suelen ser altos

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

- Se encuentra al interior del polígono del PPC.
- Son aquellos predios ubicados en vialidades primarias.
- En los que se realicen actividades, instalaciones y equipamientos de amplia cobertura.
- Índice de utilización del suelo altos.
- Demanda alta de estacionamientos.
- Sitios de alto aforo.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Altura máxima	
						Niveles	Metros
<b>CIA</b>	200	600	18.00	0.80	6.40	8	28.00

Tabla 1. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para el uso Corredor de Impacto Alto. **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo, **CIA**: Corredor de Impacto Alto.

**Notas:**

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m<sup>2</sup> con frente de 5 m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90 m<sup>2</sup> con frente 6 m.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre de la categoría:** Corredor

**Nombre del Uso de Suelo:** *Corredor de Impacto Medio (CIM)*

### **Objetivo del Uso de Suelo:**

Consolidar como corredores comerciales y de servicios con una intensidad media aquellos lotes que cuenten con frente a vialidades primarias, y/o se encuentren en los límites del polígono establecido para el PPC. A su vez, estos corredores fortalecen el funcionamiento de las zonas habitacionales internas al polígono.

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO CORREDOR DE IMPACTO MEDIO.**

En esta categoría se encuentran incluidos la mayoría de los predios localizados en los costados de las vialidades primarias, conformando corredores de usos comerciales y de servicios con intensidad media. Su inclusión en el esquema de estructura urbana implica una política de consolidación, la cual busca reforzar su carácter de borde, así como la imagen característica, en cada uno de ellos, que los posicione en términos mercadológicos.

### **CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se encuentra al interior del polígono del PPC.
2. Son aquellos predios ubicados con frente a vialidades primarias.
3. Alberga giros relacionados con comercio y servicios.
4. Intensidad de aprovechamiento media.
5. Promueve la consolidación de los corredores.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Altura máxima	
						Niveles	Metros
<b>CIM</b>	280	400	15.00	0.90	3.60	4	14.00

Tabla 2. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para Corredor de Impacto Medio. **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo, **CIM:** Corredor de Impacto Medio.

**Notas:**

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m<sup>2</sup> con frente de 5 m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90 m<sup>2</sup> con frente 6 m.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre de la categoría:** Corredor

**Nombre del Uso de Suelo:** *Corredor Patrimonial (CP)*

### **Objetivo del Uso de Suelo:**

Distinguir aquellos grupos de inmuebles, contiguos o cercanos que conservan una coherencia formal y tipológica entre sí, otorgando un valor agregado al consolidar entornos urbanos armónicos y atractivos. Asimismo, promueve proyectos que impliquen usos acordes a su vocación, tanto simbólica como espacial, y que refuercen aún más su carácter de conjunto. Otro de sus objetivos es proteger y mejorar los inmuebles, conjuntos y zonas patrimoniales del Centro Urbano, incorporarlos al uso cotidiano y potenciar la imagen e identidad del Centro.

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO CORREDOR PATRIMONIAL.**

Se ubican los predios colindantes a sitios y monumentos históricos, donde se privilegian los usos comerciales con vocación turística y cultural, pueden localizarse sobre vialidades con jerarquía primaria o secundaria.

### **CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se encuentra al interior del polígono del PPC.
2. Son corredores reconocidos por su carácter y uso histórico.
3. Conjuntos con características arquitectónicas.
4. Homogeneizar y preservar la imagen urbana.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Altura máxima	
						Niveles	Metros
CP	75	400	15.00	0.70	2.80	4	14.00

Tabla 3. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para el uso Corredor Patrimonial. **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo, **CP**: Corredor Patrimonial.

**Notas:**

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m<sup>2</sup> con frente de 5 m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90m<sup>2</sup> con frente 6 m.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre de la categoría:** Áreas Interiores

**Nombre del Uso de Suelo:** *Comercio y Servicios en General (CSG)*

**Objetivo del Uso de Suelo:**

Consolidar al interior el comercio y los servicios que no cuentan con una intensidad o impacto alto, lo cual permite equilibrar la ocupación del suelo y sobre todo para conformar un tejido urbano armónico y variado.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO COMERCIO Y SERVICIOS GENERAL.**

Los usos predominantes en estas áreas son el comercio y los servicios en general, los servicios de mantenimiento y la microindustria. Asimismo, pueden alojarse ciertos tipos de oficinas y equipamientos que no generen una actividad intensa.

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se encuentra al interior del polígono del PPC.
2. Alojamiento de actividades que no generan actividad intensa.
3. Usos comerciales, servicios de mantenimiento y micro industriales.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Altura máxima	
						Niveles	Metros
<b>CSG</b>	280	300	12.00	0.80	4.00	5	20.00

Tabla 4. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para el uso Comercio y Servicios: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo, **CSG**: Comercio y Servicio en General.

**Notas:**

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m<sup>2</sup> con frente de 5 m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90 m<sup>2</sup> con frente 6 m.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE COMPATIBILIDAD

GRUPO	DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD			
		CORREDOR			
		CIA	CIM	CP	CSG
VIVIENDA	Vivienda unifamiliar	X	P	P	X
	Agrupaciones de vivienda < 12 unidades	X	P	C	C
	Agrupaciones de vivienda > 12 unidades	P	P	X	X
	Departamentos, condominio o renta < 10 unidades	X	P	C	C
	Departamentos, condominio o renta > 10 unidades	P	P	C	X
COMERCIO EN GENERAL	Comercio en vivienda < 25% de la superficie	X	P	X	X
	Abarrotes y tiendas de perecederos < 70 m2	X	P	X	P
	Mercerías y farmacias < 70 m2	X	P	X	P
	Tiendas de especialidades < 250 m2	X	P	C	P
	Tiendas de especialidades > 250 m2	P	P	C	C
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio < 500 m2	P	P	C	P
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio > 500 m2	P	C	C	X
	Centro y conjuntos comerciales < 500 m2	P	P	C	P
	Centro y conjuntos comerciales > 500 m2	P	C	C	X
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción < 500 m2	P	P	X	X
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción > 500 m2	P	C	X	X
	Expendios de cerveza, vinos y licores	P	P	X	P
	Venta o renta de automóviles	P	P	C	X
	Venta o renta de vehículos o maquinaria pesada	P	X	X	X
	Venta de pintura y materiales inflamables en gran cantidad	P	X	X	X
	Mercados de abastos y productos populares	X	C	X	C
	Bazares y artículos de segunda mano	X	C	X	C
	Comercio semifijo en lugares permitidos	X	X	X	X
SERVICIOS EN GENERAL	Vivienda con venta de alimentos preparados	X	P	X	X
	Fondas, cafeterías, neverías sin bebidas alcohólicas	P	P	P	P
	Restaurantes, con o sin venta de bebidas alcohólicas	P	P	P	P
	Restaurantes-Bar con o sin variedad	P	P	P	P
	Cantinas y bares en general	P	P	C	P
	Discotecas y centro de baile	P	P	C	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

	Salones de fiestas	P	P	C	C
	Centros de espectáculos nocturnos	P	C	C	X
	Casinos y centros de apuestas	P	C	C	X
	Casas de huéspedes y hostales	X	P	P	X
	Hoteles y moteles < 40 cuartos	P	P	P	P
	Hoteles y moteles > 40 cuartos	P	C	X	X
	Peluquerías, salas de belleza y masajes	P	P	P	P
	Baños públicos, vapor y/o sauna	P	P	C	P
	Sastrerías	P	P	P	P
	Lavanderías y tintorerías	P	P	X	P
	Casas de cambio y cajeros automáticos	P	P	P	P
	Estudios y servicios fotográficos	P	P	P	P
<b>OFICINAS</b>	Vivienda con oficina < 25% de la superficie	X	X	X	X
	Oficinas y despachos < 70 m2	P	P	P	P
	Edificios de oficinas, renta o condominio < 300 m2	P	P	P	P
	Edificios de oficinas, renta o condominio > 300 m2	P	X	X	X
	Oficinas privadas, financieras y corporativos < 300 m2	P	P	P	P
	Oficinas privadas, financieras y corporativos > 300 m2	P	C	C	X
	Oficinas de administración pública < 200 m2	P	P	P	P
	Oficinas de administración pública > 200 m2	P	P	C	X
	Constructoras, con almacenamiento de materiales y maquinaria	P	C	X	X
<b>EDUCACIÓN</b>	Guarderías, jardín de niños, escuelas para niños atípicos	P	P	C	P
	Escuelas primarias y de educación básica	C	P	C	C
	Escuelas de educación media, regulares o técnicas	P	P	C	C
	Escuelas particulares, academias, institutos, centro de capacitación	P	P	P	C
	Universidades, escuelas de educación superior y tecnológicos	P	P	C	X
<b>SALUD</b>	Consultorios en vivienda < 25% de la superficie	X	X	P	X
	Dispensarios y consultorios médicos < 100 m2	P	P	P	P
	Edificios de consultorios médicos < 300 m2	P	P	C	X
	Edificios de consultorios médicos > 300 m2	P	P	X	X
	Clínicas, hospitales generales y de especialidades < 500 m2	P	P	C	C
	Clínicas, hospitales generales y de especialidades > 500 m2	P	C	X	X
	Laboratorios de análisis e investigación médica	P	P	X	X
	Hospitales de urgencias con central de ambulancias	P	C	X	X
<b>CULTURA</b>	Vivienda con taller de arte < 25% de la superficie	X	P	P	P

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

	Talleres de arte en general	P	P	P	P
	Bibliotecas y centros de información	P	P	P	P
	Templos y lugares para el culto < 300 m2	P	P	P	X
	Templos y lugares para el culto > 300 m2	P	C	C	X
	Museos, galerías de arte y exposición < 300 m2	P	P	P	P
	Museos, galerías de arte y exposición > 300 m2	P	C	C	X
	Auditorios, teatros, foros y cines < 300 m2	P	P	P	C
	Auditorios, teatros, foros y cines > 300 m2	P	P	C	X
<b>RECREACIÓN Y DEPORTE</b>	Plazoletas, parques y juegos infantiles vecinales	X	X	P	P
	Plazas, parques y juegos infantiles barriales	X	P	P	X
	Plazas, parques y juegos infantiles urbanos	P	P	P	X
	Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa < 300 m2	P	P	P	X
	Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa > 300 m2	P	C	C	X
	Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos < 1,500 m2	P	C	C	C
	Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos > 1,500 m2	P	C	X	X
Estadios, arenas y lienzos, cubiertos o al aire libre	P	X	X	X	
<b>ASISTENCIA</b>	Estaciones de policía, bomberos y auxilio	P	P	X	X
	Centrales de policía, bomberos y auxilio	P	C	X	X
	Centros comunitarios y de integración social	P	P	P	C
	Asilos de ancianos, orfanatos y albergues, centros de rehabilitación social	P	P	X	X
	Centros de rehabilitación social	P	P	X	X
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTE</b>	Agencias de telecomunicaciones	P	P	P	P
	Centrales de telecomunicaciones	P	P	X	X
	Estaciones de radio y televisión sin auditorio	P	P	P	C
	Estaciones de radio y televisión con auditorio	P	P	C	X
	Servicios de paquetería y carga	P	P	C	P
	Agencias de viajes	P	P	P	P
	Estaciones de taxis	P	P	P	X
	Estaciones de transferencia transporte colectivo	P	C	X	X
Terminales de autobuses foráneos	P	X	X	X	
<b>MANTENIMIENTO</b>	Vivienda con talleres de reparación < 25% de la superficie	X	X	X	X
	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios	P	P	X	P
	Tapicerías, reparación de muebles	P	P	X	X
	Reparación de calzado y artículos de piel	P	P	X	P
	Reparación de aparatos electrodomésticos y electrónicos	P	P	X	P

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

	Talleres de reparación y mantenimiento de automóviles	P	C	X	X
	Lavado de automóviles	P	C	X	X
	Desponchadoras y vulcanizadoras	C	C	X	X
	Reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada	C	X	X	X
<b>INDUSTRIA</b>	Vivienda con taller micro industrial < 25% de la superficie	X	C	X	X
	Alimentos caseros, dulces, botanas, repostería	P	P	X	P
	Artesanías, joyería, orfebrería	P	P	X	P
	Jugueterías, piñatas, etc.	P	P	X	C
	Ropa, tejidos y artículos de piel	P	P	X	C
	Carpinterías, herrerías, fábricas de muebles	P	C	X	C
	Imprentas en general	P	P	X	P
<b>ESPECIALES</b>	Edificios de estacionamiento	P	P	X	P
	Bodegas < 300 m2	P	P	X	C
	Bodegas > 300 m2	P	C	X	X
	Gasolineras, expendios de gas, gasóleo, etc.	P	X	X	X
	Agencias funerarias	P	P	C	X

Tabla 5. Tabla de compatibilidad para corredores y Comercio y Servicios en General. Nota: los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos para estos usos de suelo.

Simbología; **P**= Permitido, **C**= Condicionado, **X**= Prohibido.

**NORMAS DE EVALUACIÓN PARA USOS CONDICIONADOS<sup>1</sup>**

Los usos condicionados solo podrán ser aprobados cuando cumplan con las normas particulares aquí indicadas, además de las que se establecen en los apartados correspondientes. Estas se aplican con el objeto de garantizar que no se afecten las características de las zonas en que se ubican, así como de apoyar las políticas a ellas referidas:

1. De ser aprobado un uso condicionado, el propietario del predio o inmueble celebrará un convenio administrativo con el Ayuntamiento de Chihuahua en el que se obliga a no pedir indemnización alguna, por pérdidas materiales y económicas, en caso de que las revisiones posteriores del Plan Parcial lo reconsideren como prohibido.

<sup>1</sup> Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua de Folleto Anexo al P.O.E No. 13 del 12 de febrero del 2000.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

2. Quien solicite la autorización de un uso condicionado deberá contar con el consentimiento, por escrito, de las personas ocupantes o propietarias de los predios localizados en la misma manzana y en la(s) de enfrente al predio en cuestión.
3. Los anteproyectos con usos condicionados serán sometidos a una revisión especialmente minuciosa por parte de la Autoridad Municipal, y en su caso por el organismo de seguimiento. En este sentido, los trámites podrán durar más de lo común.
4. Dichos proyectos deberán incluir los estudios y conceptos que la autoridad considere pertinentes para garantizar que el funcionamiento de la zona, y la calidad de vida de los vecinos, no se vean deteriorados.
5. Asimismo, en el caso de que se localicen en corredores patrimoniales, nodos emblemáticos y áreas interiores con cualidades contextuales notables, o bien cercanos a inmuebles o conjuntos patrimoniales, los proyectos con usos condicionados tendrán que incorporar criterios urbano-arquitectónicos encaminados no solo a respetar las características de estos elementos, sino a reforzarlas. Deberán considerarse las tipologías predominantes, las alturas, la forma y proporción de los vanos, los colores y texturas, entre otros aspectos.
6. Uno de los factores de condicionamiento es la intensidad, lo que significa que de mantenerse ésta en rangos moderados será más fácil su aprobación.
7. Cuando los usos condicionados generen aforos vehiculares importantes, o bien impliquen el uso de automotores de gran tamaño, será necesario obtener también la anuencia del Departamento de Tránsito.

**Notas:**

1. Las densidades podrán ser aumentadas debido a la densidad bruta resultante del análisis de una zona con radio de 1,000 m en torno al predio en estudio, las dimensiones de los predios podrán ser conforme a los mínimos permitidos por la densidad inmediata superior, cuando se garantice que no se altera la densidad bruta de la zona.
2. Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO NODO URBANO:.....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO NODO BARRIAL:.....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO NODO EMBLEMÁTICO:.....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO.....

NORMAS DE EVALUACIÓN PARA USOS CONDICIONADOS APLICABLES A USOS DEL PLAN PARCIAL  
.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO  
USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Nodo

**Nombre del Uso de Suelo:** *Nodo Urbano (NU)*

**Objetivo del Uso de Suelo:**

Contribuir a la protección de los atractores nodales considerados como simbólicos o de gran relevancia para la ciudad, incorporando así a través de la conservación e integración espacios abiertos en sintonía con nodos o edificaciones representativas con altos aforos.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO NODO URBANO:**

Son aquellos que poseen una gran relevancia funcional y simbólica para la ciudadanía en general, más allá de la influencia que pudieran tener en su contexto inmediato. Las actividades que se realizan en los edificios y los espacios abiertos que los integran generalmente involucran a personas y funciones de diversas partes de la ciudad. Por otro lado, el origen de estos lugares, los acontecimientos que en ellos se han suscitado, o su misma singularidad, les otorgan un lugar importante en la historia de la ciudad y los vuelve elementos claves en el reconocimiento de su imagen.

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se encuentra al interior del polígono del PPC.
2. Cumplir con la función de atractor nodal.
3. Son nodos ya reconocidos o simbólicos para la ciudad.
4. Este uso envuelve espacios públicos representativos e icónicos de la ciudad.
5. Mantener la imagen urbana.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO.

Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Altura máxima	
						Niveles	Metros
<b>NU</b>	200	450	15.00	0.80	4.80	6	21.00

Tabla 1. Tabla de dosificación de uso de suelo Nodo Urbano (NU). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo.

**Notas:**

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m<sup>2</sup> con frente de 5 m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90 m<sup>2</sup> con frente 6 m.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre de la categoría:** Nodo

**Nombre del Uso de Suelo:** *Nodo Barrial (NB)*

### **Objetivo del Uso de Suelo:**

Mantener el sentido barrial existente en el polígono del PPC, equilibrando el desarrollo de actividades complementarias a las actividades diarias de las personas, así como al sentido de pertenencia en cada sector donde se implementa este uso.

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO NODO BARRIAL:**

Se definen así los nodos que se hallan insertos en zonas predominantemente habitacionales y que por lo tanto suelen reunir los equipamientos más importantes del barrio: la escuela, la iglesia, el comercio y el médico, además de las instalaciones destinadas al deporte y la recreación. Pueden ser tan atractivos como los nodos urbanos, e incluso más grandes, por lo que la diferencia esencial entre ambos es la escala de las actividades que alojan<sup>1</sup>.

### **CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se encuentra al interior del polígono del PPC.
2. Cumplir con la función de atractor nodal.
3. Se encuentran en zonas predominantemente habitacionales.
4. Mantiene y promulga el sentido de barrio.
5. Contiene escalas de servicios a nivel barrial a pesar de su tamaño.

---

<sup>1</sup> Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua. 1999

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO.

Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Altura máxima	
						Niveles	Metros
<b>NB</b>	280	300	12.00	0.80	2.40	3	10.50

Tabla 2. Tabla de Dosificación para Usos de Suelo Nodo Barrial (NB). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo.

**Notas:**

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m<sup>2</sup> con frente de 5 m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90 m<sup>2</sup> con frente 6 m.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Nombre de la categoría:** Nodo

**Nombre del Uso de Suelo:** *Nodo Emblemático (NE)*

### **Objetivo del Uso de Suelo:**

Concentrar y consolidar aquellas zonas representativas con valor histórico, administrativo o cultural, agrupando conjuntos que son ya reconocidos al interior del PPC y que representan sectores de visita o paseo. Con ello, se consolida el centro histórico como espacio cultural, histórico y económico.

### **DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO NODO EMBLEMÁTICO:**

Se consideran Nodos Emblemáticos a los sitios que contienen elementos patrimoniales e históricos de relevancia en su entorno inmediato, los cuales, son los principales atractores para la zona. Los nodos emblemáticos son diferentes a los corredores comerciales, tanto por sus actividades como por su valor histórico<sup>2</sup>.

### **CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se encuentra al interior del polígono del PPC.
2. Cumplir con la función de atractor nodal.
3. Son sitios o edificaciones reconocidos por su valor histórico, cultural o administrativo.
4. Son sitios o edificaciones colindantes a los anteriores, promueven su conservación y aportan a la conformación del tejido característico del Centro.

---

<sup>2</sup> Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua. 1999

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO.

Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Altura máxima	
						Niveles	Metros
NE	200	600	18.00	0.80	4.80	6	21.00

Tabla 3. Tabla de Dosificación para Usos de Suelo Nodo Emblemático (NE). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo.

## Notas:

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m<sup>2</sup> con frente de 5 m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90 m<sup>2</sup> con frente 6 m.

## TABLA DE COMPATIBILIDAD.

PPC NODOS				
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD		
		NE	UN	NB
VIVIENDA	Vivienda unifamiliar	X	X	P
	Agrupaciones de vivienda < 12 unidades	X	X	P
	Agrupaciones de vivienda > 12 unidades	X	X	P
	Departamentos, condominio o renta < 10 unidades	X	X	P
	Departamentos, condominio o renta > 10 unidades	P	P	P
COMERCIO EN GENERAL	Comercio en vivienda < 25% de la superficie	X	X	P
	Abarrotes y tiendas de perecederos < 70 m <sup>2</sup>	X	X	P
	Mercerías y farmacias < 70 m <sup>2</sup>	X	X	P

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

PPC NODOS				
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD		
		NE	UN	NB
	Tiendas de especialidades < 250 m2	X	P	C
	Tiendas de especialidades > 250 m2	C	P	X
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio < 500 m2	C	P	P
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio > 500 m2	C	P	X
	Centro y conjuntos comerciales < 500 m2	C	P	X
	Centro y conjuntos comerciales > 500 m2	C	P	X
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción < 500 m2	X	P	X
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción > 500 m2	X	C	X
	Expendios de cerveza, vinos y licores	X	X	X
	Venta o renta de automóviles	X	P	X
	Venta o renta de vehículos o maquinaria pesada	X	X	X
	Venta de pintura y materiales inflamables en gran cantidad	X	X	X
	Mercados de abastos y productos populares	X	X	C
	Bazares y artículos de segunda mano	X	X	C
	Comercio semifijo en lugares permitidos	X	X	X
<b>SERVICIOS EN GENERAL</b>	Vivienda con venta de alimentos preparados	X	X	P
	Fondas, cafeterías, neverías sin bebidas alcohólicas	C	P	P
	Restaurantes, con o sin venta de bebidas alcohólicas	C	P	P
	Restaurantes-Bar con o sin variedad	C	P	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

PPC NODOS				
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD		
		NE	UN	NB
	Cantinas y bares en general	X	P	X
	Discotecas y centro de baile	X	C	X
	Salones de fiestas	X	P	X
	Centros de espectáculos nocturnos	X	X	X
	Casinos y centros de apuestas	X	X	X
	Casas de huéspedes y hostales	X	X	X
	Hoteles y moteles < 40 cuartos	P	P	X
	Hoteles y moteles > 40 cuartos	P	P	X
	Peluquerías, salas de belleza y masajes	X	P	P
	Baños públicos, vapor y/o sauna	X	X	X
	Sastrerías	X	X	X
	Lavanderías y tintorerías	X	X	X
	Casas de cambio y cajeros automáticos	P	P	P
	Estudios y servicios fotográficos	P	P	P
OFICINAS	Vivienda con oficina < 25% de la superficie	X	X	P
	Oficinas y despachos < 70 m2	X	X	P
	Edificios de oficinas, renta o condominio < 300 m2	P	P	X
	Edificios de oficinas, renta o condominio > 300 m2	P	P	X
	Oficinas privadas, financieras y corporativos < 300 m2	P	P	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

PPC NODOS				
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD		
		NE	UN	NB
	Oficinas privadas, financieras y corporativos > 300 m2	P	P	X
	Oficinas de administración pública < 200 m2	P	P	X
	Oficinas de administración pública > 200 m2	P	P	X
	Constructoras, con almacenamiento de materiales y maquinaria	X	X	X
EDUCACIÓN	Guarderías, jardín de niños, escuelas para niños atípicos	X	C	P
	Escuelas primarias y de educación básica	X	C	P
	Escuelas de educación media, regulares o técnicas	X	P	C
	Escuelas particulares, academias, institutos, centro de capacitación	P	P	C
	Universidades, escuelas de educación superior y tecnológicos	P	P	X
SALUD	Consultorios en vivienda < 25% de la superficie	X	X	P
	Dispensarios y consultorios médicos < 100 m2	X	X	P
	Edificios de consultorios médicos < 300 m2	P	P	C
	Edificios de consultorios médicos > 300 m2	P	P	X
	Clínicas, hospitales generales y de especialidades < 500 m2	P	P	X
	Clínicas, hospitales generales y de especialidades > 500 m2	P	P	X
	Laboratorios de análisis e investigación médica	C	P	X
	Hospitales de urgencias con central de ambulancias	X	P	X
CULTURA	Vivienda con taller de arte < 25% de la superficie	X	P	P
	Talleres de arte en general	P	P	P

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

PPC NODOS				
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD		
		NE	UN	NB
	Bibliotecas y centros de información	P	P	P
	Templos y lugares para el culto < 300 m2	P	P	P
	Templos y lugares para el culto > 300 m2	P	P	C
	Museos, galerías de arte y exposición < 300 m2	P	P	P
	Museos, galerías de arte y exposición > 300 m2	P	P	C
	Auditorios, teatros, foros y cines < 300 m2	P	P	P
	Auditorios, teatros, foros y cines > 300 m2	P	P	C
	RECREACIÓN Y DEPORTE	Plazoletas, parques y juegos infantiles vecinales	X	X
Plazas, parques y juegos infantiles barriales		X	X	P
Plazas, parques y juegos infantiles urbanos		P	P	X
Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa < 300 m2		C	P	X
Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa > 300 m2		C	P	X
Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos < 1,500 m2		C	P	C
Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos > 1,500 m2		C	C	X
Estadios, arenas y lienzos, cubiertos o al aire libre		X	X	X
ASISTENCIA	Estaciones de policía, bomberos y auxilio	X	P	P
	Centrales de policía, bomberos y auxilio	X	P	X
	Centros comunitarios y de integración social	P	P	P
	Asilos de ancianos, orfanatos y albergues, centros de rehabilitación social	X	P	P

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

PPC NODOS				
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD		
		NE	UN	NB
	Centros de rehabilitación social	X	P	P
COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	Agencias de telecomunicaciones	P	P	C
	Centrales de telecomunicaciones	X	P	X
	Estaciones de radio y televisión sin auditorio	C	P	X
	Estaciones de radio y televisión con auditorio	C	P	X
	Servicios de paquetería y carga	X	P	X
	Agencias de viajes	P	P	C
	Estaciones de taxis	P	P	P
	Estaciones de transferencia transporte colectivo	X	X	X
	Terminales de autobuses foráneos	X	X	X
MANTENIMIENTO	Vivienda con talleres de reparación < 25% de la superficie	X	X	P
	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios	X	X	X
	Tapicerías, reparación de muebles	X	X	P
	Reparación de calzado y artículos de piel	X	X	P
	Reparación de aparatos electrodomésticos y electrónicos	X	X	P
	Talleres de reparación y mantenimiento de automóviles	X	X	X
	Lavado de automóviles	X	X	X
	Desponchadoras y vulcanizadoras	X	X	X
	Reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada	X	X	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

PPC NODOS				
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD		
		NE	UN	NB
INDUSTRIA	Vivienda con taller micro industrial < 25% de la superficie	X	X	P
	Alimentos caseros, dulces, botanas, repostería	X	X	C
	Artesanías, joyería, orfebrería	X	X	C
	Jugueterías, piñatas, etc.	X	X	C
	Ropa, tejidos y artículos de piel	X	X	C
	Carpinterías, herrerías, fábricas de muebles	X	X	C
	Imprentas en general	X	P	X
ESPECIALES	Edificios de estacionamiento	P	P	P
	Bodegas < 300 m <sup>2</sup>	X	X	X
	Bodegas > 300 m <sup>2</sup>	X	X	X
	Gasolineras, expendios de gas, gasóleo, etc.	X	X	X
	Agencias funerarias	X	C	X

Tabla 4. Tabla de compatibilidad para Nodos. **Nota:** los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo. Simbología; **P**= Permitido, **C**= Condicionado, **X**= Prohibido.

#### NORMAS DE EVALUACIÓN PARA USOS CONDICIONADOS APLICABLES A USOS DEL PLAN PARCIAL

Los usos condicionados solo podrán ser aprobados cuando cumplan con las normas particulares aquí indicadas, además de las que se establecen en los apartados correspondientes. Estas se aplican con el objeto de garantizar que no se afecten las características de las zonas en que se ubican, así como de apoyar las políticas a ellas referidas:

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

1. De ser aprobado un uso condicionado, el propietario del predio o inmueble celebrará un convenio administrativo con el Ayuntamiento de Chihuahua en el que se obliga a no pedir indemnización alguna, por pérdidas materiales y económicas, en caso de que las revisiones posteriores del Plan Parcial lo reconsideren como prohibido.
2. Quien solicite la autorización de un uso condicionado deberá contar con el consentimiento, por escrito, de las personas ocupantes o propietarias de los predios localizados en la misma manzana y en la(s) de enfrente al predio en cuestión.
3. Los anteproyectos con usos condicionados serán sometidos a una revisión especialmente minuciosa por parte de la Autoridad Municipal, y en su caso por el organismo de seguimiento. En este sentido, los trámites podrán durar más de lo común.
4. Dichos proyectos deberán incluir los estudios y conceptos que la autoridad considere pertinentes para garantizar que el funcionamiento de la zona, y la calidad de vida de los vecinos, no se vean deteriorados.
5. Asimismo, en el caso de que se localicen en corredores patrimoniales, nodos emblemáticos y áreas interiores con cualidades contextuales notables, o bien cercanos a inmuebles o conjuntos patrimoniales, los proyectos con usos condicionados tendrán que incorporar criterios urbano-arquitectónicos encaminados no solo a respetar las características de estos elementos, sino a reforzarlas. Deberán considerarse las tipologías predominantes, las alturas, la forma y proporción de los vanos, los colores y texturas, entre otros aspectos.
6. Uno de los factores de condicionamiento es la intensidad, lo que significa que de mantenerse ésta en rangos moderados será más fácil su aprobación.
7. Cuando los usos condicionados generen aforos vehiculares importantes, o bien impliquen el uso de automotores de gran tamaño, será necesario obtener también la anuencia del Departamento de Tránsito.

**Nota:**

Las densidades podrán ser aumentadas con razón de la densidad bruta resultante del análisis de una zona con radio de 1,000 m en torno al predio en estudio, las dimensiones de los predios podrán ser conforme a los mínimos permitidos por la densidad inmediata superior, cuando se garantice que no se altera la densidad bruta de la zona.

Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO VIVIENDA DENSIDAD BAJA-MEDIA, VIVIENDA DENSIDAD ALTA Y VIVIENDA Y SERVICIOS PROFESIONALES.....

TABLA DE COMPATIBILIDAD.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO. ....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

#### USOS DE SUELO.

**Nombre de la categoría:** Áreas Interiores

**Nombre del Uso de Suelo:** Vivienda densidad baja-media, (VDB) Vivienda densidad alta (VDA) y Vivienda y Servicios Profesionales (VSP).

#### Objetivos del Uso de Suelo:

- Realizar las reformas reglamentarias y de planeación que actualmente impiden que exista la oferta adecuada y suficiente.
- Poner en operación los organismos gestores que apoyen acciones innovadoras y de interés público para hacer realidad el repoblamiento del centro.
- Aprovechar el patrimonio construido para el uso de vivienda mediante su restauración y rehabilitación.
- Aprovechar el suelo e inmuebles ruinosos para el desarrollo de vivienda nueva.

### DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO VIVIENDA DENSIDAD BAJA-MEDIA, VIVIENDA DENSIDAD ALTA Y VIVIENDA Y SERVICIOS PROFESIONALES.

El uso predominante es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicios y equipamiento requeridos por la vivienda.

#### CRITERIOS PARA SU DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN:

1. Se encuentra en el interior del polígono del PPC.
2. Usos principales habitacionales.
3. Alojamiento de actividades de comercio, servicio y equipamientos.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Altura máxima	
						Niveles	Metros
<b>VDB</b>	100	120	7.00	0.80	2.40	3	10.50
<b>VDA</b>	280	60	5.00	0.90	3.60	4	14.00
<b>VSP</b>	280	240	10.00	0.80	2.40	3	12.00

Tabla 1. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para los usos Vivienda densidad baja-media (VDB), Vivienda densidad alta (VDA) y Vivienda y Servicios Profesionales (VSP). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo.

**Notas:**

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60m<sup>2</sup> con frente de 5m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90m<sup>2</sup> con frente 6m.

## TABLA DE COMPATIBILIDAD

PPC VIVIENDA Y SERVICIOS PROFESIONALES				
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD		
		MXT	VIVIENDA	
			VSP	VDA
<b>VIVIENDA</b>	Vivienda unifamiliar	P	P	P
	Agrupaciones de vivienda < 12 unidades	P	P	X
	Agrupaciones de vivienda > 12 unidades	P	P	X
	Departamentos, condominio o renta < 10 unidades	P	P	X
	Departamentos, condominio o renta > 10 unidades	P	P	X
<b>COMERCIO EN GENERAL</b>	Comercio en vivienda < 25% de la superficie	P	P	X
	Abarrotes y tiendas de perecederos < 70 m2	C	C	X
	Mercerías y farmacias < 70 m2	C	C	C
	Tiendas de especialidades < 250 m2	X	X	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

	Tiendas de especialidades > 250 m2	X	X	X
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio < 500 m2	C	C	C
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio > 500 m2	X	X	X
	Centro y conjuntos comerciales < 500 m2	X	X	X
	Centro y conjuntos comerciales > 500 m2	X	X	X
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción < 500 m2	X	X	X
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción > 500 m2	X	X	X
	Expendios de cerveza, vinos y licores	X	X	X
	Venta o renta de automóviles	X	X	X
	Venta o renta de vehículos o maquinaria pesada	X	X	X
	Venta de pintura y materiales inflamables en gran cantidad	X	X	X
	Mercados de abastos y productos populares	X	X	X
	Bazares y artículos de segunda mano	X	X	X
	Comercio semifijo en lugares permitidos	X	X	X
	<b>SERVICIOS EN GENERAL</b>	Vivienda con venta de alimentos preparados	P	P
Fondas, cafeterías, neverías sin bebidas alcohólicas		X	X	X
Restaurantes, con o sin venta de bebidas alcohólicas		C	X	X
Restaurantes-Bar con o sin variedad		X	X	X
Cantinas y bares en general		X	X	X
Discotecas y centro de baile		X	X	X
Salones de fiestas		X	X	X
Centros de espectáculos nocturnos		X	X	X
Casinos y centros de apuestas		X	X	X
Casas de huéspedes y hostales		P	P	X
Hoteles y moteles < 40 cuartos		X	X	X
Hoteles y moteles > 40 cuartos		X	X	X
Peluquerías, salas de belleza y masajes		C	C	X
Baños públicos, vapor y/o sauna		X	X	X
Sastrerías		C	C	X
Lavanderías y tintorerías		X	X	X
Casas de cambio y cajeros automáticos		X	X	X
Estudios y servicios fotográficos		C	C	X
<b>OFICINAS</b>	Vivienda con oficina < 25% de la superficie	P	P	C
	Oficinas y despachos < 70 m2	P	P	X
	Edificios de oficinas, renta o condominio < 300 m2	P	P	X
	Edificios de oficinas, renta o condominio > 300 m2	X	X	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

	Oficinas privadas, financieras y corporativos < 300 m2	X	X	X
	Oficinas privadas, financieras y corporativos > 300 m2	X	X	X
	Oficinas de administración pública < 200 m2	X	X	X
	Oficinas de administración pública > 200 m2	X	X	X
	Constructoras, con almacenamiento de materiales y maquinaria	X	X	X
<b>EDUCACIÓN</b>	Guarderías, jardín de niños, escuelas para niños atípicos	C	X	X
	Escuelas primarias y de educación básica	X	C	X
	Escuelas de educación media, regulares o técnicas	X	X	X
	Escuelas particulares, academias, institutos, centro de capacitación	X	X	X
	Universidades, escuelas de educación superior y tecnológicos	X	X	X
<b>SALUD</b>	Consultorios en vivienda < 25% de la superficie	P	C	X
	Dispensarios y consultorios médicos < 100 m2	C	C	X
	Edificios de consultorios médicos < 300 m2	X	X	X
	Edificios de consultorios médicos > 300 m2	X	X	X
	Clínicas, hospitales generales y de especialidades < 500 m2	X	X	X
	Clínicas, hospitales generales y de especialidades > 500 m2	X	X	X
	Laboratorios de análisis e investigación médica	X	X	X
Hospitales de urgencias con central de ambulancias	X	X	X	
<b>CULTURA</b>	Vivienda con taller de arte < 25% de la superficie	P	P	P
	Talleres de arte en general	P	X	X
	Bibliotecas y centros de información	C	X	X
	Templos y lugares para el culto < 300 m2	X	X	X
	Templos y lugares para el culto > 300 m2	X	X	X
	Museos, galerías de arte y exposición < 300 m2	X	X	X
	Museos, galerías de arte y exposición > 300 m2	X	X	X
	Auditorios, teatros, foros y cines < 300 m2	X	X	X
	Auditorios, teatros, foros y cines > 300 m2	X	X	X
<b>RECREACIÓN Y DEPORTE</b>	Plazoletas, parques y juegos infantiles vecinales	P	P	P
	Plazas, parques y juegos infantiles barriales	X	P	X
	Plazas, parques y juegos infantiles urbanos	X	X	X
	Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa < 300 m2	X	X	X
	Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa > 300 m2	X	X	X
	Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos < 1,500 m2	X	X	X
	Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos > 1,500 m2	X	X	X
	Estadios, arenas y lienzos, cubiertos o al aire libre	X	X	X
<b>ASISTENCIA</b>	Estaciones de policía, bomberos y auxilio	X	X	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

	Centrales de policía, bomberos y auxilio	X	X	X
	Centros comunitarios y de integración social	X	X	X
	Asilos de ancianos, orfanatos y albergues, centros de rehabilitación social	X	X	X
	Centros de rehabilitación social	X	X	X
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTE</b>	Agencias de telecomunicaciones	X	X	X
	Centrales de telecomunicaciones	X	X	X
	Estaciones de radio y televisión sin auditorio	X	X	X
	Estaciones de radio y televisión con auditorio	X	X	X
	Servicios de paquetería y carga	X	X	X
	Agencias de viajes	X	X	X
	Estaciones de taxis	X	X	X
	Estaciones de transferencia transporte colectivo	X	X	X
	Terminales de autobuses foráneos	X	X	X
<b>MANTENIMIENTO</b>	Vivienda con talleres de reparación < 25% de la superficie	C	X	X
	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios	X	X	X
	Tapicerías, reparación de muebles	C	C	X
	Reparación de calzado y artículos de piel	C	C	X
	Reparación de aparatos electrodomésticos y electrónicos	C	C	X
	Talleres de reparación y mantenimiento de automóviles	X	X	X
	Lavado de automóviles	X	X	X
	Desponchadoras y vulcanizadoras	X	X	X
	Reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada	X	X	X
<b>INDUSTRIA</b>	Vivienda con taller micro industrial < 25% de la superficie	P	C	X
	Alimentos caseros, dulces, botanas, repostería	C	X	X
	Artesanías, joyería, orfebrería	C	X	X
	Jugueterías, piñatas, etc.	C	X	X
	Ropa, tejidos y artículos de piel	C	X	X
	Carpinterías, herrerías, fábricas de muebles	C	X	X
	Imprentas en general	C	X	X
<b>ESPECIALES</b>	Edificios de estacionamiento	P	P	C
	Bodegas < 300 m2	X	X	X
	Bodegas > 300 m2	X	X	X
	Gasolineras, expendios de gas, gasóleo, etc.	X	X	X
	Agencias funerarias	X	X	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Tabla 2. Tabla de compatibilidad para usos de suelo: Vivienda Densidad Alta (VSP), Vivienda Densidad Baja (VDB) y Vivienda y Servicios Profesionales (VSP).  
Simbología; **P**= Permitido, **C**= Condicionado, **X**= Prohibido.

**NORMAS DE EVALUACIÓN PARA USOS CONDICIONADOS<sup>1</sup>**

Los usos condicionados solo podrán ser aprobados cuando cumplan con las normas particulares aquí indicados, además de las que establecen en los apartados correspondientes. Estas se aplican con el objeto de garantizar que no se afecten las características de las zonas en que se ubican, así como de apoyar las políticas a ellas referidas:

1. De ser aprobado un uso condicionado, el propietario del predio o inmueble celebrará un convenio administrativo con el Ayuntamiento de Chihuahua en el que se obliga a no pedir indemnización alguna, por pérdidas materiales y económicas, en caso de que las revisiones posteriores del Plan Parcial lo reconsideren como prohibido.
2. Quien solicite la autorización de un uso condicionado deberá contar con el consentimiento, por escrito, de las personas ocupantes o propietarias de los predios localizados en la misma manzana y en la(s) de enfrente al predio en cuestión.
3. Los anteproyectos con usos condicionados serán sometidos a una revisión especialmente minuciosa por parte de la Autoridad Municipal, y en su caso por el organismo de seguimiento. En este sentido, los trámites podrán durar más de lo común.
4. Dichos proyectos deberán incluir los estudios y conceptos que la autoridad considere pertinentes para garantizar que el funcionamiento de la zona, y la calidad de vida de los vecinos, no se vean deteriorados.
5. Asimismo, en el caso de que se localicen en corredores patrimoniales, nodos emblemáticos y áreas interiores con cualidades contextuales notables, o bien cercanos a inmuebles o conjuntos patrimoniales, los proyectos con usos condicionados tendrán que incorporar criterios urbano-arquitectónicos encaminados no solo a respetar las características de estos elementos, sino a reforzarlas. Deberán considerarse las tipologías predominantes, las alturas, la forma y proporción de los vanos, los colores y texturas, entre otros aspectos.
6. Uno de los factores de condicionamiento es la intensidad, lo que significa que de mantenerse ésta en rangos moderados será más fácil su aprobación.

---

<sup>1</sup> Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua de Folleto Anexo al P.O.E No. 13 del 12 de febrero del 2000.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

7. Cuando los usos condicionados generen aforos vehiculares importantes, o bien impliquen el uso de automotores de gran tamaño, será necesario obtener también la anuencia del Departamento de Tránsito.

**Nombre del Uso de Suelo:** Vivienda, Servicios y Comercio (VSC)

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.**

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

A los usos predominantes de las zonas de comercio y servicios se suma el de vivienda ya sea de tipo unifamiliar, en agrupaciones o departamental. También se agregan algunos usos de equipamiento compatibles con la vivienda.

**CRITERIOS PARA SU DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN:**

1. Se encuentra en el interior del polígono del PPC.
2. Alojamiento principal de actividades de comercio y servicios.
3. Localizado en principales calles colectoras.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO.**

Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Altura máxima	
						Niveles	Metros
VSC	280	60	5.00	0.80	4.00	5	20.00

Tabla 3. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para los usos Vivienda, Servicios Y Comercio (VSC). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo.

**Notas:**

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m<sup>2</sup> con frente de 5 m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90 m<sup>2</sup> con frente 6 m.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE COMPATIBILIDAD

PPC VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
		MIXTO
		VSC
VIVIENDA	Vivienda unifamiliar	P
	Agrupaciones de vivienda < 12 unidades	P
	Agrupaciones de vivienda > 12 unidades	P
	Departamentos, condominio o renta < 10 unidades	P
	Departamentos, condominio o renta > 10 unidades	P
COMERCIO EN GENERAL	Comercio en vivienda < 25% de la superficie	P
	Abarrotes y tiendas de perecederos < 70 m2	P
	Mercerías y farmacias < 70 m2	P
	Tiendas de especialidades < 250 m2	C
	Tiendas de especialidades > 250 m2	X
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio < 500 m2	P
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio > 500 m2	X
	Centro y conjuntos comerciales < 500 m2	P
	Centro y conjuntos comerciales > 500 m2	X
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción < 500 m2	C
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción > 500 m2	X
	Expendios de cerveza, vinos y licores	C
	Venta o renta de automóviles	X
	Venta o renta de vehículos o maquinaria pesada	X
	Venta de pintura y materiales inflamables en gran cantidad	X
	Mercados de abastos y productos populares	P
	Bazares y artículos de segunda mano	P
	Comercio semifijo en lugares permitidos	P
SERVICIOS EN GENERAL	Vivienda con venta de alimentos preparados	P
	Fondas, cafeterías, neverías sin bebidas alcohólicas	P
	Restaurantes, con o sin venta de bebidas alcohólicas	P
	Restaurantes-Bar con o sin variedad	C
	Cantinas y bares en general	C

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

	Discotecas y centro de baile	X
	Salones de fiestas	C
	Centros de espectáculos nocturnos	X
	Casinos y centros de apuestas	X
	Casas de huéspedes y hostales	P
	Hoteles y moteles < 40 cuartos	X
	Hoteles y moteles > 40 cuartos	X
	Peluquerías, salas de belleza y masajes	P
	Baños públicos, vapor y/o sauna	P
	Sastrerías	P
	Lavanderías y tintorerías	P
	Casas de cambio y cajeros automáticos	P
	Estudios y servicios fotográficos	P
<b>OFICINAS</b>	Vivienda con oficina < 25% de la superficie	P
	Oficinas y despachos < 70 m2	P
	Edificios de oficinas, renta o condominio < 300 m2	P
	Edificios de oficinas, renta o condominio > 300 m2	X
	Oficinas privadas, financieras y corporativos < 300 m2	P
	Oficinas privadas, financieras y corporativos > 300 m2	X
	Oficinas de administración pública < 200 m2	P
	Oficinas de administración pública > 200 m2	X
	Constructoras, con almacenamiento de materiales y maquinaria	X
<b>EDUCACIÓN</b>	Guarderías, jardín de niños, escuelas para niños atípicos	P
	Escuelas primarias y de educación básica	C
	Escuelas de educación media, regulares o técnicas	C
	Escuelas particulares, academias, institutos, centro de capacitación	C
	Universidades, escuelas de educación superior y tecnológicos	X
<b>SALUD</b>	Consultorios en vivienda < 25% de la superficie	P
	Dispensarios y consultorios médicos < 100 m2	P
	Edificios de consultorios médicos < 300 m2	C
	Edificios de consultorios médicos > 300 m2	X
	Clínicas, hospitales generales y de especialidades < 500 m2	C
	Clínicas, hospitales generales y de especialidades > 500 m2	X
	Laboratorios de análisis e investigación médica	X
	Hospitales de urgencias con central de ambulancias	X
<b>CULTURA</b>	Vivienda con taller de arte < 25% de la superficie	P

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

	Talleres de arte en general	P
	Bibliotecas y centros de información	P
	Templos y lugares para el culto < 300 m2	X
	Templos y lugares para el culto > 300 m2	X
	Museos, galerías de arte y exposición < 300 m2	P
	Museos, galerías de arte y exposición > 300 m2	X
	Auditorios, teatros, foros y cines < 300 m2	C
	Auditorios, teatros, foros y cines > 300 m2	X
<b>RECREACIÓN Y DEPORTE</b>	Plazoletas, parques y juegos infantiles vecinales	P
	Plazas, parques y juegos infantiles barriales	X
	Plazas, parques y juegos infantiles urbanos	X
	Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa < 300 m2	C
	Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa > 300 m2	X
	Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos < 1,500 m2	X
	Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos > 1,500 m2	X
	Estadios, arenas y lienzos, cubiertos o al aire libre	X
<b>ASISTENCIA</b>	Estaciones de policía, bomberos y auxilio	X
	Centrales de policía, bomberos y auxilio	X
	Centros comunitarios y de integración social	C
	Asilos de ancianos, orfanatos y albergues, centros de rehabilitación social	X
	Centros de rehabilitación social	X
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTE</b>	Agencias de telecomunicaciones	P
	Centrales de telecomunicaciones	X
	Estaciones de radio y televisión sin auditorio	C
	Estaciones de radio y televisión con auditorio	X
	Servicios de paquetería y carga	C
	Agencias de viajes	X
	Estaciones de taxis	X
	Estaciones de transferencia transporte colectivo	X
	Terminales de autobuses foráneos	X
<b>MANTENIMIENTO</b>	Vivienda con talleres de reparación < 25% de la superficie	P
	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios	C
	Tapicerías, reparación de muebles	P
	Reparación de calzado y artículos de piel	P
	Reparación de aparatos electrodomésticos y electrónicos	P
	Talleres de reparación y mantenimiento de automóviles	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

	Lavado de automóviles	X
	Despachadoras y vulcanizadoras	X
	Reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada	X
<b>INDUSTRIA</b>	Vivienda con taller micro industrial < 25% de la superficie	P
	Alimentos caseros, dulces, botanas, repostería	P
	Artesanías, joyería, orfebrería	P
	Jugueterías, piñatas, etc.	P
	Ropa, tejidos y artículos de piel	P
	Carpinterías, herrerías, fábricas de muebles	P
	Imprentas en general	P
<b>ESPECIALES</b>	Edificios de estacionamiento	P
	Bodegas < 300 m <sup>2</sup>	C
	Bodegas > 300 m <sup>2</sup>	X
	Gasolineras, expendios de gas, gasóleo, etc.	X
	Agencias funerarias	X

Tabla 4. Tabla de compatibilidad para el uso de suelo Vivienda, Comercio y Servicios (VCS).

Simbología; **P**= Permitido, **C**= Condicionado, **X**= Prohibido.

Nota: Las condicionantes se deberán referir a las mencionadas al Plan Parcial del Centro.

**NORMAS DE EVALUACIÓN PARA USOS CONDICIONADOS<sup>2</sup>**

Los usos condicionados solo podrán ser aprobados cuando cumplan con las normas particulares aquí indicados, además de las que establecen en los apartados correspondientes. Estas se aplican con el objeto de garantizar que no se afecten las características de las zonas en que se ubican, así como de apoyar las políticas a ellas referidas:

1. De ser aprobado un uso condicionado, el propietario del predio o inmueble celebrará un convenio administrativo con el Ayuntamiento de Chihuahua en el que se obliga a no pedir indemnización alguna, por pérdidas materiales y económicas, en caso de que las revisiones posteriores del Plan Parcial lo reconsideren como prohibido.
2. Quien solicite la autorización de un uso condicionado deberá contar con el consentimiento, por escrito, de las personas ocupantes o propietarias de los predios localizados en la misma manzana y en la(s) de enfrente al predio en cuestión.

<sup>2</sup> Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua de Folleto Anexo al P.O.E No. 13 del 12 de febrero del 2000.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

3. Los anteproyectos con usos condicionados serán sometidos a una revisión especialmente minuciosa por parte de la Autoridad Municipal, y en su caso por el organismo de seguimiento. En este sentido, los trámites podrán durar más de lo común.
4. Dichos proyectos deberán incluir los estudios y conceptos que la autoridad considere pertinentes para garantizar que el funcionamiento de la zona, y la calidad de vida de los vecinos, no se vean deteriorados.
5. Asimismo, en el caso de que se localicen en corredores patrimoniales, nodos emblemáticos y áreas interiores con cualidades contextuales notables, o bien cercanos a inmuebles o conjuntos patrimoniales, los proyectos con usos condicionados tendrán que incorporar criterios urbano-arquitectónicos encaminados no solo a respetar las características de estos elementos, sino a reforzarlas. Deberán considerarse las tipologías predominantes, las alturas, la forma y proporción de los vanos, los colores y texturas, entre otros aspectos.
6. Uno de los factores de condicionamiento es la intensidad, lo que significa que de mantenerse ésta en rangos moderados será más fácil su aprobación.
7. Cuando los usos condicionados generen aforos vehiculares importantes, o bien impliquen el uso de automotores de gran tamaño, será necesario obtener también la anuencia del Departamento de Tránsito.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO:.....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS DE SUELO PÚBLICOS Y SEMIPÚBLICOS.....

NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA.....

TABLA DE COMPATIBILIDAD.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.  
USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Usos Públicos y Semipúblicos.

**Nombre del Uso de Suelo:** *Zonas de Amortiguamiento (ZA)*

**Objetivo del Uso de Suelo:** Proteger y conservar la biodiversidad, los ecosistemas y los recursos naturales, minimizando los impactos negativos que pueden derivarse de las actividades humanas en las áreas cercanas, determinar zonas de riesgo que representan y/o generan vulnerabilidad para las personas que habitan en ellas; así como, delimitar espacios de infraestructura presentes en el contexto urbano o que pueden ser condicionados de los derechos de vía de actividad eléctrica y/o ferroviaria. Al establecer estas zonas, se busca mantener la integridad ecológica y garantizar la supervivencia de las especies que habitan en ella, al mismo tiempo que se considera la seguridad y el bienestar de la comunidad ante posibles amenazas y riesgos.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO:**

Las zonas de amortiguamiento son áreas delimitadas a espacios de riqueza ecológica, que pueden ser condicionados por normatividad federal por su ubicación en el contexto de ríos, arroyos y cuerpos de agua, así como, espacios de infraestructura que están en el contexto o pueden ser condicionados de los derechos de vía de actividad eléctrica y/o ferroviaria. También se ubican lugares de riesgo donde se debe limitar la actividad humana.

El uso de suelo en las zonas de amortiguamiento puede estar restringido o regulado por las autoridades competentes en materia de equilibrio ecológico, riesgos, derechos de vía y restricciones federales en ríos arroyos y cuerpos de agua, según corresponda. Por lo general, busca limitar la actividad humana que podría tener un impacto negativo en el medio ambiente, o ponga en riesgo a las personas. En cambio, se promueve el desarrollo de actividades sostenibles y amigables con el medio ambiente, y que, de acuerdo con los análisis pertinentes de riesgos y su mitigación, permitan algunos equipamientos recreativos y deportivos, comercio y servicio, y agropecuarios complementario a estos, además de infraestructuras generales y algunas especiales.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

1. Se establecen como zonas de amortiguamiento el uso de suelo de Recreación y Deporte dosificador o asignado en el PDU Sexta Actualización 2021, en zonas federales y suelo aledaño a ríos, arroyos y cuerpos de agua, así como derechos de vía.
2. Se realizará una evaluación del impacto ambiental para determinar las posibles consecuencias negativas de las actividades humanas en la zona y tomar medidas para minimizar o compensar estos impactos.
3. Se garantizará el cumplimiento de las leyes y normativas ambientales aplicables en la zona, así como el establecimiento de medidas de monitoreo y seguimiento para garantizar que se mantenga el equilibrio entre la conservación del medio ambiente y el desarrollo económico.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS DE SUELO PÚBLICOS Y SEMIPÚBLICOS**

Código	Tipo	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% Permeable de Superficie Libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
ZA	1	600	0.6	2.4	80%	SR	SR	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.

Tabla 1. Dosificación para Usos de Suelo Zona de Amortiguamiento. **SR:** Sin Restricción; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso), **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo, **ZA:** Zona de Amortiguamiento.

**NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

1. Los límites de las zonas de amortiguamiento se establecerán a partir de la colindancia de las áreas naturales protegidas, contaminadas, cercanas a algún pasivo ambiental y/o áreas que representen algún riesgo o vulnerabilidad para los componentes del medio físico o las personas, o en zonas federales y suelo aledaño a ríos, arroyos y cuerpos de agua, así como derechos de vía. La zona de amortiguamiento será determinada por la autoridad competente en función de la fragilidad del ecosistema y de los usos y actividades que se realicen en las áreas aledañas, se partirá con un mínimo de propuesta de amortiguamiento un radio de 50 m.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

2. La delimitación de las zonas de amortiguamiento deberá realizarse en coordinación de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, mediante un análisis de topografía, hidrología, geología, vegetación y análisis de riesgos.

TABLA DE COMPATIBILIDAD

USO ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
EQUIPAMIENTO VECINAL	Instalaciones deportivas y recreativas	1,8,9,14
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	Estaciones y Central de Bomberos	P
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charros	1,6,8,9,14
COMERCIO Y SERVICIOS VECINAL	Oficinas hasta 50 m <sup>2</sup>	1,8,9,14
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Estacionamiento de vehículos	2,6,8,9,14
	Sitios de taxi	2,6,8,9,14
ESPACIOS ABIERTOS	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	P
AGROPECUARIO	Cultivos de granos, árboles frutales, cultivos mixtos y viveros	8,9,13,14
	Potreros, criaderos, granjas, usos pecuarios y piscícolas	2,6,8,9,13,14
INSTALACIONES ESPECIALES	Deshuesadero de automóviles (yonques)	6,13
	Helipuertos	7,9
	Rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basura	13
	Centros antirrábicos, de cuarentena y hospitales veterinarios.	6,8
	Almacenamiento de materiales peligrosos	8
	Bancos de material, depósitos al aire libre de materiales o metales y excavación del subsuelo	P
INFRAESTRUCTURA GENERAL	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	8,9,14
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m <sup>3</sup>	8,9,14
	Estaciones de bombeo y cárcamo	8,9,14
	Torres de telecomunicaciones	8,9,14
	Estaciones eléctricas o subestaciones	8,9,14
	Instalaciones, servicio de telefonía y cable	8,9,14
	Diques, pozos, represas, presas, canales	8,9,14

**Tabla 2.** Tabla de compatibilidad para uso de suelo Zonas de Amortiguamiento.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD****Notas específicas**

- Los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo.
- Todas las compatibilidades establecidas en esta tabla estarán condicionadas a lo que establezcan las autoridades competentes en materia de derechos de vía y/ o restricciones en ríos arroyos y cuerpos de agua, según competa a las zonas de amortiguamiento.

**Notas generales**

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

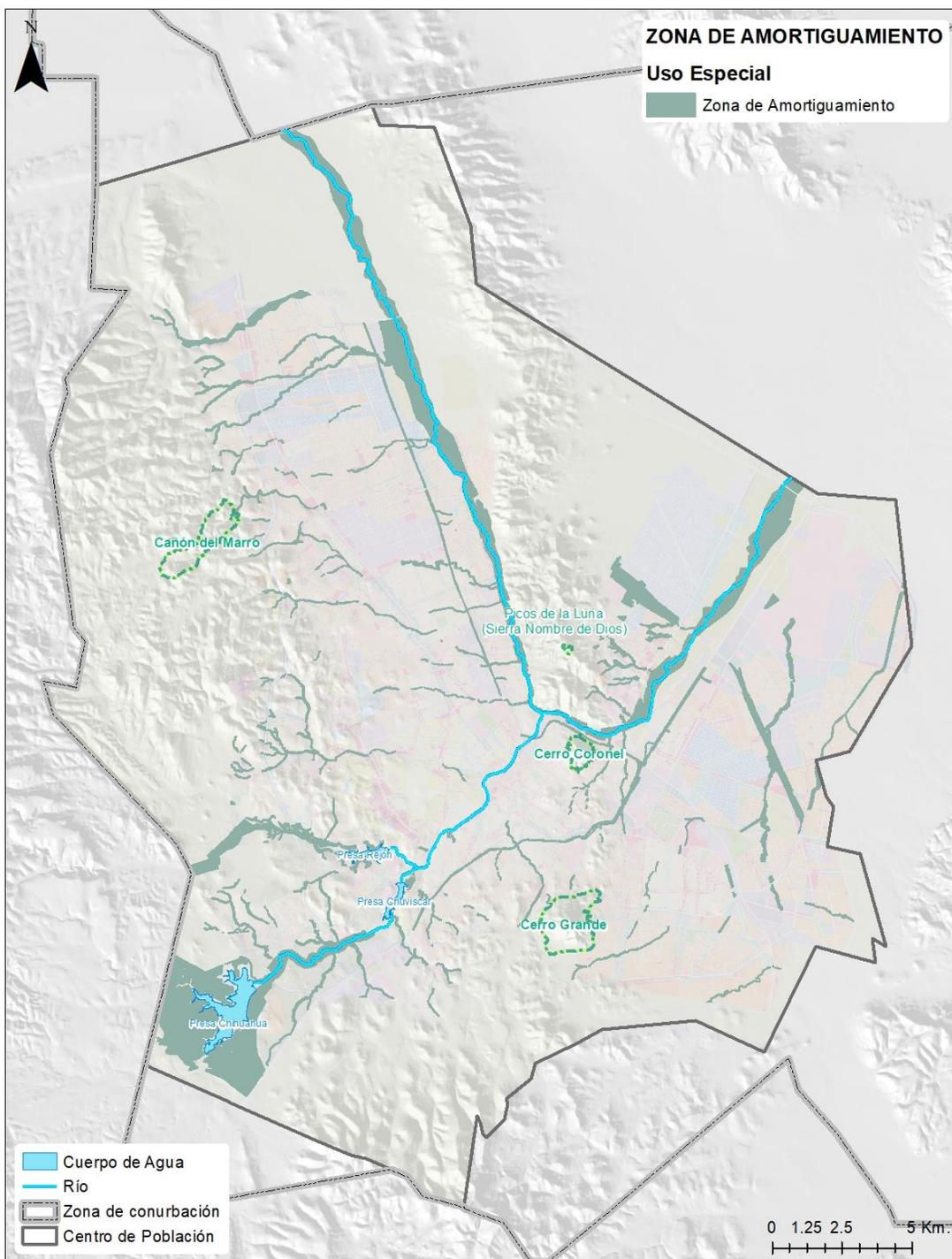
**Condicionantes específicas**

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 1. Uso de suelo Zona de Amortiguamiento. Séptima Actualización 2023.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO:.....

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES .....

NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA .....

TABLA DE COMPATIBILIDAD.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.****USOS DE SUELO.**

**Nombre de la categoría:** Uso Especial.

**Nombre del Uso de Suelo:** *Zona Especial de Desarrollo Controlado.*

**Objetivo del Uso de Suelo:** El objetivo de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado es planificar y regular el uso del suelo en áreas urbanas, garantizando un desarrollo y equilibrando, la protección de los recursos naturales sostenibles y la mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

**DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO:**

El uso de suelo ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado) es una zonificación especial que por sus siglas describe una "Zona Especial de Desarrollo Controlado". Esta clasificación se aplica a áreas urbanas que por sus características son de interés ambiental, de servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que garanticen su integración al medio ambiente y al paisaje y que aprovechen los recursos naturales presentes. Este uso de suelo estará por sus características condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización.

El uso de suelo predominante en el área ZEDEC es el habitacional, con diversas modalidades de densidad, usos complementarios y normatividad específica, dependiendo de su ubicación y las cuales se determinan de acuerdo con criterios particulares.

**ZEDEC 1:** Esta zona se caracteriza por ser una región geográfica determinada, donde se busca conciliar la actividad económica, el desarrollo habitacional y el aprovechamiento de los recursos naturales, con la conservación del medio ambiente y la protección de los ecosistemas, a través de normas y lineamientos específicos para su uso y aprovechamiento.

**ZEDEC 2:** Se caracteriza por ser una región geográfica determinada, donde se establecen medidas y regulaciones específicas para su uso y aprovechamiento, con el fin de prevenir y reducir los riesgos asociados a fenómenos naturales y antropogénicos. Sin embargo, se establecen límites y restricciones que abonen a un enfoque integral de planificación urbana segura.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

**ZEDEC 1:** La zona comprende áreas del poniente y la ocupada por el Parque Metropolitano Tres Presas, en el que los desarrollos habrán de estar condicionados a garantizar una mayor cantidad de suelo permeable, un menor impacto por la ocupación de suelo, la restauración o generación de masas arboladas, facilitar la infiltración de agua al subsuelo, la conservación de cauces naturales y en los casos en que se requiera realizar una intervención, ésta deberá ser preservando la imagen paisajística.

**ZEDEC 2:** La zona abarca la sección Junta de los Ríos, Río Sacramento y áreas aledañas a la zona oriente del Municipio de Chihuahua, ubicado dentro del área de competencia del Plan Tabalaopa – Concordia. También incluye otras áreas que cuentan con riesgos o vulnerabilidades identificadas por el PDU (Plan de Desarrollo Urbano) y/o el Atlas de Riesgos.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES**

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Superficie Permeable libre	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	

Tabla 1. Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. **SR:** Sin Restricción; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso), **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

1. Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de las ZEDEC tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de “lleno-vacío” el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realizando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
2. Topográficamente las ZEDEC podrán ser urbanizables en el rango topográfico tope de 30%, debido a que existe un valor estético, paisajístico o ecológico. Podrá hacerlo solo cuando se dé un tratamiento adecuado a los taludes y tener como principio no alterar el estado natural del mismo, conservando la imagen urbana.
3. Los desarrollos verticales de vivienda podrán tener hasta un máximo de hasta cuatro niveles de altura (referirse a la tabla de dosificación).
4. Los lotes con frente a vía pública deberán construir sus bardas con materiales aparentes de: piedra, tabique y/o block, hasta una altura de 1.20 m, pudiéndose adicionalmente complementar la altura hasta 2.50 m con elementos que permitan la transparencia visual.
5. La superficie libre de construcción deberá sujetarse a lo indicado para cada zonificación secundaria que más adelante se detalla y deberán destinarse para áreas verdes, dependiendo del tamaño del lote, exceptuando las áreas consideradas para vialidades.
6. En caso de fraccionamientos se deberá asegurar que la totalidad del porcentaje definido en la normativa de la superficie libre de construcción quede integrada dentro de cada uno de los lotes y se promueva dentro su Reglamento Proyectivo se asegure la permeabilidad antes mencionada.
7. Todas las edificaciones deberán cumplir con el requerimiento para estacionamientos que establecen el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua o el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana, según corresponda.
8. Toda área de desplante para el uso de suelo ZEDEC deberá ubicarse a una distancia mínima de 5 metros con respecto al límite con el área de preservación ecológica garantizando que esta área sea permeable y se integre al área de transición que abone a un desarrollo y equilibrado, la protección de los recursos naturales sostenibles y la mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona. Las áreas de donación para áreas verdes deberán integrarse y/o colindar a esta delimitación para salvaguardar su rehabilitación, integración y congruencia de sustentabilidad con el medio físico.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**NORMATIVIDAD ESPECIFICA PARA ZONA DE ZEDEC****ZEDEC 2:**

- Condicionado a integrar un diagnóstico de riesgos y estrategias de mitigación al Plan Maestro de Urbanización para posibilitar el desarrollo de este suelo.

Las zonas ZEDEC se sujetarán estrictamente a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, dicho Plan y demás disposiciones generales aplicables.

**TABLA DE COMPATIBILIDAD**

<b>ZEDEC</b>			
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>ZEDEC1</b>	<b>ZEDEC2</b>
<b>HABITACIONAL</b>	Unifamiliar	P	6
	Plurifamiliar	P	6
<b>EQUIPAMIENTO VECINAL</b>	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	P	6
	Escuela primaria	P	6
	Centros comunitarios y culturales	P	6
	Instalaciones deportivas y recreativas	P	6
	Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	P	6
<b>EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL</b>	Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	P	6
	Puestos de socorro y central de ambulancias	P	6
	Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	1, 6	1,6
	Bibliotecas y hemerotecas	P	P
	Templos, lugares para culto y conventos	P	P
	Secundarias y secundarias técnicas	P	P
	Estaciones y central de bomberos	P	6
<b>EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO</b>	Centros de atención, asilos, enfermedades crónicas y protección social	6	6
	Galería de arte y museos	P	6
	Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charros	X	6
	Servicios postales y mensajería más de 51 m2 a 300 m2	6	6

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>ZEDEC</b>			
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>ZEDEC1</b>	<b>ZEDEC2</b>
	Estaciones de policía, garitas de vigilancia	6	1,6
	Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	P	6
	Preparatoria, Centro de Educación Superior.	6,11	6,11
	Centros de investigación y laboratorios de investigación	P	6
	Academias y escuelas especiales	P	3
<b>HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA</b>	Hoteles, moteles y albergues hasta de 100 cuartos	P	1,3,6
	Casa de huéspedes	P	1,3,6
<b>HOTELERÍA EN GRAN ESCALA</b>	Hoteles y moteles de más de 200 cuartos	5	5
<b>COMERCIO Y SERVICIO VECINAL</b>	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P	1, 3, 6
	Oficinas hasta 50 m2	P	1,6
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	P	1,6
	Farmacias	P	1,6
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	P	1,6
<b>COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL</b>	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	6	1,6
	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	6	1,6
	Peluquería, lavandería, tintorería, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P	1,6
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	6	1,6
	Refaccionarías y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	3,6	1,6
	Cafés, fondas y restaurantes	P	1,6
	Oficinas desde 51m2 hasta 300 m2	6	1,6
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m <sup>2</sup>	6	1,6
	Sucursales de bancos e instalaciones bancarias	10	10
	Veterinaria, estética canina y tienda de mascotas	P	3,10
	Expendio de licor de cerveza	P	P
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	2,10	2,10
	Club social y salones de fiestas infantiles	6	6
<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b>	Terminales de sistema de transporte colectivo	6	X
	Estaciones de radio y TV	6	6,10

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>ZEDEC</b>			
<b>CATEGORÍA</b>	<b>GIRO</b>	<b>ZEDEC1</b>	<b>ZEDEC2</b>
<b>SUBCENTRO URBANO</b>	Agencia automotriz	P	6,10
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	P	P
<b>AGROPECUARIO</b>	Cultivos de granos, árboles frutales, cultivos mixtos y viveros	P	6
	Potreros, criaderos, granjas, usos pecuarios y piscícolas	6	6
<b>INFRAESTRUCTURA ESPECIAL</b>	Cementerios	3,5,14	3,5,14
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	P	P
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m <sup>3</sup>	P	P
	Estaciones de bombeo y cárcamo	P	P
	Torres de telecomunicaciones	P	P
	Estaciones eléctricas o subestaciones	P	P
	Instalaciones, servicio de telefonía y cable	P	P
	Diques, pozos, represas, presas, canales	8, 9	9

Tabla 2. Tabla de compatibilidad para uso de suelo ZEDEC.

**Notas específicas:**

- los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo.

Simbología; **P**= Permitido, **Condicionado**= Número de condicionante aplicable.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

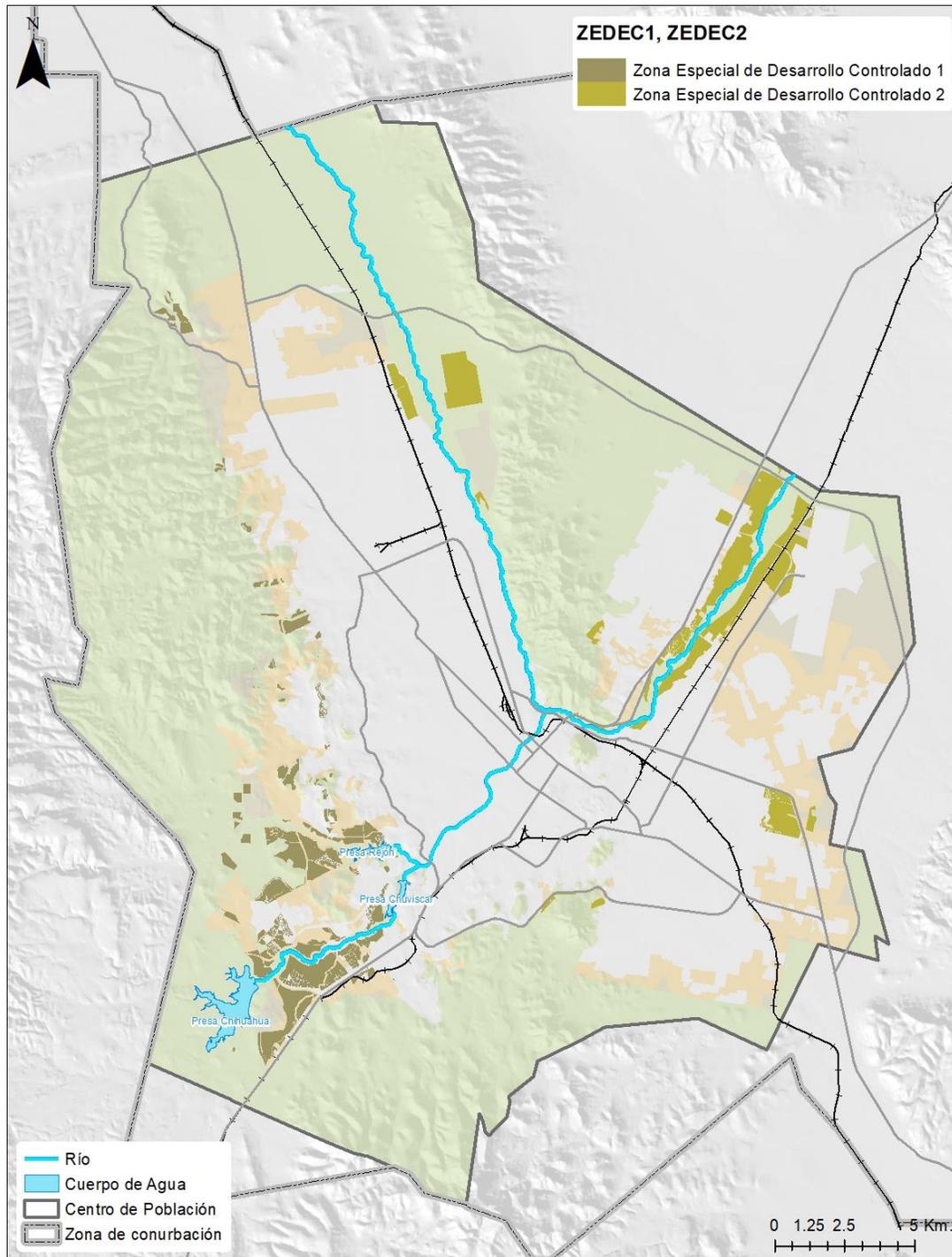
**CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD****Notas generales**

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

**Condicionantes específicas**

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieran autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 1. Clasificación del uso de suelo ZEDEC 1 Y ZEDEC 2. Séptima Actualización del PDU.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

5.1.3 TABLAS DE NORMATIVIDAD.....

    Tablas de Dosificación de los usos de suelo. ....

        TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA LOS USOS HABITACIONALES.....

        TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS DE HABITACIONALES UNIFAMILIARES.....

        TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS DE HABITACIONALES PLURIFAMILIARES .....

        TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA LOS USOS DE SUELO MIXTOS. ....

        TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA LOS USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES.....

        TABLA DE DOSIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO DEL PROGRAMA MAESTRO DEL CENTRO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA. ....

    Tabla de Compatibilidad de los usos de suelo .....

        NUEVOS GIROS INTEGRADOS A LA TABLA DE COMPATIBILIDAD.....

        TABLA DE COMPATIBILIDAD PARA LOS USOS DE SUELO DEL PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO. ....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### 5.1.3 TABLAS DE NORMATIVIDAD

A continuación, se presentan las Tablas de Dosificación de los usos de suelo (habitacionales unifamiliares, plurifamiliares, mixtos y usos especiales) así como la Tablas de Compatibilidad de los usos de suelo, en formato consolidado. Además, se especifican las actualizaciones que se implementan a estos instrumentos en la presente actualización.

Se incluyen a este apartado la tabla normativa para los usos de suelo del Programa Maestro del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Chih., publicado en el Folleto Anexo al Periódico Oficial del estado No. 79, del miércoles 02 de octubre del 2013, pág. 285. Esta tabla no se ha modificado en el presente Plan.

#### **Tablas de Dosificación de los usos de suelo.**

Las Tablas de Dosificación de los usos de suelo (habitacionales, mixtos, especiales), indican los parámetros que los usos de suelo, de acuerdo con su tipología, contemplan para administrar su potencial urbano, tales como; densidad, superficie y frente de lote mínimo, COS, CUS, Porcentaje de Superficie Permeable, Restricciones frontal, lateral y fondo al lote y estacionamientos.

A continuación, se presentan las Tablas de acuerdo con su clasificación, mismas que solo se adecuaron en términos que homologan sus simbologías, notas indicativas sobre estacionamientos y giros industriales.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA LOS USOS HABITACIONALES

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS DE HABITACIONALES UNIFAMILIARES

Código	Densidad neta máxima viv/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30	8.50	2.00	15.00	60	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35	8.50	2.00	12.00	20.84	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26	SP	SP	6.00	15.00	SR	

Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Unifamiliares. **SR:** Sin Restricción; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS DE HABITACIONALES PLURIFAMILIARES

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m <sup>2</sup>	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
<b>H12</b>	12	18	45	0.60	1.20	35	8.50	2.00	4.5 / SR/1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.
<b>H25</b>	25	37.5	45	0.75	1.50	42	8.50	2.00	3.0 / SR / 1.0	
<b>H35</b>	35	52.5	45	0.75	1.50	37	8.50	2.00	2.0/SR	
<b>H45</b>	45	67.5	45	0.75	2.20	30	SP	SP	1.0/SR	
<b>H60</b>	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
<b>H60+</b> Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

## Notas:

- Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m<sup>2</sup> y un frente de 6 m.
- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Plurifamiliares. **SR:** Sin Restricción; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA LOS USOS DE SUELO MIXTOS.

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% Permeable de Superficie Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /latera	Estacionamiento
							metros	pisos				
<b>MI</b>	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
<b>MM</b>	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
<b>MB</b>	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
<b>MS</b>	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
<b>MSII</b>	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Mixtos. **SR:** Sin Restricción; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso); **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo; **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo. **MI:** Mixto Intenso, **MM:** Mixto moderado, **MB:** Mixto bajo, **MS:** Mixto Suburbano, **MSII:** Mixto Suburbano II.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO  
 TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA LOS USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES.

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. **SR:** Sin Restricción; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo, **CMR:** Comercio y Servicios, **EQM:** Equipamiento Urbano, **IAI:** Industria de Alto Impacto, **IBI:** Industria de Bajo Impacto, **MAI:** Microindustria de Alto Impacto, **ZEDEC:** Zona Especial de Desarrollo Controlado, **ZA:** Zona de Amortiguamiento.

#### Tipos de Equipamiento

##### General:

1. Equipamiento de salud
2. Equipamiento educativo
3. Equipamiento de administración.

#### Tipos de Industrial y Zona de Amortiguamiento:

1. De acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de este Plan.

#### Tipos de Comercio y Servicio:

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad de jerarquía Arterial.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO  
**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO DEL PROGRAMA MAESTRO DEL CENTRO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA<sup>1</sup>.**

Uso	Código	Viv/ha	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS	CUS	Niveles	
							Altura máxima	Metros
Vivienda Densidad Baja-Media	VDB	100	120	7.00	0.80	2.40	3	10.50
Vivienda Densidad Alta	VDA	280	60	5.00	0.90	3.60	4	14.00
Vivienda y Servicios Profesionales	VSP	280	240	10.00	0.80	2.40	3	12.00
Vivienda Servicios y Comercio	VSC	280	60	5.00	0.80	4.00	5	20.00
Comercio y Servicios en General	CSG	280	300	12.00	0.80	4.00	5	20.00
Corredor Patrimonial	CP	75	400	15.00	0.70	2.80	4	14.00
Corredor Impacto Medio	CIM	280	400	15.00	0.90	3.60	4	14.00
Corredor Impacto Alto	CIA	200	600	18.00	0.80	6.40	8	28.00
Nodo Barrial	NB	280	300	12.00	0.80	2.40	3	10.50
Nodo Urbano	UN	200	450	15.00	0.80	4.80	6	21.00
Nodo Emblemático	NE	200	600	18.00	0.80	4.80	6	21.00

Notas:

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60m<sup>2</sup> con frente de 5m.
2. Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90m<sup>2</sup> con frente 6m.

Tabla de dosificación de los usos de suelo del Programa Maestro del Centro. **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo.

<sup>1</sup> Programa Maestro del Centro Urbano de Chihuahua 2013.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Tabla de Compatibilidad de los usos de suelo**

La Tabla de Compatibilidad de los usos de suelo indica la concurrencia entre las actividades que se realizan en la ciudad, cuidando, la seguridad de las personas, así como la consolidación y generación de más fuentes de empleo y equipamiento para la ciudad.

Los criterios generales que se siguieron para la actualización general de este integumento presente en la normatividad desde el PDU2040 Tercera Actualización son:

1. Adecuaciones derivadas del análisis y estrategias de los usos de suelo de este Plan.
  - Se eliminan de esta tabla la compatibilidad los usos de suelo; Reserva en Área Estratégica.
  - Se puntualiza la compatibilidad de los usos de suelo ZEDEC 1 y ZEDEC 2, derivada su clasificación de la estrategia correspondiente.
2. Adecuaciones derivadas de las mesas de trabajo con la DDUE y las necesidades que se presentan en la administración cotidiana del presente instrumento.
  - Se integran 22 giros nuevos para precisar la actividad industrial de bajo y alto impacto, así como, a la microindustria de bajo y alto impacto.
  - Se integran 4 giros nuevos para precisar las actividades de almacenamiento.
  - Se integran 2 giros nuevos para precisar las actividades de instalaciones especiales con manejo de residuos peligrosos y no peligrosos (se incluyen materiales reciclables peligroso y no peligrosos).
  - Se integran 2 giros para precisar las actividades de instalaciones especiales para estaciones de transferencia de residuos peligrosos no peligrosos. Además, se adecua su ubicación, ya que no pertenece al grupo de bodegas y almacenes.
  - Se integra un giro para regular clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico (gimnasios).
  - Se integran 2 giros para precisar actividades Agropecuarias.
  - Al giro de Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas, se les integra la condicionante 2 y/o 10 en los usos de suelo indicados.
  - Al giro de Servicios funerarios y crematorios se le integra la condicionante 10, en los usos de suelo indicados.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Todos los giros integrados corresponden al Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN, <https://www.inegi.org.mx/scian/>). Ver Tabla 1, para la ampliación de las definiciones de los giros integrados.

3. Adecuaciones derivadas de las acciones del punto anterior. Se eliminan los siguientes giros establecidos en la tabla.
  - Los giros de Almacenamiento y distribución de productos perecederos y Almacenamiento y distribución de productos no perecederos y Depósitos múltiples de madera, vehículos y de maquinaria, se eliminan y precisan a través de los giros nuevos; Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas, Almacenamiento con refrigeración, Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración, Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria.
  - El giro de depósitos de basura y transferencia se elimina y precisa a través de los giros; Tratamiento y disposición final de residuos peligrosos, Tratamiento y disposición final de residuos no peligrosos.
  - El giro de Herrería, blockera, tornos, carpintería y soldadura, se elimina y precisa en el giro de industria de la madera.
  - El giro de Ladrillera se elimina y precisa con el giro industrial, Fabricación de productos a base de minerales no metálicos.
  - El giro de Rastros y empacadoras se elimina y precisa con el giro de Industria alimentaria.
4. Adecuaciones derivadas de la congruencia con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano LAHOTDUECH.
  - La condicionante 5 "Condicionado al establecimiento del nivel de riesgo y las medidas de seguridad adecuadas y de control de desarrollo" se establece en este Plan como una nota general de la tabla y se especifica de la siguiente forma; en la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso, delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
  - Dicho esto, la condicionante 5 de la presente propuesta se integra de la siguiente forma: Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

- A la condicionante 8 "Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona". Se le integra, Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente.
- El giro de Hoteles y moteles de más de 100 cuartos se modifica a 200 cuartos.
- Al giro de "Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados", se le elimina la condicionante 5, y se le integra la condicionante 10.

**NUEVOS GIROS INTEGRADOS A LA TABLA DE COMPATIBILIDAD.**

<b>CÓDIGO</b>	<b>GIROS</b>	<b>DEFINICIONES</b>
<b>1111</b>	Cultivo de semillas oleaginosas, leguminosas y cereales.	Unidades económicas dedicadas principalmente a la siembra y cultivo de semillas oleaginosas, como soya, cártamo, girasol, canola, ajonjolí y linaza; de leguminosas para grano, como frijol, garbanzo y lenteja, y de cereales, como trigo, maíz, arroz y sorgo.
<b>1114</b>	Cultivo en invernaderos y otras estructuras agrícolas protegidas, y floricultura.	Unidades económicas dedicadas principalmente al cultivo de todo tipo de plantas, anuales y perennes, en invernaderos y otras estructuras agrícolas protegidas, y al cultivo de flores para corte tanto en invernaderos y otras estructuras agrícolas protegidas como a cielo abierto; al cultivo de árboles de Navidad y de especies maderables de ciclos productivos de 10 años o menos, y a la producción de materiales de propagación, como sarmientos, bulbos, patrones, estacas, esquejes, hijuelos y plantas jóvenes.
<b>311</b>	Industria alimentaria	Unidades económicas dedicadas principalmente a la elaboración, conservación y envasado de productos alimentarios para consumo humano y para animales.
<b>312</b>	Industria de las bebidas y del tabaco	Unidades económicas dedicadas principalmente a la elaboración de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, al beneficio del tabaco y a la elaboración de productos de tabaco.
<b>313</b>	Fabricación de insumos textiles y acabado de Textiles	Unidades económicas dedicadas principalmente a la preparación e hilado de fibras textiles naturales; a la fabricación de hilos y telas, y al acabado y recubrimiento de textiles.
<b>314</b>	Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de alfombras, tapetes y esteras a partir de hilo comprado; a la confección (corte y cosido) de cortinas, blancos y similares a partir de tela comprada, y de otros productos textiles, excepto prendas de vestir.
<b>315</b>	Fabricación de prendas de vestir	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de prendas de vestir de tejido de

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>CÓDIGO</b>	<b>GIROS</b>	<b>DEFINICIONES</b>
		punto, y a la confección de prendas de vestir y accesorios de vestir.
<b>316</b>	Curtido y acabado de cuero y piel, y fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneo	Unidades económicas dedicadas principalmente al curtido y acabado de cuero y piel; a la fabricación de calzado y de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos, como bolsos de mano, maletas y similares, y otros productos de cuero y piel.
<b>321</b>	Industria de la madera	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de diversos productos de madera en aserraderos integrados; al aserrado (corte) de tablas y tablonés a partir de la madera en rollo; a la impregnación y tratamiento de maderas; a la fabricación de postes y durmientes a partir de madera aserrada; a la fabricación de laminados y aglutinados de madera; a la fabricación, a partir de madera aserrada, de productos de madera para la construcción; de productos para embalaje y envases de madera, y de otros productos de madera y de materiales trenzables, excepto palma.
<b>322</b>	Industria del papel	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de pulpa (de madera y de materiales reciclados), papel, productos de papel y cartón.
<b>323</b>	Impresión e industrias conexas	Unidades económicas dedicadas principalmente a la impresión hecha sobre pedido de libros, periódicos, revistas y otros impresos; a la impresión de formas continuas, y a realizar actividades para la industria de la impresión, como la encuadernación y la elaboración de placas, clichés, grabados y otros productos similares.
<b>324</b>	Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón	Unidades económicas dedicadas principalmente a la refinación de petróleo crudo, a la fabricación de productos de asfalto, aceites y grasas lubricantes, y de otros productos derivados del petróleo refinado y del carbón mineral.
<b>325</b>	Industria química	Unidades económicas dedicadas principalmente a la refinación de petróleo crudo, a la fabricación de productos de asfalto, aceites y grasas lubricantes, y de otros productos derivados del petróleo refinado y del carbón mineral.
<b>326</b>	Industria del plástico y del hule	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos de plástico y de hule.
<b>327</b>	Fabricación de productos a base de minerales no metálicos	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos a base de arcillas y minerales refractarios; de vidrio y productos de vidrio; de cemento y productos de concreto; de

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>CÓDIGO</b>	<b>GIROS</b>	<b>DEFINICIONES</b>
		cal, yeso y productos de yeso, y de otros productos a base de minerales no metálicos.
<b>331</b>	Industrias metálicas básicas	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fundición primaria de hierro bruto; a la fabricación de acero y productos de hierro y acero; a la fundición, afinación, refinación y laminación de metales no ferrosos, y al moldeo por fundición de piezas metálicas.
<b>332</b>	Fabricación de productos metálicos	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos forjados y troquelados a partir de metal comprado; herramientas de mano metálicas sin motor y utensilios de cocina metálicos; partes y estructuras metálicas de hierro y acero para la construcción y productos de herrería; calderas industriales, tanques y envases metálicos; herrajes y cerraduras; alambre, productos de alambre y resortes; al maquinado hecho sobre pedido de piezas metálicas nuevas y usadas para maquinaria y equipo en general; a la fabricación de tornillos, tuercas, remaches y similares; al recubrimiento de piezas metálicas y otros terminados metálicos, y a la fabricación de otros productos metálicos.
<b>333</b>	Fabricación de maquinaria y equipo	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de maquinaria y equipo para las actividades agropecuarias, la construcción, la industria extractiva, para las industrias manufactureras, el comercio y los servicios; de equipo de aire acondicionado, calefacción, y de refrigeración industrial y comercial; de motores de combustión interna, turbinas y transmisiones, y de otra maquinaria y equipo para la industria en general.
<b>334</b>	Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónico	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de computadoras y equipo periférico; equipo de comunicación; equipo de audio y de video; componentes electrónicos; instrumentos de medición, control, navegación, equipo médico electrónico, y a la fabricación y reproducción masiva de medios magnéticos y ópticos.
<b>335</b>	Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de accesorios de iluminación, aparatos eléctricos de uso doméstico, equipo de generación y distribución de energía eléctrica, y otros equipos y accesorios eléctricos.
<b>336</b>	Fabricación de equipo de transporte	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de equipo de transporte, como automóviles, camionetas y camiones; carrocerías

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

<b>CÓDIGO</b>	<b>GIROS</b>	<b>DEFINICIONES</b>
		y remolques; partes para vehículos automotores; equipo aeroespacial, equipo ferroviario, embarcaciones y otro equipo de transporte.
<b>339</b>	Otras industrias manufactureras (artículos oftálmicos, deportivos, anuncios y señalamientos, Fabricación de ataúdes, desechable de uso médico)	Unidades económicas dedicadas principalmente a la metalistería y joyería; a la fabricación de artículos deportivos; juguetes; artículos y accesorios para escritura, pintura, dibujo y actividades de oficina; de anuncios y señalamientos, y otras manufacturas no clasificadas en otra parte.
<b>314993</b>	Fabricación de productos textiles reciclados	Unidades económicas dedicadas principalmente al hilado, tejido y confección de productos textiles a partir de materiales reciclados, como guatas, jergas, paños de limpieza, borras y estopas.
<b>322110</b>	Fabricación de pulpa de materiales reciclados	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos de cartón para empaque y embalaje, como cajas, botes, archiveros y cajoneras, carretes y tubos, y soportes de cartón para cajas y productos similares, a partir de cartón comprado.
<b>325190</b>	Fabricación a partir de plástico y hule reciclado	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos químicos básicos orgánicos, como ácidos, anhídridos, alcoholes de uso industrial, cetonas, aldehídos, ácidos grasos, aguarrás, colofonia, colorantes naturales no comestibles, productos destilados de la madera como gomas y resinas, y otros productos básicos orgánicos no clasificados en otra parte.
<b>49311</b>	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	Unidades económicas dedicadas principalmente al almacenamiento general de productos que no requieren instalaciones especiales para su conservación, como productos sueltos y productos empacados, y almacenes generales de depósito. Estas unidades económicas pueden realizar actividades de control y manejo de inventarios, ensamblado, empaçado, marcado de precios, etiquetado de mercancías y arreglos para distribución o recolección de las mercancías.
<b>49312</b>	Almacenamiento con refrigeración	Unidades económicas dedicadas principalmente al almacenamiento, en cámaras frigoríficas y refrigeradores, de artículos que por su naturaleza requieren este tipo de instalaciones. Estas unidades económicas pueden realizar actividades de control y manejo de inventarios, ensamblado, empaçado, marcado de precios, etiquetado de mercancías y arreglos para distribución o recolección de las mercancías.
<b>49313</b>	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración	Unidades económicas dedicadas principalmente al almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración. Estas unidades

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CÓDIGO	GIROS	DEFINICIONES
49319	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria.	económicas pueden realizar actividades de control y manejo de inventarios, ensamblado, empacado, marcado de precios, etiquetado de mercancías y arreglos para distribución o recolección de las mercancías. Unidades económicas dedicadas principalmente al almacenamiento de otro tipo de carga en instalaciones especializadas excepto refrigeración, como el almacenamiento de productos sobredimensionados, animales en pie y automóviles sin rodar, así como <b>Silos y Tolvas</b> . Estas unidades económicas pueden realizar actividades de control y manejo de inventarios, ensamblado, empacado, marcado de precios, etiquetado de mercancías y arreglos para distribución o recolección de las mercancías.
56212	Recolección de residuos no peligrosos (materiales reciclables no peligrosos)	Unidades económicas dedicadas principalmente a la recolección de residuos no peligrosos, como basura y materiales reciclables (botellas de PET usadas, latas de aluminio usadas, cartón usado, etc.), provenientes de fuentes residenciales y no residenciales.
56211	Recolección de residuos (materiales reciclables peligrosos)	Unidades económicas dedicadas principalmente a la recolección de residuos peligrosos, como aceites, lodos, soluciones, residuos biológico-infecciosos y otros residuos provenientes de fuentes residenciales y no residenciales.
56221	Tratamiento y disposición final de residuos peligrosos	Unidades económicas dedicadas principalmente al tratamiento de residuos mediante procedimientos biológicos, químicos o físicos para reducir, eliminar o transformar los residuos, y disposición final de residuos por medio de confinamientos controlados, confinamientos en formaciones geológicas estables, contenedores sobre tierra, rellenos sanitarios, incineración y otros métodos.
56222	Tratamiento y disposición final de residuos no peligrosos	Unidades económicas dedicadas principalmente al tratamiento de residuos no peligrosos mediante procedimientos biológicos, químicos o físicos para reducir, eliminar o transformar los residuos, y disposición final de residuos no peligrosos por medio de rellenos sanitarios, incineración y otros métodos.
713943	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar, de manera integrada, servicios de acceso a una amplia gama de instalaciones deportivas y recreativas, como clubes deportivos; servicios de acceso a centros de acondicionamiento físico, y servicios de instalaciones especializadas para la práctica de

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CÓDIGO	GIROS	DEFINICIONES
		algún deporte, como canchas de tenis, fútbol, frontón, básquetbol, squash, albercas y gimnasios.

Tabla 1. Definiciones de giros integrados a la Tabla de Compatibilidad de los usos de suelo. A continuación, se presentan las notas generales de la tabla de compatibilidad y la descripción de sus condicionantes.

**CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD****Notas generales**

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

**Condicionantes específicas**

- 1 Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
- 2 Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
- 3 Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.
- 4 Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
- 5 Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado
- 6 Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal, considerando el principio de federalismo y municipalismo cooperativo.
- 7 Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
- 8 Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente.
- 9 En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
- 10 Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

- 11 Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal, considerando el principio de federalismo y municipalismo cooperativo.
- 12 Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
- 13 Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal, considerando el principio de federalismo y municipalismo cooperativo.
- 14 Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
- 15 Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

**Simbología; P= Permitido, X= Prohibido, Condicionado = Numero de la condicionante aplicada.**

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDADES		CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	IAI	IBI	MAI	MI	MM	MB	MS	MSII	ZEDEC 1	ZEDEC 2	PE	ANVA	RYD	ZA	
HABITACIONAL	Unifamiliar	X	X	P	P	P	P	P	P	P	X	X	X	P	P	P	P	P	P	6	X	X	12	X	
	Plurifamiliar	1	X	X	P	P	P	P	P	P	X	X	X	P	P	P	P	P	P	6	X	X	X	X	
EQUIPAMIENTO VECINAL	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	1	P	3	3	3	3	3	3	3	X	1	X	1,3	1,3	P	1,3	1,3	P	6	X	X	12	X	
	Escuela primaria	1,2	P	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	P	6	X	X	X	X	
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRICTAL	Centros comunitarios y culturales	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X	1	X	P	P	P	P	P	P	6	X	X	12	X	
	Instalaciones deportivas y recreativas	P	P	P	P	P	P	P	P	P	1	P	X	P	P	P	P	P	P	6	8,13,14,15	4,13	P	1,8,9,14	
	Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	P	P	10	10	10	10	10	10	10	X	X	X	X	P	P	P	1	1	P	6	X	X	X	
	Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	P	P	3	3	3	3	3	3	3	X	1	X	P	P	P	P	P	P	6	X	X	X	X	
	Puestos de socorro y central de ambulancias	2	P	X	X	X	X	X	X	X	X	1	X	X	P	P	X	X	X	P	6	X	X	12	X
	Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	1	1	X	X	1,6	1,6	X	X	X	X
	Bibliotecas y hemerotecas	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	P	P	P	X	X	12	X
	Templos, lugares para culto y conventos	2	2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2	2	2	2	2	P	P	X	X	X	X
	Secundarias y secundarias técnicas	1,2	P	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	1,2	1,2	1,2	1,2	1	1	P	P	X	X	X	X
	Estaciones y central de bomberos	2	P	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	P	X	P	P	P	6	X	X	X	P
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	Hospitales	1,2	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1,2	1,2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Centros de atención, asilos, enfermedades crónicas y protección social	1	P	X	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	X	X	X	P	P	P	P	P	6	6	X	X	X	X	
	Centros de rehabilitación de adicciones	1,3	1,3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1,3	X	X	1,3	1,3	X	X	X	X	X	X	
	Galería de arte y museos	2	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2	2	X	X	X	X	P	6	X	X	12	X
	Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charrros	2	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2	X	X	X	4	4	X	6	X	X	P	1,6,8,9,14
Servicios postales y mensajería más de 51 m2 a 300 m2	P	6	10	10	10	10	10	10	10	10	X	1	X	P	P	P	P	6	6	X	X	X	X	X	
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	Estaciones de policía, garitas de vigilancia	P	P	X	10	10	10	10	10	10	X	X	X	P	P	10	10	10	6	1,6	X	X	12	X	
	Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	2	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2	2	X	2,10	2,10	P	6	X	X	X	X	
	Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	1,2	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2	2	2	2	2	6,11	6,11	X	X	X	X	

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDADES		CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	IAI	IBI	MAI	MI	MM	MB	MS	MSII	ZEDEC 1	ZEDEC 2	PE	ANVA	RYD	ZA
	Centros de investigación y laboratorios de investigación	1,2	1,2	X	X	X	X	X	X	X	1	P	1	1,2	1,2	X	1	1	P	6	2,6,9,12,13,14,15	X	X	X
	Academias y escuelas especiales	P	P	10	10	10	10	10	10	10	X	X	X	1,2	1,2	1,2	1	1	P	3	X	X	X	X
<b>HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA</b>	Hoteles, moteles y albergues hasta de 200 cuartos	P	6	X	X	X	X	X	X	X	X	1	X	P	P	P	P	P	P	1,3,6	X	X	X	X
	Casa de huéspedes	P	6	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	P	P	P	P	P	P	1,3,6	X	X	X	X
<b>HOTELERÍA EN GRAN ESCALA</b>	Hoteles y moteles de más de 200 cuartos	5,6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	5	X	5	5	5,10	5	5	5	5	X	X	X	X
<b>COMERCIO Y SERVICIO VECINAL</b>	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X	1	1	P	P	P	P	P	P	1,3,6	X	X	12	X
	Oficinas hasta 50 m2	P	P	3	3	3	3	3	3	3	P	P	P	P	P	P	P	P	P	1,6	X	X	X	1,8,9,14
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	P	P	10	10	10	10	10	10	10	X	1	1	P	P	P	P	P	P	1,6	X	X	12	X
	Farmacias	P	P	10	10	10	10	10	10	10	X	1	X	P	P	P	P	P	P	1,6	X	X	X	X
	Peluqueras, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	P	P	3	3	3	3	3	3	3	X	1	X	P	P	P	P	P	P	1,6	X	X	X	X
	Centros de acondicionamiento físico (gimnasio)	3	1,2	10	10	10	10	10	10	10	X	X	X	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	X	X	X	X	2,8,12	X
<b>COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL</b>	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	P	P	P	P	P	6	1,6	X	X	X	X
	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P	2	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	X	1	1	P	P	P	P	P	6	1,6	X	X	12	X
	Peluqueras, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P	6	10	10	10	10	10	10	10	X	1	X	P	P	P	P	P	P	1,6	X	X	X	X
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P	6	10	10	10	10	10	10	10	X	1	1	P	P	P	P	P	6	1,6	X	X	12	X
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P	X	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	P	P	P	P	P	3	P	P	3,6	1,6	X	X	X	X

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDADES		CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	IAI	IBI	MAI	MI	MM	MB	MS	MSII	ZEDEC 1	ZEDEC 2	PE	ANVA	RYD	ZA	
GRUPO	CAJÉS, FONDAS Y RESTAURANTES	P	P	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	X	X	X	P	P	P	P	P	P	1,6	X	X	12	X	
	OFICINAS DESDE 51 M2 HASTA 300 M2	P	P	10	10	10	10	10	10	10	1	P	1	P	P	P	P	P	6	1,6	X	X	X	X	
	ROPA Y CALZADO, ART. DOMÉSTICOS, VIDEOCLUBS, JOYERÍA, PAPELERÍA, REGALOS Y LIBROS HASTA 300 M2	P	6	10	10	10	10	10	10	10	X	1	X	X	P	P	P	P	6	1,6	X	X	X	X	X
	SUCURSALES DE BANCO E INSTALACIONES BANCARIAS	P	2	X	X	X	X	X	X	X	X	1,2	X	X	P	P	X	P	10	10	X	X	X	X	X
	VETERINARIAS, ESTÉTICA CANINA Y TIENDA DE MASCOTAS	13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	13	13	13	13	13	13	P	3,10	X	X	X	X
	ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	P	2	X	X	X	X	X	X	X	X	2	2	2	2	2	X	2	2	X	X	X	X	12	2,689,14
	SÍTIOS DE TAXI	P	P	10	10	10	10	10	10	10	10	1	1	1	P	P	P	P	P	X	X	X	X	2	2,689,14
	TALLERES DE ENDEZADO Y PINTURA DE VEHÍCULOS	13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	13	13	13	13	13	X	13	13	X	X	X	X	X	X
	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACIÓN HASTA 300 M2	13	X	10,13	10,13	10,13	10,13	10,13	10,13	10,13	1,13	13	13	13	13	13	13	13	13	X	X	X	X	X	X
	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACIÓN DE MÁS DE 300 M2	13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1,13	13	13	13	13	X	13	13	X	X	X	X	X	X
	LAVADO DE VEHÍCULOS	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	X	X	P	P	X	P	P	X	X	X	X	X	X
	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	P	X	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	X	X	X	P	P	3,10	P	P	P	P	X	X	X	X
	BAÑOS PÚBLICOS, SAUNA, SALONES DE MASAJE	P	6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	X	P	P	X	P	P	2,10	2,10	X	X	X	X
	CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	P	6	10	10	10	10	10	10	10	10	X	X	X	P	P	P	P	P	6	6	X	X	12	X
	CLUBES DEPORTIVOS Y CENTROS DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO	3,10	1,2	10	10	10	10	10	10	10	10	X	X	2,3,10	2,3,10	2,3,10	10	X	X	X	X	X	X	28,12	X
OFICINAS DE MÁS DE 300 M2	6	6	X	X	X	X	X	X	X	X	1,6	6	X	P	6	X	6	6	X	X	X	X	X	X	X
ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS Y GASIFICADOS	6, 10,13	6, 10,13	X	X	X	X	X	X	X	6, 10,13	6, 10,13	6, 10,13	6, 10,13	6, 10,13	6, 10,13	X	6, 10,13	6, 10,13	X	X	X	X	X	X	X
RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALÓN DE EVENTOS Y SALÓN DE FIESTAS	2,10	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2,10	2,10	2,10	X	2,10	2,10	X	X	X	X	X	X	X
TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 300 M2	P	2,6	X	X	X	X	X	X	X	X	1	X	X	P	P	X	1	1	X	X	X	X	X	X	X

COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO





ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDADES		CMR	EQM	H4	HT2	H25	H35	H45	H60	H60+	IAI	IBI	MAI	MI	MM	MB	MS	MSII	ZEDEC 1	ZEDEC 2	PE	ANVA	RVD	ZA
	Industria alimentaria (hasta 15 empleados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	8	P	6,13	X	6,13	6,13	6,13	X	X	X	X	X	X
	Industria de la madera (hasta 15 empleados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	8	P	6,13	X	6,13	6,13	6,13	X	X	X	X	X	X
	Industria del plástico y del hule (hasta 15 empleados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1,13	1,8,13	1,13	6,13	X	6,13	6,13	6,13	X	X	X	X	X	X
	Fabricación de productos a base de minerales no metálicos (hasta 15 empleados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	8	P	6,13	X	6,13	6,13	6,13	X	X	X	X	X	X
	Fabricación de productos metálicos (hasta 15 empleados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1,13	1,8,13	1,13	6,13	X	6,13	6,13	6,13	X	X	X	X	X	X
	Fabricación de maquinaria y equipo (hasta 15 empleados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	8	P	6,13	X	6,13	6,13	6,13	X	X	X	X	X	X
	Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (hasta 15 empleados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	1	6,13	X	6,13	6,13	6,13	X	X	X	X	X	X
	Fabricación de equipo de transporte (hasta 15 empleados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1,13	1,8,13	1,13	6,13	X	6,13	6,13	6,13	X	X	X	X	X	X
	<b>Microindustria de bajo impacto (hasta 15 empleados)</b>																							
	Impresión e industrias conexas (hasta 15 empleados)	10	X	3,10	3,11	3	3,13	3,14	3,5	3,8	X	1,8,13	1	P	P	10	P	P	X	X	X	X	X	X
	Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica (hasta 15 empleados)	X	X	3,10	3,11	3	3,13	3,14	3,5	3,8	X	1,8,13	1	P	P	10	P	P	X	X	X	X	X	X
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	Parques, jardines y áreas de recarga acuifera	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X	P	P	P
<b>AGROPECUARIO</b>	Cultivos de granos, árboles frutales, cultivos mixtos y viveros	X	X	8,9	X	X	X	X	X	X	1	1	X	X	X	X	8,9	8,9	P	6,13,14,15	P	P	14	8,9,13,14
	Potreros, citaderos, granjas, usos pecuarios y piscícolas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	13	X	2,6,8,9,13,14

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDADES		CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	IAI	IBI	MAI	MI	MM	MB	MS	MSII	ZEDEC 1	ZEDEC 2	PE	ANVA	RYD	ZA
	Cultivo de semillas oleaginosas, leguminosas y cereales	X	X	8, 9	X	X	X	X	X	X	1	1	X	X	X	X	8, 9	8, 9	X	X	X	X	6, 13, 14	X
	Cultivo en invernaderos y otras estructuras agrícolas protegidas, y floricultura	X	X	8, 9	X	X	X	X	X	X	1	1	X	X	X	X	8, 9	8, 9	X	X	X	X	6, 13, 14	X
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	<b>Materiales reciclables</b>																							
	Fabricación de productos textiles reciclados	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1,6,13	1,13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Fabricación de pulpa de materiales reciclados	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1,6,13	1,13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Fabricación a partir de plástico y hule reciclado	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1,6,13	1,13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Recolección de residuos no peligrosos (materiales reciclables no peligrosos)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1,6,13	8	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Recolección de residuos (materiales reciclables peligrosos)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	8,13	X	1,6,13	8,13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	<b>Otras instalaciones especiales</b>																							
	Destusadero de automóviles (yanques)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6,13	6,13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6,13
	Reclusorios preventivos, para sentenciados y reformatarios	X	6, 8	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Terminales de auto transporte y central camionera	6	2,6	X	X	X	X	X	X	X	6	6	X	6	6	X	X	X	X	X	X	X	6, 12	X
	Terminales de carga de escala regional	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6	6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Terminales aéreas y aeropuertos	X	7	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2,5,7,13,14,15	X	X	X
	Helipuertos	7	7	X	X	X	X	X	X	X	1,7	1,7	X	7	X	X	X	X	X	X	7,8,10,13,15	X	X	7,9
	Tratamiento y disposición final de residuos peligrosos	X	2,6	X	X	X	X	X	X	X	1,8,13	X	X	1,8,13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Tratamiento y disposición final de residuos no peligrosos	X	2,6	X	X	X	X	X	X	X	1,8,13	X	X	1,8	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basura	X	13	X	X	X	X	X	X	X	13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	13
	Servicios funerarios y crematorios	6, 10	6, 10	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6, 10	X	X	6, 10	6, 10	X	X	X	X	X	X

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDADES		CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	IAI	IBI	MAI	MI	MM	MB	MS	MSII	ZEDEC 1	ZEDEC 2	PE	ANVA	RYD	ZA
	Cementeros	X	6	6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6	6	3,5,14	3,5,14	2,5,9,10,13,14,15	X	6,12	X
	Centros antrabólicos, de cuarentena y hospitales veterinarios.	X	6	6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6	X	X	6	6	X	X	X	X	X	6,8
	Almacenamiento de materiales peligrosos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	8	8	8	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	8
	Bancos de material, depósitos al aire libre de materiales o metales y excavación del subsuelo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	8,15	P	X	P
	Instalaciones para el ejército y la fuerza aérea	X	6,7	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6,7,12	X
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	P	P	8	8	8,12	8,9,14
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m3	8	8	8	8	8	8	8	8	8	P	P	P	8	8	8	8	8	P	P	8	8	8,12	8,9,14
	Estaciones de bombeo y cárcamo	8	8	8	8	8	8	8	8	8	P	P	P	8	8	8	8	8	P	P	X	8	8,12	8,9,14
	Torres de telecomunicaciones	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	P	P	8	8	8,12	8,9,14
	Estaciones eléctricas o subestaciones	8	8	8	8	8	8	8	8	8	P	P	P	8	8	8	8	8	P	P	8	8	8,12	8,9,14
	Instalaciones servicio de telefonía y cable	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	P	P	8	8	8,12	8,9,14
	Siños y tolvas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Diques, pozos, represas, presas, canales	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9,15	8,9	8,9	8,9,14

Tabla 2. Tabla de compatibilidad de los usos de suelo PDU séptima actualización.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**TABLA DE COMPATIBILIDAD PARA LOS USOS DE SUELO DEL PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO.**

También se integra a este Plan, la Tabla de Compatibilidad del Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Chih., publicado en el Folleto Anexo al Periódico Oficial del Estado No. 85, del sábado 23 de octubre del 2004, pág. 162, 163 y 164. Esta tabla no se ha modificado en el presente Plan.

GRUPO	DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD												
		NODO			CORREDOR			MIXTO			VIVIENDA			
		Nodo Emblemático	Nodo Urbano	Nodo Barrial	Corredor de alto impacto	Corredor de impacto medio	Corredor Patrimonial	Comercio y Servicios en General	Vivienda, Comercio y Servicios	Vivienda y Servicios Profesionales	Densidad Alta	Densidad Baja		
<b>VIVIENDA</b>	Vivienda unifamiliar	X	X	P	X	P	X	P	X	P	P	P	P	P
	Agrupaciones de vivienda < 12 unidades	X	X	P	X	P	C	C	C	P	P	P	P	X
	Agrupaciones de vivienda > 12 unidades	X	X	P	P	P	X	X	X	P	P	P	P	X
	Departamentos, condominio o renta < 10 unidades	X	X	P	X	P	C	C	C	P	P	P	P	X
	Departamentos, condominio o renta > 10 unidades	P	P	P	P	P	C	X	X	P	P	P	P	X
	Comercio en vivienda < 25% de la superficie	X	X	P	X	P	X	X	X	P	P	P	P	X
	Abarrotes y tiendas de perecederos < 70 m2	X	X	P	X	P	X	P	P	P	C	C	C	X
	Mercerías y farmacias < 70 m2	X	X	P	X	P	X	P	P	P	C	C	C	C
	Tiendas de especialidades < 250 m2	X	P	C	X	P	C	P	C	X	X	X	X	X
	Tiendas de especialidades > 250 m2	C	P	X	P	P	C	C	X	X	X	X	X	X
<b>COMERCIO EN GENERAL</b>	Tiendas departamentales y/o de autoservicio < 500 m2	C	P	P	P	P	C	P	P	C	P	C	C	C
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio > 500 m2	C	P	X	P	C	C	C	X	X	X	X	X	X
	Centro y conjuntos comerciales < 500 m2	C	P	X	P	P	C	C	P	P	P	X	X	X
	Centro y conjuntos comerciales > 500 m2	C	P	X	P	C	C	C	X	X	X	X	X	X
	Refaccionarías, ferreterías y materiales de construcción < 500 m2	X	P	X	P	P	X	X	X	C	X	X	X	X
	Refaccionarías, ferreterías y materiales de construcción > 500 m2	X	C	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Expendios de cerveza, vinos y licores	X	X	X	P	P	X	P	C	C	X	X	X	X
	Venta o renta de automóviles	X	P	X	P	P	C	X	X	X	X	X	X	X
	Venta o renta de vehículos o maquinaria pesada	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X
	Venta de pintura y materiales inflamables en gran cantidad	X	X	C	X	C	X	C	C	P	X	X	X	X
<b>SERVICIOS EN GENERAL</b>	Mercados de abastos y productos populares	X	X	C	X	C	X	X	C	C	P	X	X	X
	Bazares y artículos de segunda mano	X	X	C	X	C	X	C	C	P	X	X	X	X
	Comercio semifijo en lugares permitidos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X
	Vivienda con venta de alimentos preparados	X	X	P	X	P	X	X	X	P	P	P	P	X
	Fondas, cafeterías, neverías sin bebidas alcohólicas	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X	X	X
	Restaurantes, con o sin venta de bebidas alcohólicas	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X
	Restaurantes-Bar con o sin variedad	C	P	X	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

GRUPO	DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD											
		NODO		CORREDOR			MIXTO			VIVIENDA			
		Nodo Emblemático	Nodo Urbano	Nodo Barrial	Corredor de alto impacto	Corredor de Impacto medio	Corredor Patrimonial	Comercio y Servicios en General	Vivienda, Comercio y Servicios	Vivienda y Servicios Profesionales	Densidad Alta	Densidad Baja	
	Carlinas y bares en general	X	P	X	P	P	C	P	C	X	X	X	X
	Discotecas y centro de baile	X	C	X	P	P	C	X	X	X	X	X	X
	Salones de fiestas	X	P	X	P	P	C	C	C	X	X	X	X
	Centros de espectáculos nocturnos	X	X	X	P	C	C	X	X	X	X	X	X
	Casinos y centros de apuestas	X	X	X	P	C	C	X	X	X	X	X	X
	Casas de huéspedes y hostales	X	X	X	X	P	P	X	P	P	P	P	X
	Hoteles y moteles < 40 cuartos	P	P	X	P	P	P	P	X	X	X	X	X
	Hoteles y moteles > 40 cuartos	P	P	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X
	Peluquerías, salas de belleza y masajes	X	P	P	P	P	P	P	P	C	C	C	X
	Baños públicos, vapor y/o sauna	X	X	X	P	P	C	P	P	X	X	X	X
	Sastrerías	X	X	X	P	P	P	P	P	C	C	C	X
	Lavanderías y tintorerías	X	X	X	P	P	X	P	P	X	X	X	X
	Casas de cambio y cajeros automáticos	P	P	P	P	P	P	P	P	X	X	X	X
	Estudios y servicios fotográficos	P	P	P	P	P	P	P	P	C	C	C	X
	Vivienda con oficina < 25% de la superficie	X	X	P	X	X	X	X	P	P	P	P	C
	Oficinas y despachos < 70 m2	X	X	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X
	Edificios de oficinas, renta o condominio < 300 m2	P	P	X	P	P	P	P	P	P	P	P	X
	Edificios de oficinas, renta o condominio > 300 m2	P	P	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X
	Oficinas privadas, financieras y corporativos < 300 m2	P	P	X	P	P	P	P	P	X	X	X	X
	Oficinas privadas, financieras y corporativos > 300 m2	P	P	X	P	C	C	X	X	X	X	X	X
	Oficinas de administración pública < 200 m2	P	P	X	P	P	P	P	P	X	X	X	X
	Oficinas de administración pública > 200 m2	P	P	X	P	P	C	X	X	X	X	X	X
	Construtoras, con almacenamiento de materiales y maquinaria	X	X	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X
	Guarderías, jardín de niños, escuelas para niños atípicos	X	C	P	P	C	C	P	P	C	C	C	X
	Escuelas primarias y de educación básica	X	C	P	C	P	C	C	C	C	C	C	X
	Escuelas de educación media, regulares o técnicas	X	P	C	P	P	C	C	C	C	C	C	X
	Escuelas particulares, academias, institutos, centro de capacitación	P	P	C	P	P	P	C	C	C	C	C	X
	Universidades, escuelas de educación superior y tecnológicos	P	P	X	P	P	C	X	X	X	X	X	X
	Consultorios en vivienda < 25% de la superficie	X	X	P	X	X	P	X	P	P	P	C	X
	Dispensarios y consultorios médicos < 100 m2	X	X	P	P	P	P	P	P	C	C	C	X
	Edificios de consultorios médicos < 300 m2	P	P	C	P	C	C	X	C	X	X	X	X
	Edificios de consultorios médicos > 300 m2	P	P	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X
	Clinicas, hospitales generales y de especialidades < 500 m2	P	P	X	P	P	C	C	C	C	C	C	X

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

GRUPO	DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD												
		NODO		CORREDOR			MIXTO			VIVIENDA				
		Nodo Emblemático	Nodo Urbano	Nodo Barrial	Corredor de alto impacto	Corredor de impacto medio	Corredor Patrimonial	Comercio y Servicios en General	Vivienda, Comercio y Servicios	Vivienda y Servicios Profesionales	Densidad Alta	Densidad Baja		
CULTURA	Clinicas, hospitales generales y de especialidades > 500 m2	P	P	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Laboratorios de análisis e investigación médica	C	P	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hospitales de urgencias con central de ambulancias	X	P	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Vivienda con taller de arte < 25% de la superficie	X	P	P	X	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Talleres de arte en general	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Bibliotecas y centros de información	P	P	P	P	P	P	P	P	C	C	X	X	X
	Templos y lugares para el culto < 300 m2	P	P	P	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X
	Templos y lugares para el culto > 300 m2	P	P	C	P	C	C	X	X	X	X	X	X	X
	Museos, galerías de arte y exposición < 300 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	X	X	X	X	X
	Museos, galerías de arte y exposición > 300 m2	P	P	C	P	C	C	X	X	X	X	X	X	X
	Auditorios, teatros, foros y cines < 300 m2	P	P	P	P	P	P	C	C	C	C	X	X	X
	Auditorios, teatros, foros y cines > 300 m2	P	P	C	P	C	C	X	X	X	X	X	X	X
RECREACIÓN Y DEPORTE	Plazuelas, parques y juegos infantiles vecinales	X	X	P	X	X	P	P	P	P	P	P	P	P
	Plazas, parques y juegos infantiles barriales	X	X	P	X	P	P	P	X	X	X	X	X	X
	Plazas, parques y juegos infantiles urbanos	P	P	X	P	P	P	P	X	X	X	X	X	X
	Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa < 300 m2	C	P	X	P	P	P	P	C	C	X	X	X	X
	Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa > 300 m2	C	P	X	P	C	C	C	X	X	X	X	X	X
	Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos < 1,500 m2	C	P	C	P	C	C	C	X	X	X	X	X	X
	Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos > 1,500 m2	C	C	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Estadios, arenas y lienzos, cubiertos o al aire libre	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Estaciones de policía, bomberos y auxilio	X	P	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centrales de policía, bomberos y auxilio	X	P	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centros comunitarios y de integración social	P	P	P	P	P	P	C	C	C	X	X	X	X
	Asilos de ancianos, orfanatos y albergues, centros de rehabilitación social	X	P	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X
COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	Centros de rehabilitación social	X	P	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X
	Agencias de telecomunicaciones	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Centrales de telecomunicaciones	X	P	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X
	Estaciones de radio y televisión sin auditorio	C	P	X	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C
	Estaciones de radio y televisión con auditorio	C	P	X	P	P	C	C	X	X	X	X	X	X
	Servicios de paquetería y carga	X	P	X	P	P	C	P	C	C	P	C	P	P
	Agencias de viajes	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Estaciones de taxis	P	P	P	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

GRUPO	DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD												
		NODO		CORREDOR			CORREDOR			MIXTO		VIVIENDA		
		Nodo Emblemático	Nodo Urbano	Nodo Barrial	Corredor de alto impacto	Corredor de impacto medio	Corredor Patrimonial	Comercio y Servicios en General	Vivienda, Comercio y Servicios	Vivienda y Servicios Profesionales	Densidad Alta	Densidad Baja		
	Estaciones de transferencia transporte colectivo	X	X	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Terminales de autobuses foráneos	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Vivienda con talleres de reparación < 25% de la superficie	X	X	P	X	X	X	X	P	C	X	X	X	X
	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios	X	X	X	P	P	X	X	C	C	X	X	X	X
	Tapicerías, reparación de muebles	X	X	P	P	P	X	X	P	C	C	C	C	X
	Reparación de calzado y artículos de piel	X	X	P	P	P	X	X	P	C	C	C	C	X
	Reparación de aparatos electrodomésticos y electrónicos	X	X	P	P	P	X	X	P	C	C	C	C	X
	Talleres de reparación y mantenimiento de automóviles	X	X	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Lavado de automóviles	X	X	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Despachadoras y vulcanizadoras	X	X	X	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada	X	X	X	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Vivienda con taller micro industrial < 25% de la superficie	X	X	P	X	C	X	X	P	P	C	C	C	X
	Alimentos caseros, dulces, botanas, repostería	X	X	C	P	P	X	X	P	C	C	C	C	X
	Artesanías, joyería, orfebrería	X	X	C	P	P	X	X	P	C	C	C	C	X
	Jugueterías, piñatas, etc.	X	X	C	P	P	X	X	P	C	C	C	C	X
	Ropa, tejidos y artículos de piel	X	X	C	P	P	X	X	P	C	C	C	C	X
	Carpinterías, herrerías, fábricas de muebles	X	X	C	P	C	X	X	P	C	C	C	C	X
	Imprentas en general	X	P	X	P	P	X	X	P	C	C	C	C	X
	Edificios de estacionamiento	P	P	P	P	P	X	X	P	P	P	P	P	C
	Bodegas < 300 m2	X	X	X	P	P	X	X	C	C	C	C	C	X
	Bodegas > 300 m2	X	X	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X
	Gasolineras, expendios de gas, gasóleo, etc.	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Agencias funerarias	X	C	X	P	P	C	C	X	X	X	X	X	X

Tabla 3. Tabla de compatibilidad de los usos de suelo del Plan Parcial del Centro Urbano.

**NORMAS DE EVALUACIÓN PARA USOS CONDICIONADOS?**

Los usos condicionados solo podrán ser aprobados cuando cumplan con las normas particulares aquí indicadas, además de las que se establecen en los apartados correspondientes. Estas se aplican con el objeto de garantizar que no se afecten las características de las zonas en que se ubican, así como de apoyar las políticas a ellas referidas:

- De ser aprobado un uso condicionado, el propietario del predio o inmueble celebrará un convenio administrativo con el Ayuntamiento de Chihuahua en el que se obliga a no pedir indemnización alguna, por pérdidas materiales y económicas, en caso de que las revisiones posteriores del Plan Parcial lo reconsideren como prohibido.

<sup>2</sup> Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua de Folleto Anexo al P.O.E No. 13 del 12 de febrero del 2000.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

- Quien solicite la autorización de un uso condicionado deberá contar con el consentimiento, por escrito, de las personas ocupantes o propietarios de los predios localizados en la misma manzana y en la(s) de enfrente al predio en cuestión.
- Los anteproyectos con usos condicionados serán sometidos a una revisión especialmente minuciosa por parte de la Autoridad Municipal, y en su caso por el organismo de seguimiento. En este sentido, los trámites podrán durar más de lo común.
- Dichos proyectos deberán incluir los estudios y conceptos que la autoridad considere pertinentes para garantizar que el funcionamiento de la zona, y la calidad de vida de los vecinos, no se vean deteriorados.
- Asimismo, en el caso de que se localicen en corredores patrimoniales, nodos emblemáticos y áreas interiores con cualidades contextuales notables, o bien cercanos a inmuebles o conjuntos patrimoniales, los proyectos con usos condicionados tendrán que incorporar criterios urbano-arquitectónicos encaminados no solo a respetar las características de estos elementos, sino a reforzarlos. Deberán considerarse las tipologías predominantes; las alturas, la forma y proporción de los vanos; los colores y texturas, entre otros aspectos.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

5.1.4 ESTRUCTURA URBANA. ....

    OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA.....

    DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.....

    CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

    DOSIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.....

    ESQUEMA DE APLICACIÓN.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**5.1.4 ESTRUCTURA URBANA.****OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA.**

Consolidar una estructura urbana que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

**DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.**

Se define en este Plan como la organización de la ciudad de acuerdo con los siguientes elementos; el Centro Urbano y Subcentros Urbanos son los principales componentes del modelo urbano policéntrico y las zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana. Promueven la concentración de las principales dinámicas que atraen a las personas en policentros, lo que permite equilibrar el desarrollo de la ciudad en sus distintos sectores. Se caracterizan principalmente por la concentración de lugares de trabajo y, por ende, de actividades diversas. También promueven el desarrollo de espacios de encuentro, la cohesión social, la reducción de distancias y tiempos de desplazamiento.

Los elementos de modelo urbano policéntrico son;

1. Centro Urbano
2. Subcentro Norte
3. Subcentro Sur Poniente
4. Subcentro Sur Oriente
5. Subcentro Centro Norte

El área de influencia para la aplicación de los subcentros es de 5 km. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos que fortalecen su dinámica de traslados.

Los corredores urbanos de movilidad son:

1. Corredor Juventud
2. Corredor Tecnológico-Universidad
3. Corredor Heroico Colegio Militar
4. Corredor Chuvíscar
5. Corredor Ch-P

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO  
**CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN**

Generales:

1. Redefinir los polígonos a partir de la fusión de Centro y Subcentros Urbanos vigentes con los resultados del índice de Davies.
2. Se utiliza el Índice de Davies obtenido a partir de los datos del DENUE 2021.
3. Se complementan los polígonos con la propuesta de corredores incluida en la estrategia de Centralidades.
4. Los corredores considerados como transición entre polígonos de centralidades y su área de influencia y/o entre polígonos.

Criterios para la delimitación de los polígonos:

1. Fusionar los polígonos del Centro y Subcentros Urbanos del PDU2040 2009 con las centralidades primarias resultantes del Índice de Davies 2021. *Ver tema de 3.2.1*
2. Perfilar los polígonos por vialidad primaria o primer orden (como aplique) más cercana al área de servicio de 1,200 metros.
3. Se integran lotes con uso de suelo Mixto y de Comercio en corredores de la actual zonificación secundaria.
4. Se consideran dentro de los polígonos de subcentros las zonas de tratamiento especial respondiendo a la contaminación, irregularidad y condiciones naturales para conservación y recreación.
5. Derivado de la fusión del criterio 1, se integran también al polígono equipamientos de servicio regional en el nuevo sistema NOM-001-SEDATU-2022 Y NOM-002-SEDATU-2022.

**Notas:**

Las áreas de recreación y deporte, si bien no en todos los casos representan un Índice de Davies Alto, o una dinámica económica destacadas, si se consideran espacios atractores de población.

Se integran zonas habitacionales consolidadas con morfología de traza y circulación abierta, con posibilidades de redensificación.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

1. El Subcentro Centro Norte se considerará en este Plan como un Área de Atención Estratégica ATE, al igual que el Centro y los demás Subcentros Urbano. Además, tendrá un área de influencia para la aplicación de las estrategias del uso de suelo de 5km.
2. La política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana se mantendrá como una política paralela en permanente evolución con el propósito de identificar las áreas de oportunidad de la zona mejor servida de la ciudad, por lo que no se contrapone con la estrategia de los elementos de la estructura urbana. En su caso, Ciudad Cercana deberá ser una política de mayor potencial, que formará parte de los mecanismos que impulsen la transición que pretende este PDU. Ver tema 6.1.5.

**DOSIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA**

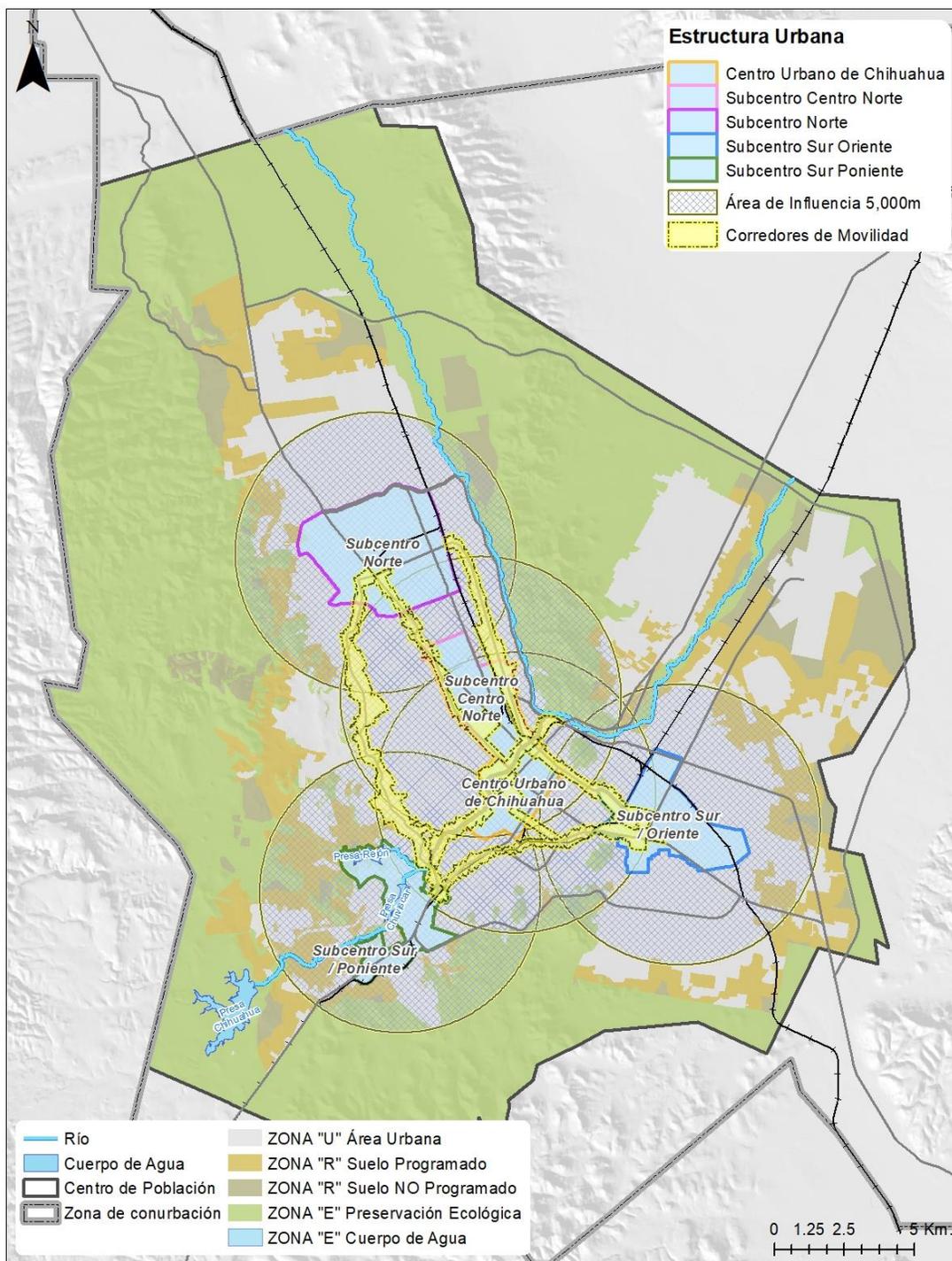
En proporción con la Zona U que ocupa una superficie de 26,590.39 ha, la distribución de superficies del centro urbano y los subcentros corresponde con lo siguiente: el Subcentro Norte ocupa el 6.80%, el subcentro Sur Oriente ocupa el 4.31%, el subcentro Centro Norte y el subcentro Sur Poniente representan el 3.43% y 3.39% de la superficie respectivamente; mientras que el Centro Urbano representa el 2.43% de la superficie de la Zona U. En conjunto, la superficie del centro urbano y los subcentros representa el 20.37% de la superficie que ocupa la Zona U, mientras que, para el centro de población, el centro urbano y los subcentros representan el 6.92% de su superficie total. En la siguiente tabla se muestra la dosificación de dichas superficies.

**TABLA DE SUPERFICIES DEL CENTRO Y SUBCENTROS URBANOS.**

<b>Categoría</b>	<b>Nombre</b>	<b>Superficie (ha)</b>
Área para planeación específica	Subcentro Norte	1,807.31
Área para planeación específica	Subcentro Sur Oriente	1,145.37
Área para planeación específica	Subcentro Centro Norte	913.23
Área para planeación específica	Subcentro Sur Poniente	902.25
Concentrador de Actividades	Centro Urbano de Chihuahua	646.96
		<b>5,415.14</b>
<b>Superficie de la Zona U</b>		<b>26,590.39</b>
<b>Superficie del centro de población</b>		<b>78,289.38</b>

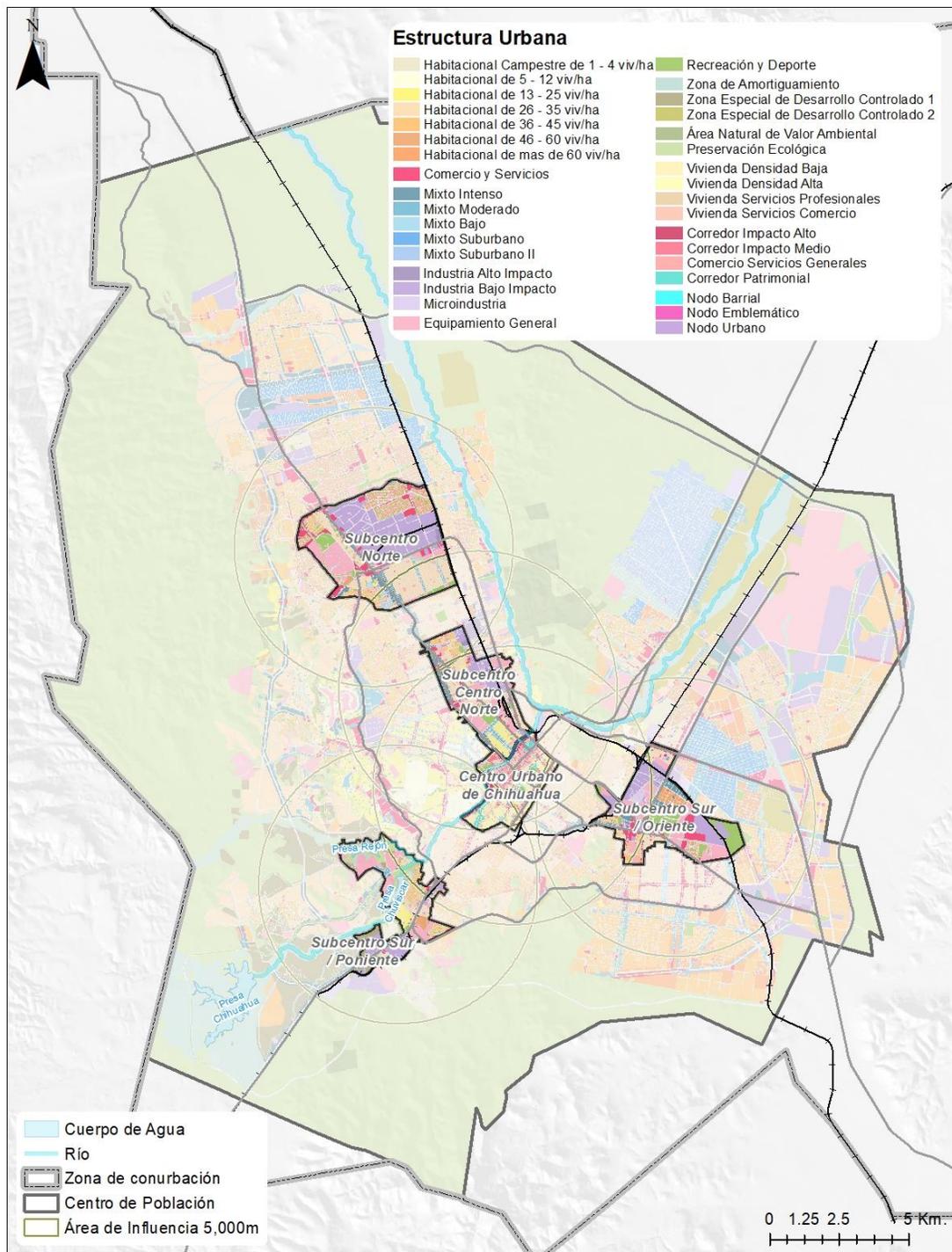
Tabla 11. Dosificación de la Estructura Urbana.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO  
**ESQUEMA DE APLICACIÓN**



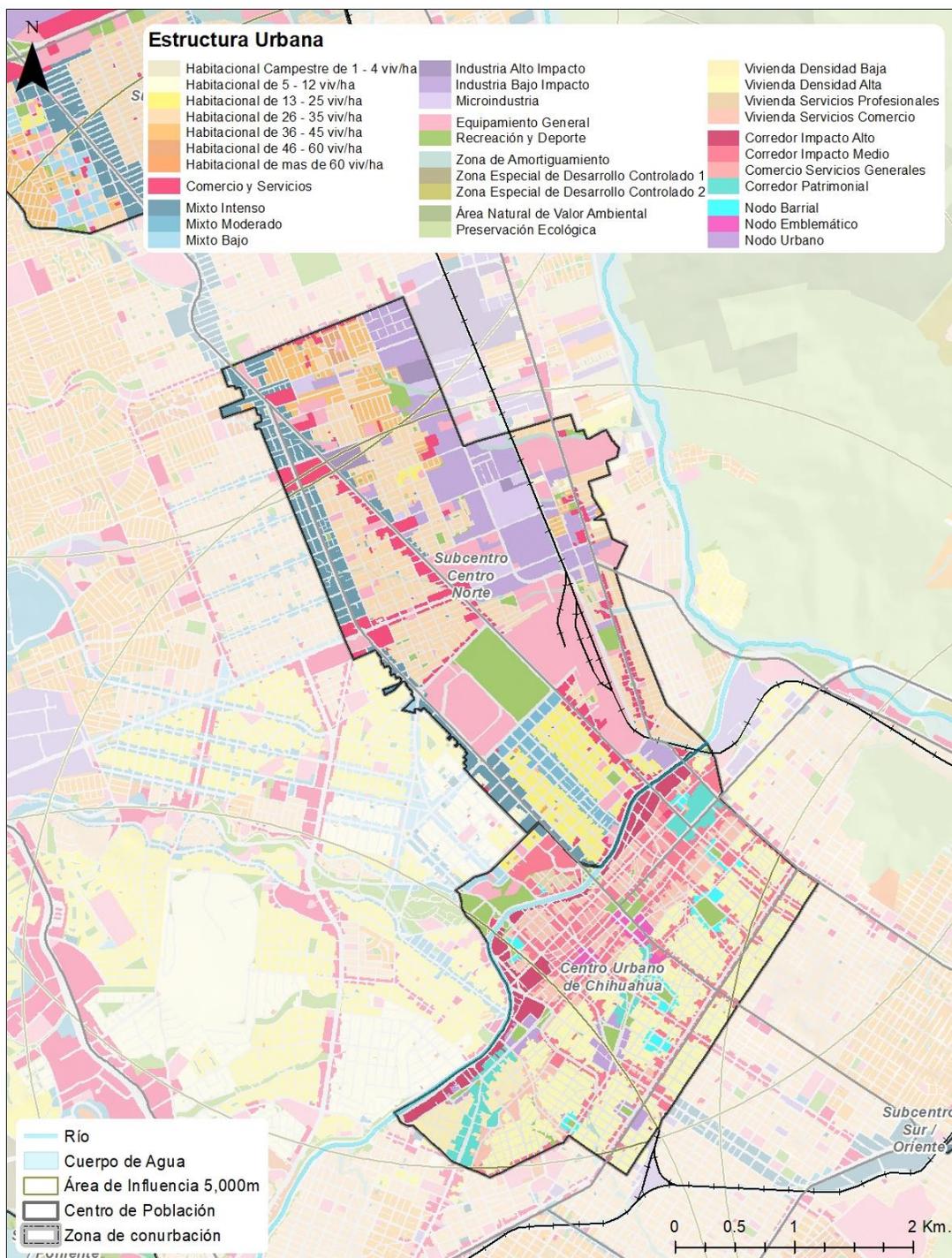
Mapa 1. Estructura urbana del PDU, Séptima Actualización 2023.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



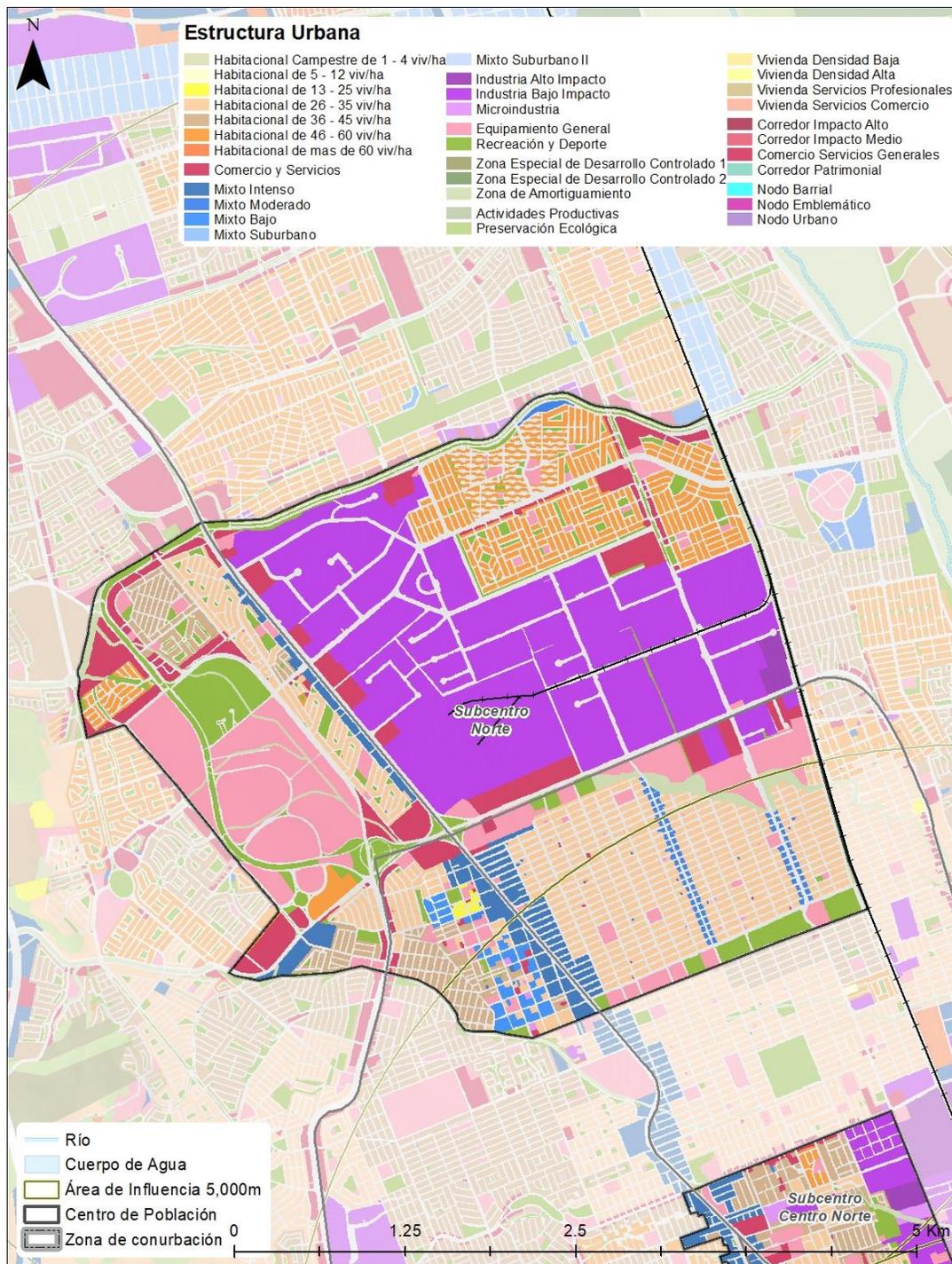
Mapa 2. Estructura urbana del PDU, usos de suelo, Séptima Actualización 2023.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



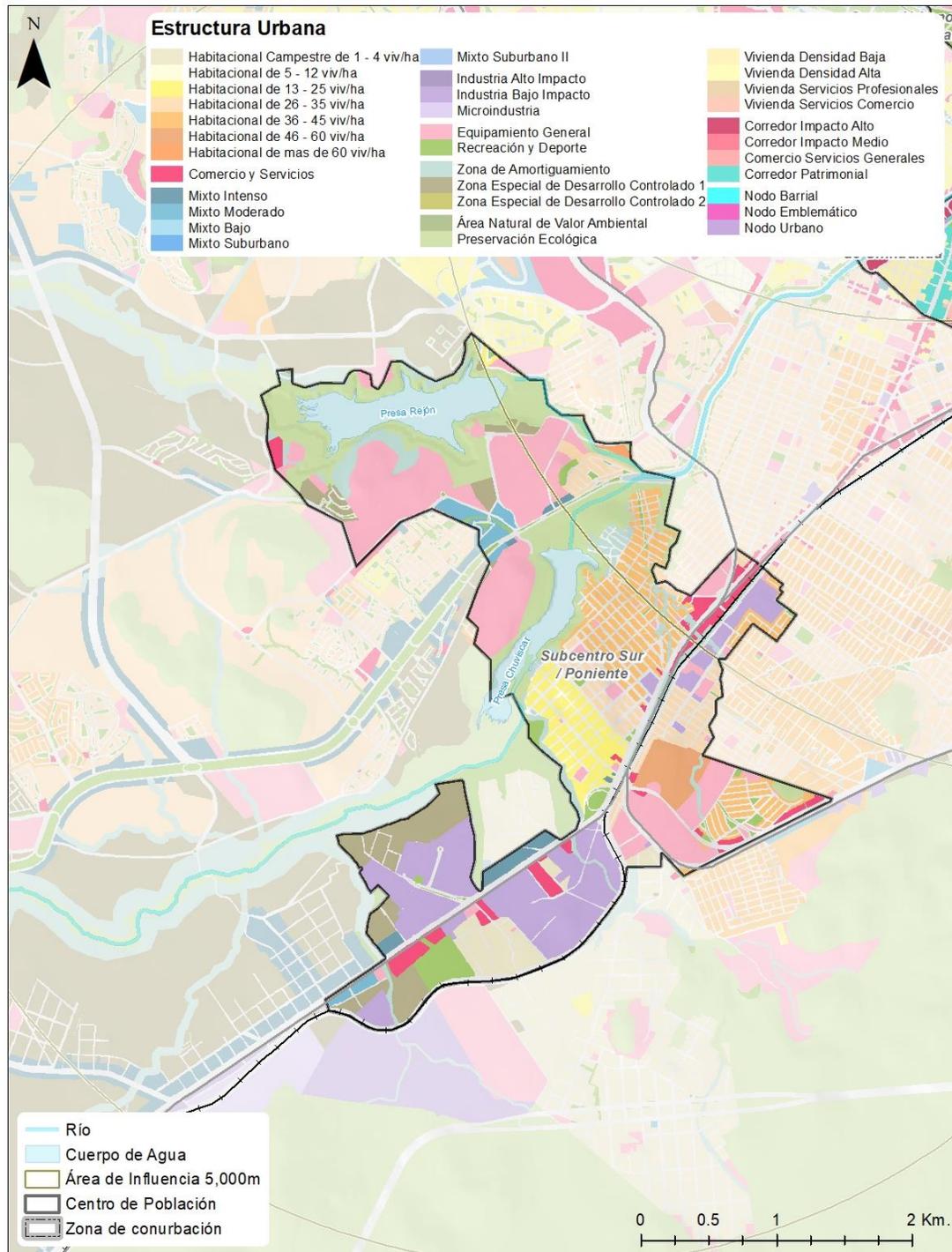
Mapa 3. Estructura urbana del PDU, Subcentro Centro Norte y Centro Urbano, Séptima Actualización 2023.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



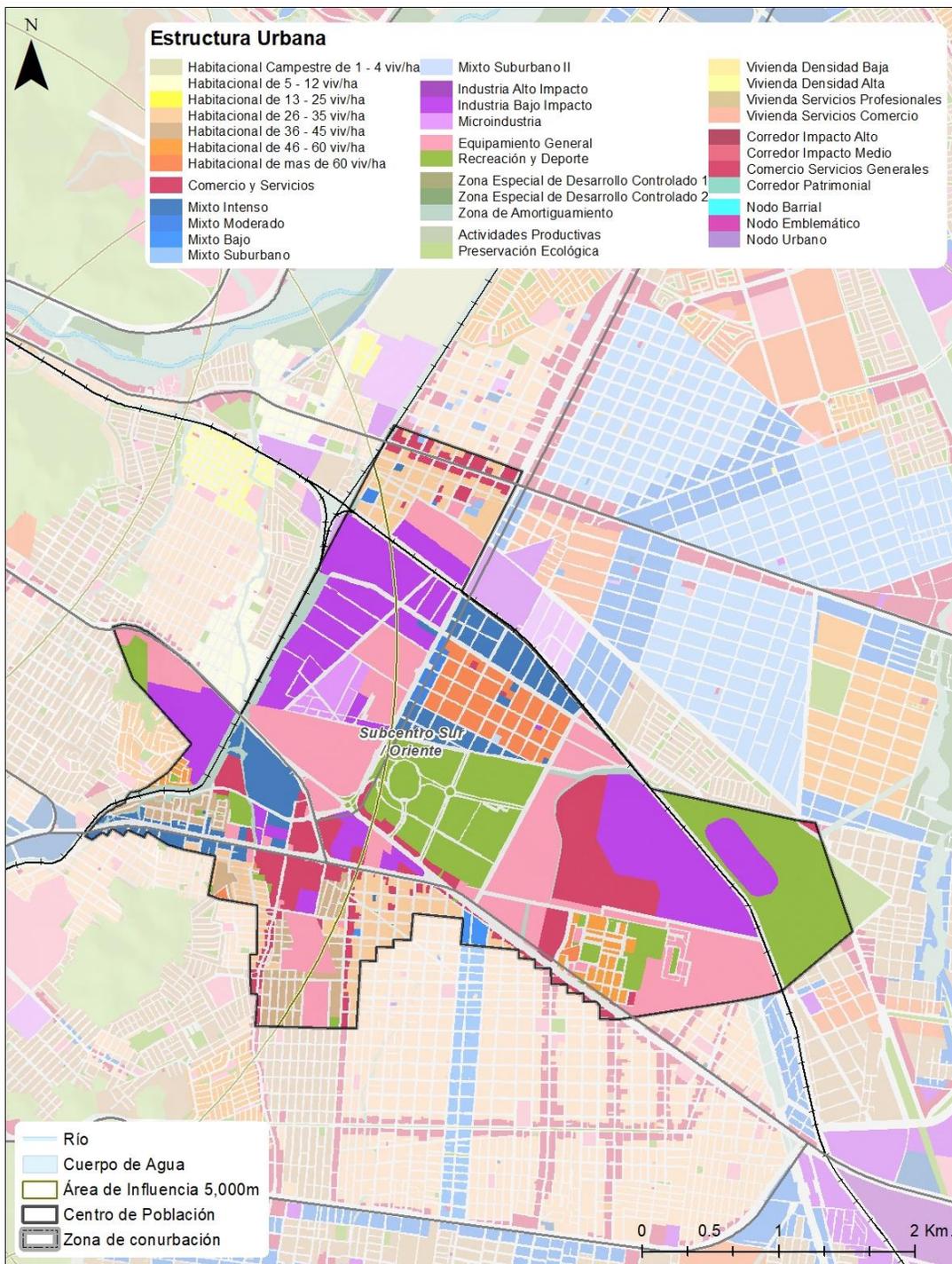
Mapa 4. Estructura urbana del PDU, Subcentro Norte, Séptima Actualización 2023.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 5. Estructura urbana del PDU, Subcentro Sur Poniente, Séptima Actualización 2023.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 6. Estructura urbana del PDU, Subcentro Sur Oriente, Séptima Actualización 2023.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

5.1.5. ESTRUCTURA VIAL. ....

    OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA VIAL: .....

    DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL:.....

    CRITERIOS PARA JERARQUIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL.....

ESTRATEGIA PUNTUAL: NODOS.....

    NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA .....

    SÍNTESIS DE ACTUALIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL .....

    TABLA COMPARATIVA DE ESTRUCTURA VIAL VIGENTE Y PROPUESTA .....

    TABLA DE VIALIDADES ADSCRITAS A LA ESTRUCTURA VIAL .....

    ESQUEMA DE APLICACIÓN.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**5.1.5. ESTRUCTURA VIAL.****OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA VIAL:**

Desarrollar una estructura vial que fomente la movilidad sostenible y el reparto modal a través de la utilización del transporte público, movilidad activa (no motorizada) y peatonal, priorizándolos sobre el uso de vehículos motorizados privados. Esta estructura, toma en cuenta la preservación ecológica, reconoce la función y la infraestructura existente y planificada, fortalece la conectividad en centros, subcentros, Ciudad Cercana y las áreas de reserva cumpliendo con la normatividad vigente.

**DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL:**

La estructura vial es la red que, vinculada a la estructura urbana, brinda a través carreteras, calles, avenidas, distribuidores y cruces, el desplazamiento seguro y eficiente de personas, vehículos y mercancías. Esta red vial se planifica, construye, soluciona y se mantiene para asegurar la conectividad, accesibilidad y fluidez del transporte terrestre, promoviendo así el desarrollo económico y social de las zonas urbanas.

**CRITERIOS PARA JERARQUIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL**

Para la selección de las vías públicas y clasificar su jerarquía según la normativa actual, factores de accesibilidad, movilidad, función y vocación, se tomaron en cuenta los siguientes criterios.

1. Priorizar las modalidades según la jerarquía de la movilidad y promover el reparto modal.
2. Reconocer vialidades que actualmente cumplen con las características de alguna jerarquía vial para fortalecer zonas consolidadas y, en su caso, prolongar la red planeada a la zona de reserva.
3. Actualizar la red a través de tres líneas de acción:
  - a. Se realiza la actualización cartográfica y al Anexo de las Secciones Viales que, por solicitud de modificaciones mayores al PDU que han sufrido transformaciones en su trayecto o han sido eliminadas.
  - b. Adición de nuevas vías a la jerarquía vial, cambios de jerarquía y actualización de secciones en respuesta a la normativa vigente.

#### ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

- c. Estrategia de prolongación de vías al área programada, vinculada a la estructura urbana, nodos y ejes logísticos de movilidad integrada.

#### **ESTRATEGIA PUNTUAL: NODOS**

En la zona de reserva se identifican 6 nodos estratégicos para consolidar las zonas carentes y potenciales de mejora infraestructura vial y su equipamiento en su entorno inmediato. Estos nodos se definen como puntos de conexión donde confluyen diferentes modos de transporte, lo que incluye transporte público (como rutas alimentadoras, convencionales o masivas, taxi, redes de transporte y otros), transporte privado (como automóviles y bicicletas), transporte de movimiento de mercancías (carga, logística de bienes, materiales y otros), y prioritariamente modos de transporte de movilidad no motorizada (bicicleta pública o micro vehículos).

Los nodos estratégicos se caracterizan por ser puntos críticos donde los usuarios cambian de un modo de transporte a otro, por lo que es fundamental que estén diseñados de manera eficiente y accesible para todos los ciudadanos. Esto significa que deben estar ubicados en lugares centrales y bien comunicados, con una buena conectividad a los demás nodos de la red de transporte y a las zonas urbanas cercanas.

El diseño adecuado de los nodos estratégicos también implica la incorporación del espacio necesario para que toda edificación cuente con infraestructuras y servicios que mejoren la experiencia del usuario. Conocidos como Centros de Transferencia Modal, cuentan con diversos servicios, como sistemas de información en tiempo real, áreas de espera seguras y confortables, servicios de acceso a Internet. Estos servicios se ven complementados con el acceso a espacios comerciales, esparcimiento, negocios y diversas actividades económicas.

La importancia de los nodos estratégicos radica en su papel en la promoción de un transporte urbano sostenible y eficiente, ya que su diseño y operación adecuada pueden fomentar el uso de medios de transporte más sostenibles, reducir los tiempos de viaje y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Esto se logra al incorporar espacios para el estacionamiento momentáneo o prolongado de vehículos particulares, donde la promoción y la facilidad del reparto y cambio modal puede suceder, contribuyendo al desarrollo económico y social de las zonas urbanas cercanas, al permitir un acceso más fácil y rápido a estas áreas (mapa 1).

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO  
**NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

En relación con la estructura vial, siguiendo lo dispuesto en el artículo 132 de la LAHOTDUECH, así como en los subsecuentes 133, 134, 135, 136, y consecuentemente en el Plan de Desarrollo Urbano vigente, existen las siguientes categorías de vialidades y en orden jerárquico: Regionales, de Primer Orden, Primarias, Secundarias y, vialidades fuera de la competencia de planeación, pero reconocidas dentro de la cartografía, se encuentran las vías Locales o Terciarias. Los atributos y funciones de cada una serán:

- I. Regionales: la sección mínima, ancho de banqueta y de arroyo los establecerá la SCT, con dos sentidos de circulación, entre otros atributos. Estas vías de comunicación conectan la ciudad con su contexto regional.
- II. Arteriales: esta categoría equivale a la Vialidad de Primer Orden o Primaria de Distribución, con una sección mínima de 50 m, de dos sentidos de circulación, ancho de banqueta de 5.0, 5.0, 5.0 m, y 5 carriles de 3.5 m por sentido, sin posibilidad de estacionarse, entre otros atributos (Municipio de Chihuahua, s/f). Estas vialidades fundamentalmente funcionan como enlace entre las vialidades regionales las primarias.
- III. Primarias: la sección mínima es de 34 m, de dos sentidos con anchos de banqueta de 4.0, 5.0, 4.0 m, 3 carriles de 3.5 m por sentido. No cuenta con la posibilidad de estacionarse, su sección puede ser hasta un 50 % menor al contar con pares viales de la misma jerarquía, entre otros atributos. Según la Coalición de Movilidad Segura (2022) son vías de alta capacidad que permiten el flujo de tránsito vehicular entre distintas áreas de la ciudad y que por la falta de control de accesos a carriles centrales permiten la circulación de peatones y ciclistas.
- IV. Secundarias o avenidas colectoras: La sección mínima es de 20 m, con uno o dos sentidos, banquetas de 3.0, 3.0 m, 2 carriles de 3.50 m por sentido. Si su dimensión es menor a la indicada, la prioridad de las secciones será en relación con la jerarquía de la movilidad. Existe la posibilidad de estacionarse utilizando el ancho máximo de 2.50 metros, entre otros atributos. Su función es conectar las vías terciarias o locales con las primarias.
- V. Terciarias o locales: sección mínima de 13 m, pudiendo ser de uno o dos sentidos de circulación, ancho de banqueta de 2.5, 2.5 m, con un carril de 4 m y posibilidad de estacionamiento en ambos lados, entre otros atributos. Ofrecen acceso a los predios

#### ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

al interior de los barrios y colonias. Los volúmenes, velocidades y capacidad vial son las más reducidos y generalmente las intersecciones no están semaforizadas, aunque en algunos casos sí cuentan con reductores de velocidad, especialmente en zonas de acceso a equipamiento.

Ver estrategia del uso de suelo de Preservación Ecológica.

Nota: considerarán calles colectoras aquellas de sección entre 15 y 19 metros, pudiendo ser de uno o dos sentidos de circulación, ancho de banqueta de 2.5, 2.5 m, con un carril de 4 m y posibilidad de estacionamiento en ambos lados, entre otros atributos.

A la fecha de la elaboración de este Plan, la normatividad municipal vigente se encontraba desactualizada respecto a la normatividad Federal y, a su vez la Estatal, estaba en proceso de armonización con la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, por lo que se promoverá la continuidad que dé respuesta a la actualización y las modificaciones pertinentes en este apartado.

#### SÍNTESIS DE ACTUALIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL

Para el desarrollo de la estrategia de vialidades se adjunta la siguiente tabla con la propuesta de incremento:

**TABLA COMPARATIVA DE ESTRUCTURA VIAL VIGENTE Y PROPUESTA**

VIGENTE		PROPUESTA	
JERARQUÍA VIAL	LONGITUD (KM)	JERARQUÍA VIAL	LONGITUD (KM)
Regional	93.128	Regional	80.864
Regional Propuesta	26.133	Regional Propuesta	26.133
De Primer Orden	133.072	Arterial	133.072
De Primer Orden Propuesta	68.911	Arterial Propuesta	68.996
Primaria	306.571	Primaria	316.30
Primaria Propuesta	199.931	Primaria Propuesta	226.70
Secundaria	170.799	Secundaria	182.32
Secundaria Propuesta	192.085	Secundaria Propuesta	226.90
<b>Total, general</b>	<b>1,190.63</b>	<b>Total, general</b>	<b>1,261.285</b>

Tabla 1. Comparación entre la estructura vial vigente y la propuesta. Fuente IMPLAN (2023).

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**TABLA DE VIALIDADES ADSCRITAS A LA ESTRUCTURA VIAL**

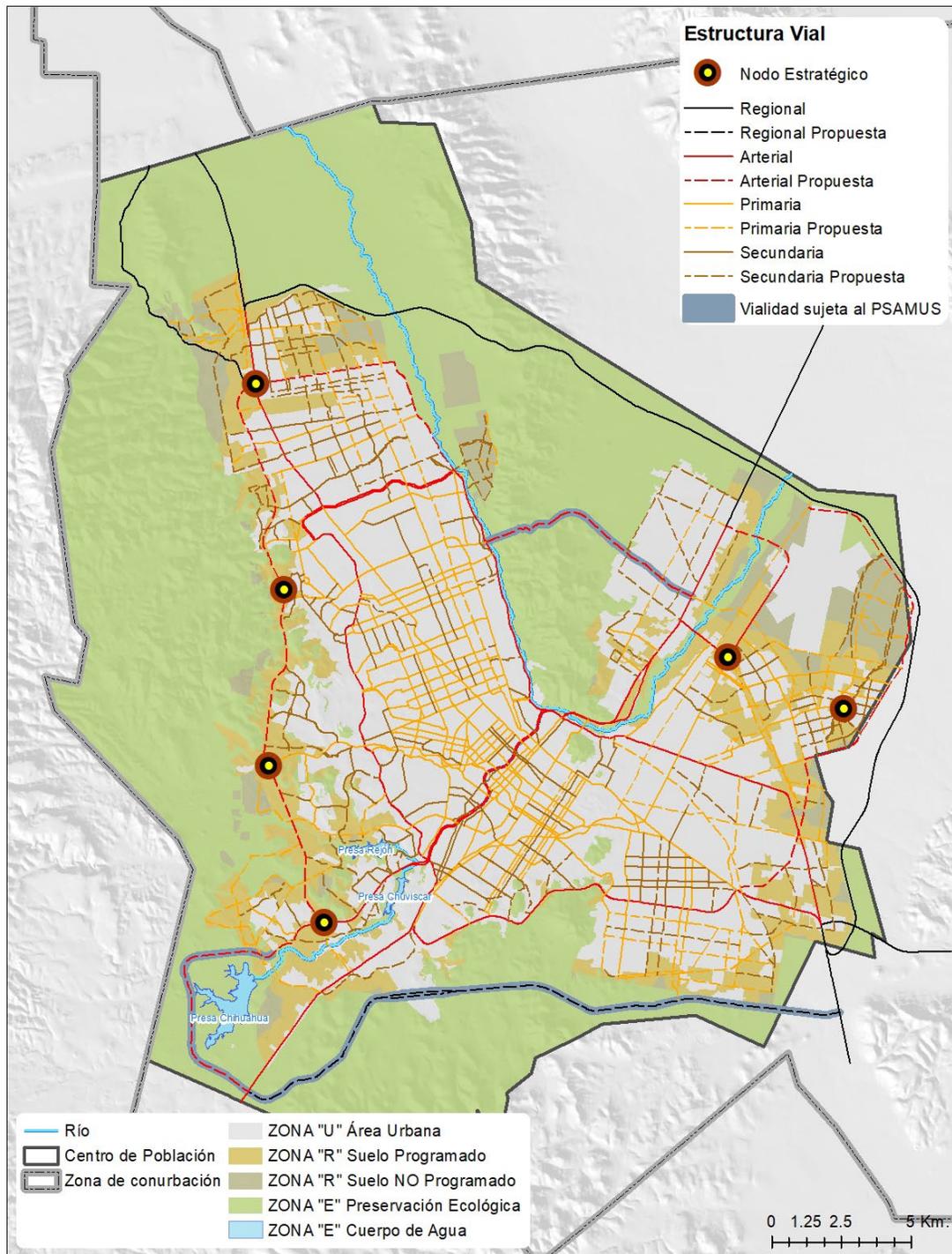
Las vías públicas que se adscriben a la estructura vial, según los criterios por normatividad vigente y dan continuidad a la estrategia de continuidad son las siguientes:

<b>Historial de cambios en las longitudes de la jerarquía vial</b>		
<b>Jerarquía Vial</b>	<b>Longitud propuesta 2023</b>	<b>Comportamiento</b>
<b>Regional</b>	-	Sin cambio
<b>Regional propuesta</b>	-	Sin cambio
<b>Arterial</b> (Antes De Primer Orden)	-	Sin cambio
<b>Arterial Propuesta</b> (Antes De Primer Orden)	<b>0.085 km</b>	<b>Aumento</b>
<b>Primaria</b>	<b>9.729 km</b>	<b>Aumento</b>
<b>Primaria Propuesta</b>	<b>26.769 km</b>	<b>Aumento</b>
<b>Secundaria</b>	<b>11.521 km</b>	<b>Aumento</b>
<b>Secundaria Propuesta</b>	<b>34.815 km</b>	<b>Aumento</b>
<b>Total, general</b>	<b>82.919 km</b>	<b>Aumento</b>

Tabla 2. Historial de cambios en las longitudes de la jerarquía vial. Fuente IMPLAN (2023).

**Ver las secciones viales en el Anexo.**

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO  
**ESQUEMA DE APLICACIÓN.**



Mapa 1. Estructura Vial.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

5.1.6. EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO. ....

    OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO .....

    DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA.....

    NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA .....

    ESQUEMA DE APLICACIÓN.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### 5.1.6. EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.

#### OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

Mejorar la capacidad, eficiencia y eficacia de la ciudad para proveer de equipamiento, infraestructura y servicios públicos.

#### DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA

El equipamiento urbano es uno de los principales elementos que intervienen en el adecuado funcionamiento de la ciudad, uno de los factores que definen la calidad de vida de los habitantes y, conforme la ciudad va creciendo, la necesidad de más y mejores equipamientos aumenta. Por lo anterior, la ciudad de Chihuahua debe prever y dotar equipamiento urbano para cubrir sus necesidades básicas en materia de salud, educación, cultura, transporte y comunicación, recreación y deporte, asistencia social, abasto, comercio, servicios urbanos, asociaciones y organizaciones, asegurando la cercanía y accesibilidad universal, así como el aprovechamiento máximo según la demanda y caracterización de sus usuarios.

La estrategia de equipamiento urbano se basa en los resultados de un proceso de diagnóstico transversal técnico y de participación ciudadana integrado, a partir del primer principio de la Nueva Agenda Urbana, pactada desde un marco normativo internacional, adoptada por nuestro país y sus compromisos hasta el nivel local, que establece: "Asegurar que nadie se quede atrás", buscando el desarrollo de las personas, la sustentabilidad ambiental y el desarrollo económico.

#### I. POLÍGONOS DE DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO

Chihuahua es una ciudad con una cobertura amplia de infraestructura, equipamiento, espacio público y servicios, igualmente se presentan déficit en todos ellos, especialmente hacia la periferia; sin embargo, con relación al equipamiento y el espacio público, es muy desigual su ubicación y generalmente no es accesible, ni suficiente y el existente se encuentra deteriorado o con escasa calidad.

Para el abordaje de esta propuesta, se enfoca fundamentalmente en zonas deficitarias, en la periferia de la ciudad; en Zonas de Atención Prioritaria (ZAP), definidas por CONEVAL en 2019, comunidades indígenas, y en los subcentros y centro urbano de la ciudad.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Se siguen tres criterios fundamentales para definir las necesidades de equipamiento existentes en la ciudad; la población medida en capacidad de servicio ofertada por cada equipamiento, la accesibilidad priorizando la función de la caminabilidad, y la normativa establecida por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), en cuanto a los radios de cobertura, de igual manera se analizan y proyectan las necesidades hacia el año 2030.

Como resultado del análisis del equipamiento existente en la ciudad, se obtuvieron áreas con déficit de cobertura y accesibilidad a equipamientos básicos (o por mejorar los existentes), los criterios antes mencionados marcan la pauta para delimitar zonas de dotación o mejoramiento prioritario de equipamiento, en los cuales se priorizará y dirigirá la dotación de nuevo equipamiento en el corto, mediano y largo plazo, para proveer a estas zonas con servicios de educación, salud, cultura, servicios urbanos, recreación, entre otros que son básicos para acceder a una mejor calidad de vida.

Las áreas dónde se propone el nuevo equipamiento se perfilan al norte, suroriente, sur poniente y este de la ciudad, y se denominan: (Ver Mapa 1)

- Polígono Riberas
- Polígono Vistas Cerro Grande
- Polígono Leones
- Polígono Aeropuerto
- Polígono Silvestre Terrazas

A continuación, se desarrolla la caracterización y propuesta del equipamiento en cada una de ellas dentro de periodos de corto (3 años), mediano (5 años) y largo (7 años) plazo.

### ***Polígono Riberas.***

Esta zona está ubicada al norte de la ciudad, integrada por los fraccionamientos de Riberas de Sacramento y Vistas del Norte, así como algunos otros asentamientos que se han ido conformando en el área. La zona se caracteriza por tener algunos equipamientos del subsistema de educación, asistencia social y recreación construidos, aunque la demanda cada vez es mayor, actualmente el polígono alberga una población de 70,029 habitantes y cuenta con un déficit de cobertura en los subsistemas de salud, deporte, asociaciones, cultura, abasto y comercio y servicios urbanos.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Estación de Bomberos	1	Subestación de Policía	1	Oficinas Federales	1
Caseta de Policía	1	Oficinas Estatales	1	Guardería	1
Delegación Municipal	1	Guardería	1	Preescolar	1
Guardería	2	Atención Atípicos	1	Secundaria	1
Preescolar	2	Preescolar	1		
Primaria	1	Primaria	2		
Secundaria	1	Profesional Técnico	1		
Media Superior	1	Auditorio	1		
Biblioteca	1	Centro de Urgencias	1		
Unidad Médica Familiar	1				

Tabla 1. Propuesta de Equipamiento a corto, mediano y largo plazo para Polígono de Dotación Riberas.

**Polígono Vistas Cerro Grande.**

La zona de Vistas de Cerro Grande se encuentra al sur de la ciudad de Chihuahua, cuenta con algunos equipamientos de los subsistemas de servicios urbanos, asistencia social, cultura, educación y deporte, teniendo un déficit de cobertura en equipamiento en los subsistemas de salud, comercio y abasto, comunicaciones y transporte. Cuenta con una población de 38,641 habitantes, predominando la población de 18 años y más.

<b>CORTO PLAZO</b>		<b>MEDIANO PLAZO</b>		<b>LARGO PLAZO</b>	
Estación de Bomberos	1	Oficinas Estatales	1	Guardería	1
Caseta de Policía	1	Centro comunitario	1	Primaria	1
Guardería	1	Guardería	1	Secundaria	2
Centro de Rehabilitación	1	Preescolar	1	Profesional Técnico	1
Preescolar	2	Primaria	2	Auditorio	1
Primaria	1	Secundaria	1		
Secundaria	1	Centro de Urgencias	1		
Biblioteca	1	Unidad Deportiva	1		
Unidad Médica Familiar	1				

Tabla 2. Propuesta de Equipamiento a corto, mediano y largo plazo para Polígono de Dotación Vistas Cerro Grande.

**Polígono Leones.**

La zona se encuentra al este de la ciudad y lo conforman los fraccionamientos de Romanza, Quinta Versalles y Cerradas de Santa Ana. Se caracteriza por tener equipamientos del subsistema

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

de educación y asistencia social construidos. Tiene una población de 18,098 habitantes, en donde predomina la población de 18 años y más, cuenta con un déficit de cobertura en los subsistemas de salud, recreación y deporte, abasto y comercio y servicios urbanos.

CORTO PLAZO		MEDIANO PLAZO		LARGO PLAZO	
Caseta de Policía	1	Guardería	1	Primaria	1
Guardería	1	Preescolar	1	Biblioteca	1
Preescolar	1	Primaria	1	Centro de Salud	1
Primaria	1	Secundaria	1		
Unidad Médica Familiar	1				

Tabla 3. Propuesta de Equipamiento a corto, mediano y largo plazo para Polígono de Dotación Leones.

**Polígono Aeropuerto.**

Esta zona está ubicada al norte de la ciudad, integrada por los fraccionamientos de Punta Oriente, Praderas del Sur, Jardines de Oriente y Portal del Real, así como algunos otros asentamientos que se han ido conformando en el área. La zona se caracteriza por tener algunos equipamientos del subsistema de educación, asistencia social y servicios urbanos construidos, aunque la demanda cada vez es mayor, actualmente el polígono alberga una población de 40,897 habitantes y cuenta con un déficit de cobertura en los subsistemas de salud, deporte, asociaciones, cultura, abasto y comercio.

CORTO PLAZO		MEDIANO PLAZO		LARGO PLAZO	
Estación de Servicio	1	Delegación Municipal	1	Preescolar	1
Centro comunitario	1	Guardería	1	Profesional Técnico	1
Guardería	1	Centro de Rehabilitación	1	Auditorio	1
Preescolar	1	Preescolar	1	Unidad Médica Familiar	1
Primaria	1	Primaria	1		
Secundaria	1	Biblioteca	1		
Centro de Urgencias	1	Unidad Médica Familiar	1		
		Unidad Deportiva	1		

Tabla 4. Propuesta de Equipamiento a corto, mediano y largo plazo para Polígono de Dotación Aeropuerto.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Polígono Silvestre Terrazas.**

La zona Silvestre Terrazas, al suroeste, cuenta con equipamientos de los subsistemas de administración pública, servicios urbanos, transporte, asistencia social, cultura, salud y educación, teniendo un déficit en el subsistema de recreación y deporte principalmente. En esta zona se cuenta con una población de 37,998 habitantes, predominando la población de 18 años y más.

CORTO PLAZO		MEDIANO PLAZO		LARGO PLAZO	
Centro comunitario	1	Delegación Municipal	1	Centro de Rehabilitación	1
Guardería	1	Guardería	1	Preescolar	1
Preescolar	1	Preescolar	1	Secundaria	1
Primaria	1	Primaria	1	Centro de Salud	1
Unidad Médica Familiar	1	Secundaria	1		
		Biblioteca	1		

Tabla 5. Propuesta de Equipamiento a corto, mediano y largo plazo para Polígono de Dotación Silvestre Terrazas.

## II. CONSOLIDACIÓN DE CENTRO Y SUBCENTROS URBANOS

Otro criterio importante para algunos temas de equipamiento es principalmente para aquellas instalaciones de jerarquía metropolitana o regional, siendo estos quienes deberán asumir los lineamientos planteados en la estructura urbana para los Subcentros y Centro Urbano, en dónde se busca consolidar estos polígonos para dar servicio a la ciudad. Como resultado del análisis del equipamiento existente en la ciudad, y directamente dentro de estas centralidades, se obtuvieron necesidades de equipamientos principalmente de cultura, salud (tercer nivel de atención), asistencia social, deporte, entre otros, en los cuales se priorizará y dirigirá la dotación de nuevo equipamiento en el corto, mediano y largo plazo, así como el mejoramiento de las instalaciones ya existentes. A continuación, se desarrolla la caracterización y propuesta del equipamiento en cada una de ellas dentro de periodos de corto (3 años), mediano (5 años) y largo (7 años) plazo.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Centro Urbano:**

CORTO PLAZO		MEDIANO PLAZO		LARGO PLAZO	
Guardería	1	Centro comunitario	1	Centro comunitario	1
Centro atención múltiple	1	Guardería	1	Teatro	1
Sala de Conciertos	1	Centro atención múltiple	1		
Sala de Cine	1	Teatro	1		
		Auditorio	1		
		Centro Comercial con tienda ancla	1		

Tabla 6. Propuesta de Equipamiento a corto, mediano y largo plazo para el Centro Urbano.

**Centro – Norte:**

CORTO PLAZO		MEDIANO PLAZO		LARGO PLAZO	
Estación bomberos	1	Guardería	1	Casas cuidado diario	1
Comandancia	1	Casa hogar ancianos	1	Guardería	1
Guardería	1	Educación Media	1	Museo	1
Media Superior	1	Teatro	1	Casa de Cultura	1
Sala de Conciertos	1	Museo	1	Sala de Cine	1
Estadio	1	Clínica	1	Comunicación (Oficina Comercial de Telecom.)	1
		Comunicación (Oficina Comercial de Telecom.)	1	Centro Comercial con tienda ancla	1

Tabla 7. Propuesta de Equipamiento a corto, mediano y largo plazo para el Subcentro Centro-Norte.

**Norte:**

CORTO PLAZO		MEDIANO PLAZO		LARGO PLAZO	
Inst. Órganos Autónomos (CFE, JMAS)	1	Admón. de Recaudación Fiscal (SHCP)	1	Guardería	1
Centro comunitario	1	Casa hogar	1	Casa hogar ancianos	1
Guardería	1	Casa hogar ancianos	1	Centro atención múltiple	1
Casa hogar ancianos	1	Media Superior	1	Teatro	1
Albergue (Migrantes, Situación de calle)	1	Auditorio	1	Museo	1

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Media Superior	1	Sala de Conciertos	1	Centro de Rehabilitación e Inclusión Infantil	1
Biblioteca pública	1	Clínica	1	Unidad Deportiva	1
Hospital	1	Parque de Diversiones	1	Centro Comercial con tienda ancla	1
Oficina Comercial de Telecomunicaciones	1				
Mercado Público	1				

Tabla 8. Propuesta de Equipamiento a corto, mediano y largo plazo para el Subcentro Norte.

**Sur:**

CORTO PLAZO		MEDIANO PLAZO		LARGO PLAZO	
Inst. Órganos Autónomos (CFE, JMAS)	1	Admón. de Recaudación Fiscal (SHCP)	1	Casas cuidado diario	1
Casa hogar	1	Centro comunitario	1	Casa hogar ancianos	1
Guardería	2	Casas cuidado diario	1	Profesional técnico	1
Casa hogar ancianos	1	Guardería	1	Profesional	1
Media Superior	1	Media Superior	1	Teatro	1
Profesional Técnico	1	Centro de Investigación	1	Biblioteca pública	1
Centro atención múltiple	1	Museo	1	Clínica	1
Auditorio	1	Escuela Artes / Centro Cultural	1	Unidad Deportiva	1
Biblioteca pública	1	Parque de Diversiones	1	Centro Comercial con tienda ancla	1
Clínica	1	Comunicación (Oficina Comercial de Telecom.)	1	Farmacia	1
Sala de Cine	1	Mercado	1		
Estadio	1	Farmacia	1		
Agencia / Sucursal de Correos	1				
Banca de Desarrollo	1				

Tabla 9. Propuesta de Equipamiento a corto, mediano y largo plazo para el Subcentro Sur.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

*Sur – Poniente:*

CORTO PLAZO		MEDIANO PLAZO		LARGO PLAZO	
Inst. Órganos Autónomos (CFE, JMAS)	1	Admón. de Recaudación Fiscal (SHCP)	1	Centro comunitario	1
Centro rehabilitación	1	Casa hogar	1	Guardería	1
Casas cuidado diario	1	Centro comunitario	1	Casa hogar ancianos	1
Guardería	1	Casas cuidado diario	1	Media Superior	1
Casa hogar ancianos	1	Guardería	1	Centro atención múltiple	1
Albergue (Migrantes, Situación de calle)	1	Velatorios	1	Teatro	1
Media Superior	1	Media Superior	1	Unidad Deportiva	1
Centro de Investigación	1	Auditorio	1	Agencia / Sucursal de Correos	1
Escuela Artes / Centro Cultural	1	Clínica	1		
Clínica	1	Unidad Recreativa	1		
Sala de Cine	1	Gimnasio / Alberca Deportivo	1		
Gimnasio / Alberca Deportivo	1	Agencia / Sucursal de Correos	1		
Agencia / Sucursal de Correos	1	Centro Comercial con tienda ancla	1		
Banca de Desarrollo	1	Banca de Desarrollo	1		
Farmacia	1	Farmacia	1		

Tabla 10. Propuesta de Equipamiento a corto, mediano y largo plazo para el Subcentro Sur-Poniente.

**III. BOLSA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO URBANO**

Para la consolidación del equipamiento propuesto, tanto en polígonos de dotación prioritaria, como en el Centro y Subcentros Urbanos, es de suma importancia contar con una Bolsa de Suelo que permita la realización de estas obras, por lo que se debe priorizar la generación de reservas de suelo con uso para equipamiento, dicho suelo que sume a la estructura urbana de la ciudad, así como de cercanía a rutas de transporte público existentes y proyectadas, mediante una red de conexión de infraestructura física que permita alcanzar un nivel de equipamiento urbano equitativo, suficiente y accesible para toda la población, para lo cual se identifica el suelo vacante con potencialidad de desarrollar equipamiento urbano que pudiera cubrir dichas necesidades, se identifican dentro de los polígonos del Centro y Subcentros Urbanos y de

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

dotación prioritaria aquellos predios baldíos superiores a 400 m<sup>2</sup>, que cuenten con la capacidad de albergar estas instalaciones (Ver Mapa 1 y 2).

**Centro y Subcentros Urbanos:**

Tenencia	Centro Urbano		Subcentro Centro-Norte		Subcentro Norte		Subcentro Sur		Subcentro Poniente	
	Has	Pedios	Has	Pedios	Has	Pedios	Has	Pedios	Has	Pedios
<b>Público</b>	1.07	5	0.80	4	56.74	16	1.83	9	3.18	11
<b>Privado</b>	5.87	68	19.38	71	31.35	77	19.14	100	16.24	19
<b>Total</b>	6.94	73	20.18	75	88.08	93	20.97	109	19.43	30

Tabla 11. Bolsa de Suelo para Equipamiento en Centro y Subcentros Urbanos.

**Polígonos de Dotación Prioritaria:**

Tenencia	Riberas		Vistas Cerro Grande		Leones		Aeropuerto		Silvestre Terrazas	
	Has	Pedios	Has	Pedios	Has	Pedios	Has	Pedios	Has	Pedios
<b>Público</b>	34.94	58	0.00	0	32.09	59	24.85	69	9.71	12
<b>Privado</b>	51.64	162	76.74	233	17.81	17	26.98	59	23.53	114
<b>Total</b>	86.58	220	76.74	233	49.90	76	51.82	128	33.24	126

Tabla 12. Bolsa de Suelo para Equipamiento en Polígonos de Dotación Prioritaria.

**IV. PROYECTOS DE ESTRUCTURACIÓN METROPOLITANA**

Actualmente existe una gran cantidad de espacios deteriorados e infraestructuras desaprovechadas, mientras que existen zonas con ubicaciones estratégicas y con potencial para impulsar la integración de espacios fragmentados y promover al espacio público como un instrumento importante para la cohesión social, presentándose como alternativa ante el creciente individualismo, elevando así el valor de la ciudad, y mejorando su imagen y riqueza perceptiva, propiciando un espacio suficiente no solo en cantidad, sino en calidad, mediante la incorporación de grandes parques o espacios de servicio metropolitano, así como espacios complementarios que inviten a la interacción social, y que respondan a las características de la región, para lograr un espacio educador y con sentido cultural. Viendo al Espacio Público como

### ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

un elemento estructurante de la ciudad, se propone priorizar la implementación de Proyectos de Estructuración Metropolitana (ver mapa 3), los cuales consisten en:

1. Parque Lineal Río Sacramento.
2. Parque Ecoturismo Los Picos de la Luna.
3. Parque lineal Río Chuvíscar (y extensión hasta bosque de Aldama).
4. Parque Ecoturismo Ojos del Chuvíscar.
5. Parque Ecoturismo Cerro Grande.
6. Zona Tres Presas como nodo ambiental y turístico regional (incluyendo el Circuito Ecoturismo La Haciendita – Agua Puerca).
7. Corredor Ecológico Mápula/Cerro Grande/Cerro Coronel/Sierra de Nombre de Dios (Los Picos de la Luna).
8. Parque lineal en zonas de resguardo y colindancias de las vías de Ferrocarril.
9. Parques lineales en arroyos San Rafael y Malvinas.
10. Nodo Logístico Aeropuerto (Red de aeropistas metropolitanas y Landign Zone).
11. Centro Histórico (Regenerar de espacios patrimoniales y espacio público).

#### **V. SISTEMA LOCAL PARA EL MONITOREO, DOTACIÓN, ADAPTACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO URBANO.**

El Sistema Local para el Monitoreo, Dotación, Adaptación y Mejoramiento del Equipamiento Urbano, surge de la necesidad de contar con un sistema actualizado y acorde a la situación de la ciudad de Chihuahua y su zona metropolitana, para la dotación de Equipamiento Urbano y Espacio Público, mismo que subsane las deficiencias y desigualdades en la cobertura y el acceso al equipamiento, debido a que actualmente hay inequidad en el acceso de los mismos en la ciudad, esto en detrimento de la calidad de vida de un importante número de personas, así como la presencia de un aumento en la demanda y uso de las instalaciones existentes, provocando una insuficiencia en el nivel de acceso a los servicios requeridos.

El enfoque de equipamiento y espacio público no es conforme al Plan de Desarrollo Urbano de manera constante, debido a que este no ha sido acompañado de instrumentos que refuercen y obliguen la adecuada dotación, ubicación, accesibilidad y seguimiento en calidad y utilización del equipamiento urbano y espacio público, tanto en la zona urbana como metropolitana.

En el caso del equipamiento urbano, su ubicación y dotación dentro de la ciudad es regida por el Sistema Normativo de Equipamiento, publicadas por la Secretaría de Desarrollo Social en la

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

década de 1990, cuyo objetivo es garantizar la dotación de servicios públicos a los habitantes de una ciudad, bajo el supuesto de promover el desarrollo urbano, regional y el bienestar social; sin embargo, el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano no contempla la presencia de una población cambiante en sus características sociales, demográficas y culturales. Para el año 2021 y 2022 la Secretaría de Desarrollo Territorial (SEDATU), publicó 2 Normas Oficiales que fortalecen y actualizan temas de Equipamiento y Espacio Público en las Ciudades, la NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos, contempla una actualización al manejo del Espacio Público, manifestando que éste debe funcionar como un Sistema de Ciudad, y proporciona reclasificación de estos y parámetros para su puntual análisis, haciendo énfasis en el acceso libre y público a estos espacios, mientras que la NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial, la cual únicamente manifiesta una reclasificación y terminología del Equipamiento Urbano, sin determinar criterios para su dosificación y aplicación. Es en base y a partir de estas nuevas Normas Oficiales que se debe analizar el espacio público y equipamiento urbano para lograr mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, generando un Sistema Local para el Monitoreo, Dotación, Adaptación y Mejoramiento del Equipamiento Urbano, como un sistema adaptable, que mejore la cobertura, calidad, usabilidad y accesibilidad al equipamiento urbano.

### **NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

#### ***DICTAMEN DE CESIÓN POR EL IMPLAN/ORGANISMO GESTOR DE SUELO.***

Para el caso de desarrollos industriales, comerciales, mixtos o habitacionales tanto horizontales como verticales, se podrán autorizar, siempre y cuando el propietario, subsane las necesidades de suelo para el desarrollo de equipamiento urbano y espacio público (con función de equipamiento público<sup>1</sup>) que la zona requiera, a partir de las necesidades generadas por esta acción urbana.

Las áreas de cesión destinadas a equipamiento y espacio público deberán corresponder al porcentaje determinado en los Reglamentos correspondientes, y se debe priorizar la donación de suelo para equipamiento urbano y espacio público corresponde en la Centro y Subcentros Urbanos, definidas en el Plan (Centro Urbano, Subcentros Centro-Norte, Norte, Sur y Sur-Poniente), además de zonas identificadas como Polígonos de Dotación Prioritaria de Equipamiento (Zona

---

<sup>1</sup> NOM-001-SEDATU-2022-Espacios públicos en los asentamientos humanos.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Riberas, Vistas Cerro Grande, Leones, Aeropuerto y Silvestre Terrazas). (Estrategia de Bolsa de Suelo para Equipamiento Urbano). No se aceptarán como suelo de donación aquel suelo que incluya:

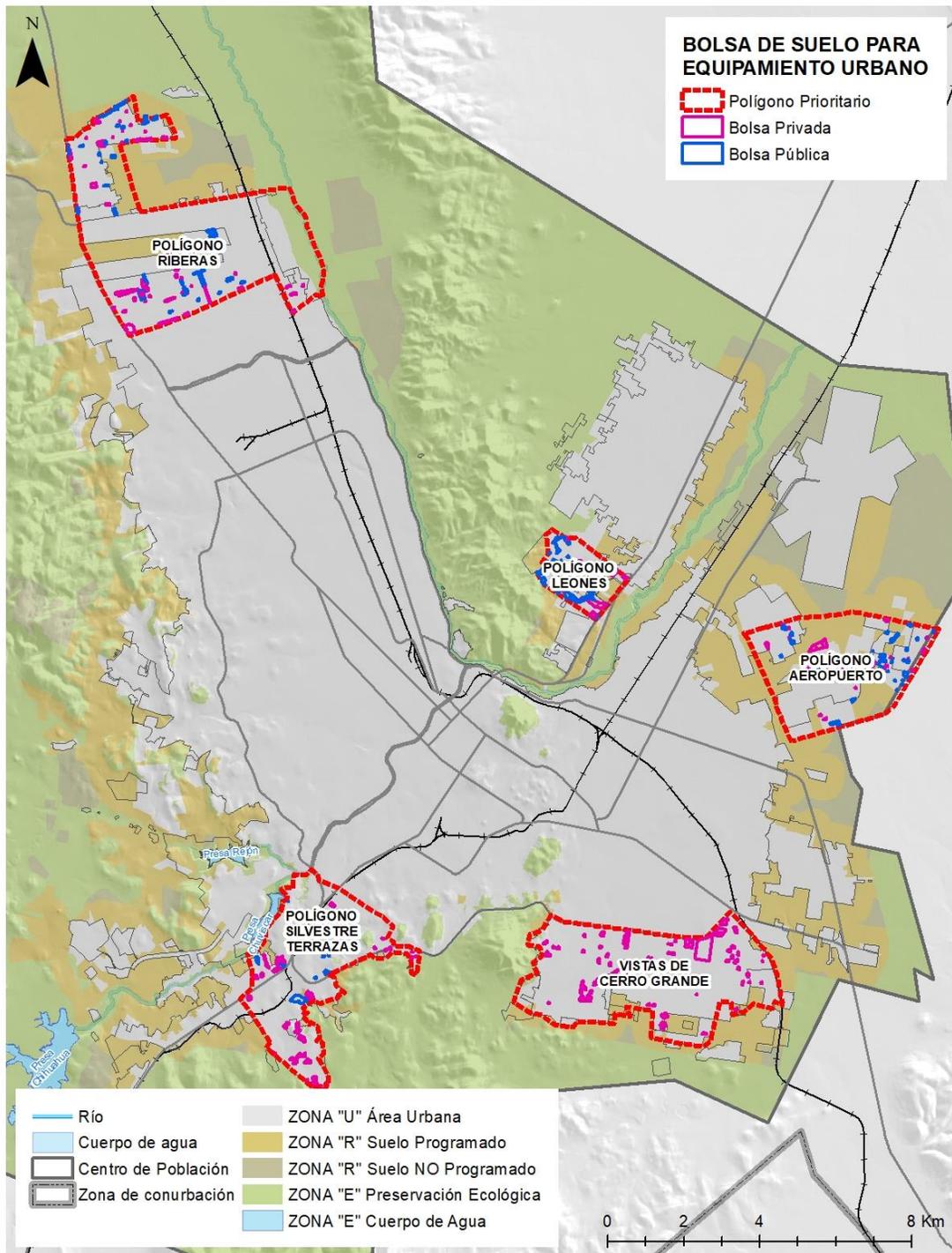
- Derechos de vía
- Restricciones federales
- Servidumbres
- Zonas de protección o infiltración pluvial
- Ningún camellón de vialidades primarias, secundarias o colectoras.

El equipamiento necesario será determinado según a lo dispuesto por la autoridad correspondiente, por medio de un dictamen/opinión técnica del déficit de la zona que determine el IMPLAN (o en caso de existir el Organismo Gestor de Suelo), tomando en cuenta las actividades que se desarrolle en el predio, la densidad y tipo de población actual y proyectada, accesibilidad y dinámica de la zona (una vez en función el Sistema Local para el Monitoreo, Dotación, Adaptación y Mejoramiento del Equipamiento Urbano se deberá sujetar a lo dispuesto por éste). Para el desarrollo de fraccionamientos de cualquier índole, se deberá dotar la zona con un parque público de escala mínima A1 (NOM-SEDATU-001), que responda al Sistema de Espacio Público de la zona.

- Las áreas de cesión deberán cumplir con accesibilidad garantizada a población en general. En el caso de conjuntos cerrados o donaciones segregadas, estas deberán ubicarse colindantes a una vía de acceso público.

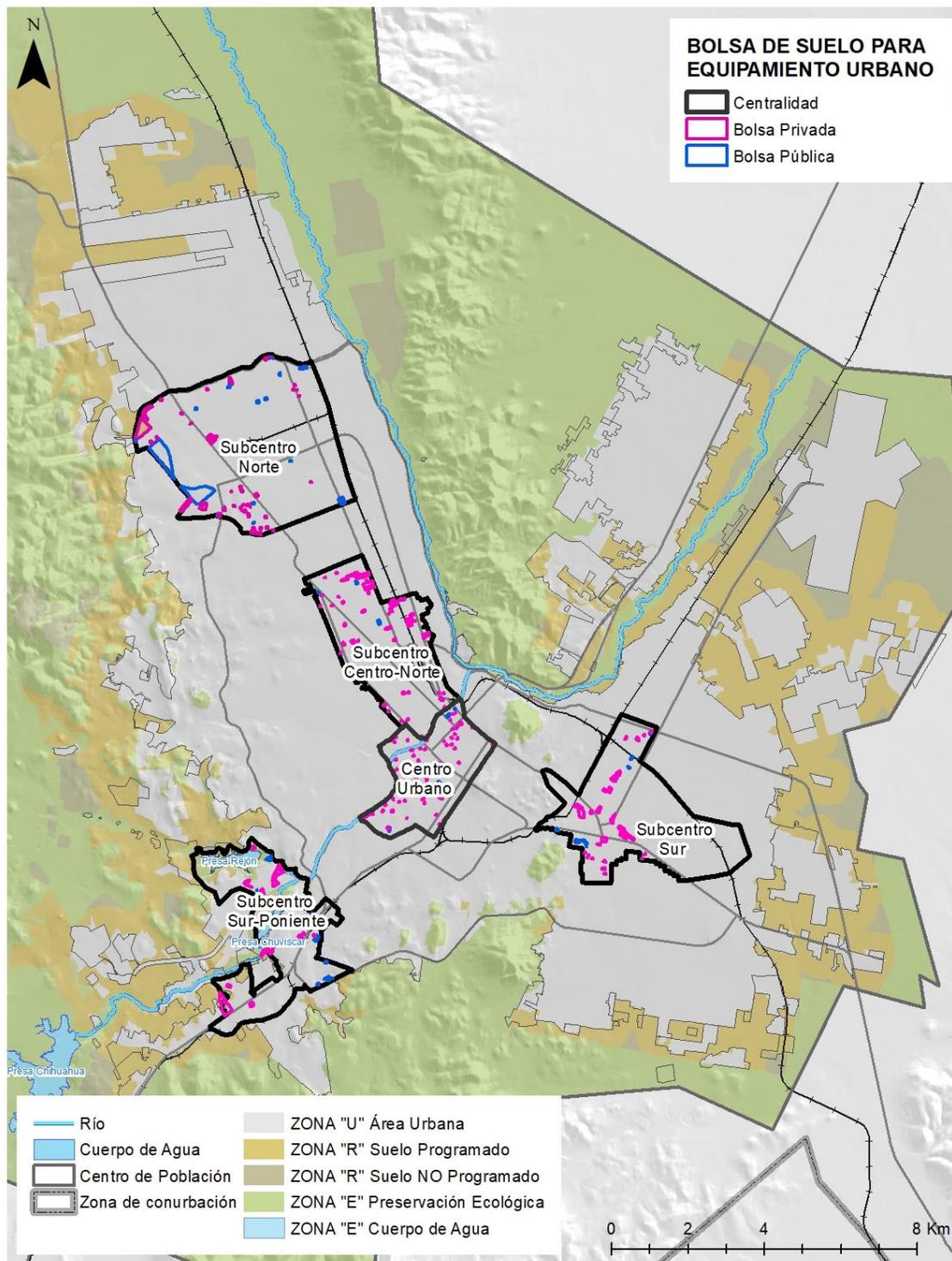
ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

ESQUEMA DE APLICACIÓN



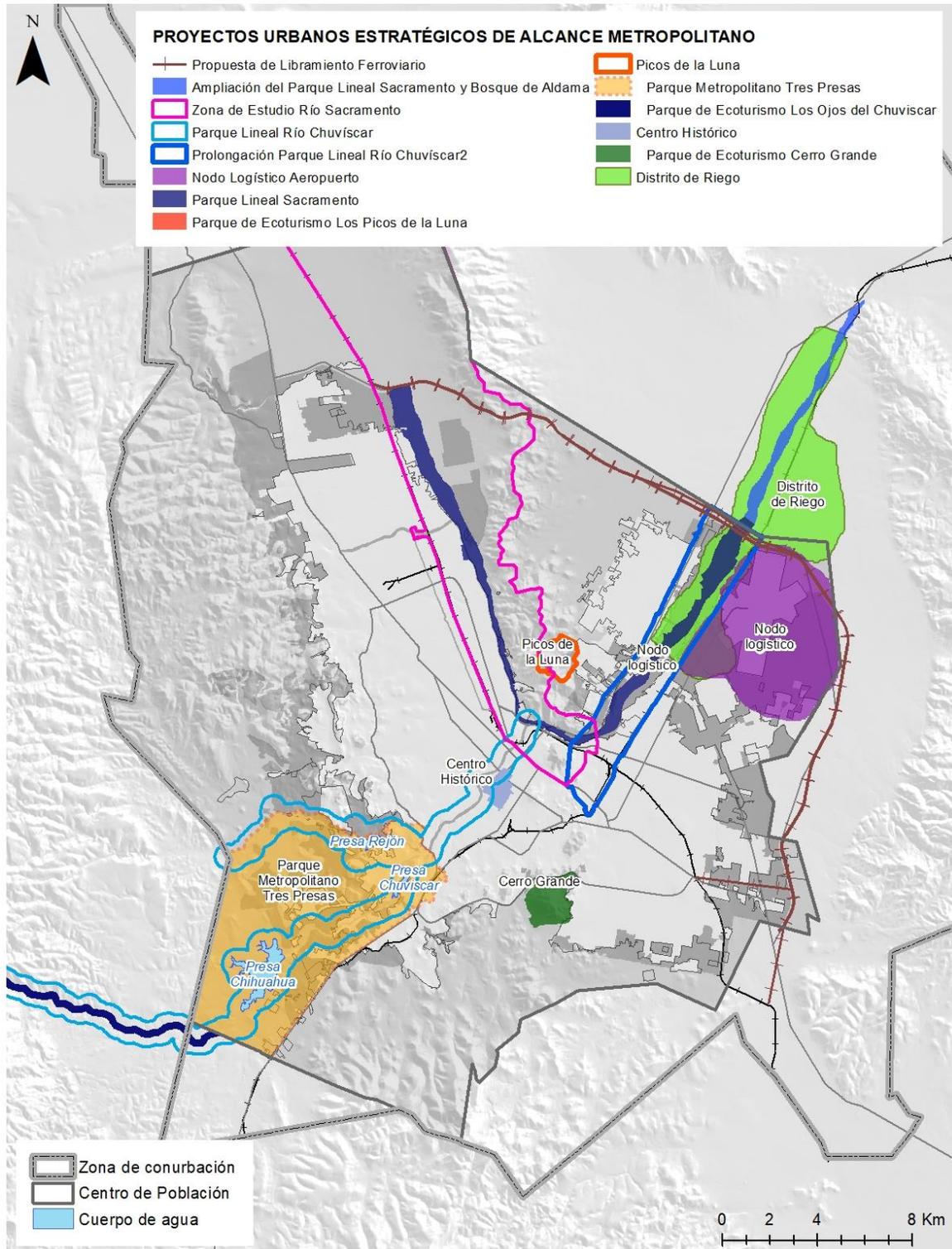
Mapa 1. Polígonos de Dotación Prioritaria y propuesta de Bolsa de Suelo para Equipamiento Urbano.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 2. Polígonos de Centro y Subcentros Urbano, con propuesta de Bolsa de Suelo para Equipamiento Urbano.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 3. Proyectos de Estructuración Metropolitana.



ESTRATEGIA  
COMPLEMENTARIAS  
PARA LA ADMINISTRACIÓN  
DEL USO DE SUELO

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

6.1.1. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD URBANA.....

    OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA PARA LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD URBANAS .....

    DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA.....

    CRITERIOS PARA SU DEFINICIÓN.....

    NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA .....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### 6.1.1. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD URBANA.

#### OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA PARA LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD URBANAS

Lograr que la ciudad de Chihuahua sea accesible, incluyente y segura a través de todas las modalidades de transporte, garantizando el derecho a la ciudad para todos los residentes y visitantes. Se promueve la caminabilidad y el transporte no motorizado como conectores de un sistema de transporte público integrado, intermodal, ecológico y competitivo en comparación con el uso del automóvil privado. Esto permitirá reducir progresivamente las emisiones y mejorar la calidad de vida en la ciudad. Asimismo, se pretende contar con el fortalecimiento institucional y la infraestructura necesaria relacionada con la accesibilidad, la movilidad y el transporte para convertir a Chihuahua en una ciudad competitiva a nivel regional, resiliente y conectada. Con esto, construir una ciudad que cuente con vías, rutas y servicios adecuados para promover una movilidad asequible, eficiente y sostenible, enfrentando los desafíos actuales y futuros.

#### DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA

La accesibilidad, la jerarquía de movilidad y la seguridad vial se establecen como pilares fundamentales de las acciones para asegurar el acceso a los derechos y oportunidades ofrecidos en la ciudad. Estos elementos, en conjunto con los componentes físicos, servicios, información y políticas públicas, tienen como objetivo promover un enfoque inclusivo, equitativo y oportuno para todas las personas.

Como parte integral de la estrategia, se propone mejorar la habitabilidad de zonas específicas, polígonos, así como ejes viales y nodos de vital importancia en la ciudad. Esto se logrará mediante acciones encaminadas a pacificar el tránsito y mejorar la infraestructura vial en general. Se busca actualizar la propuesta de las secciones viales a la normativa vigente, otorgando una mayor importancia a la justicia espacial de la movilidad peatonal y no motorizada, priorizando su situación sobre el destinado a los vehículos automotores, sin importar su modalidad.

Es importante destacar que la falta de un enfoque sostenible ha tenido un impacto negativo en la salud pública, el desarrollo social y la economía de la población. Además, se ha visto afectada la suficiencia presupuestal para el mantenimiento de las vías existentes y la continuidad de aquellas planificadas. Esta problemática surge a raíz de acciones urbanas que carecen de un

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

enfoque integral y generan la necesidad de realizar desplazamientos prolongados de personas, bienes y mercancías, lo que repercute negativamente en diversos aspectos. Sin embargo, existe la convicción de que es posible reducir significativamente estos impactos negativos mediante la implementación de medidas adecuadas.

En consecuencia, se llevarán a cabo estudios específicos para respaldar la ampliación de las vías generales de comunicación, especialmente aquellas que conectan desplazamientos que afectan a zonas de preservación ecológica. Resulta fundamental que el diseño de la estructura vial contemple todas las modalidades de transporte y promueva el cumplimiento de la normativa vigente. A través de un enfoque sistémico, se busca generar medidas preventivas que reduzcan los factores de riesgo y los incidentes viales, siempre teniendo en cuenta la integridad y seguridad de las personas como prioridad.

### **CRITERIOS PARA SU DEFINICIÓN**

Gracias a la reciente actualización normativa en el eje de movilidad, que desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), su impulso y continuidad en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) y la promulgación específica de la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, las normativas locales han dedicado por lo menos los últimos 6 años a su armonización y homologación. Por ello, es importante que este Plan dé seguimiento y certeza de prestar especial atención a su aplicación, ya que se nos obliga a promover la jerarquía de la movilidad como derecho.

En términos generales, el centro de población cuenta con una fuerte capacidad y densidad vial, incluso, pese al evidente incremento de embotellamientos vehiculares en los últimos años, ya que estos solo suceden en horas de máxima demanda de las vialidades. A su vez, la configuración geoespacial de la estructura urbana, la mayor inversión a la infraestructura vial se ha desarrollado en su mayoría a la atención de los traslados norte – sur. Por ello, la conectividad de oriente – poniente ha sido desatendida, y a pesar de que la estructura vial vigente contempla la planeación de ejes específicos, estos no se han realizado. Atendiendo las necesidades generales de movilidad, se busca consolidar la estructura al conectar las zonas, nodos y vías que, por situación actual o en desarrollo, deben de contemplar un tejido bien planificado y normativo que permita la conectividad y desplazamiento en atención a todas las modalidades de transporte por igual.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

La conectividad al centro, subcentros y el polígono de ciudad cercana debe de continuar contemplando las acciones sugeridas por el *Desarrollo Orientado al Transporte*, ya que, sin esta fundamentación, la prolongación de vías a desarrollos periféricos no dejará de atender solo las necesidades particulares sobre las del interés común. La evidente preferencia y necesidad actual de una mayoría de la población, de realizar su movilidad cotidiana en la modalidad de automóvil privado, es la que hace promover una mayor densidad vial dedicada a este modo. Son la proximidad a las actividades cotidianas de la población, así como la certeza de un sistema operativa y tarifariamente integrado de transporte público, que no se limite solo a rutas convencionales de autobuses, sino que amplie sus posibilidades a la movilidad activa de última milla hasta la continuación del sistema masivo BRT, las medidas que permitirán el cambio de paradigma que abra la posibilidad de realizar viajes multimodales atractivos y rápidos, dentro de la ciudad y la zona metropolitana.

La determinación de nodos y polígonos estratégicos, vinculados con la estructura urbana, su zonificación y vocación, permite promover la base para que, a través de la realización del Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenibles de Chihuahua (PSMAMS), den certeza y seguimiento a lo establecido en este apartado. Esto se promueve a partir de la localización de intersecciones en las zonas de presión, que en lo general se encuentran en las áreas periféricas de la ciudad, en donde se proponen espacios inmediatos a esas vías, que permitan la mixtura de equipamiento, infraestructuras, actividades económicas y de esparcimiento, por mencionar algunos ejemplos, donde pueda realizarse la conectividad de viajes facilitando espacios de estacionamiento, ascenso, descenso y trasbordos intermodales. De la misma forma, se propone que se determinen Zonas de Baja Emisión, empezando por el Centro Urbano, donde a través de medidas en el espacio público como calles completas, vías que limiten velocidades o acceso a vehículos automotores, horarios específicos para el movimiento de mercancías, la preservación patrimonial y de la imagen urbana, pueda mejorarse la habitabilidad de esas zonas.

El fortalecimiento de las instancias existentes y la creación de un organismo gestor metropolitano de movilidad, sus políticas públicas, la asignación o fuente presupuestal y el acompañamiento de todo lo anterior, son parte esencial del éxito de las estrategias aquí indicadas, por ello se prevé que, de la misma forma, el PSMAMS dé sustento y posteriormente establezca en lo específico las líneas de acción.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

- **Normatividad local:**

Armonizar la normativa local a las leyes generales y estatales vigentes para dar cumplimiento a lo establecido en el eje de accesibilidad y movilidad.

- **Estrategia de la estructura vial, la jerarquía y sus secciones viales:**

Dar cumplimiento de las normativas vigentes, revisando y actualizando la malla y secciones que no cumplen con distancias y anchos mínimos, modificando aquellas vías que por situación de hecho cambiaron su trazo; anexar ejes viales prioritarios en el área consolidada; considerar cambios mayores autorizados a la estructura urbana y su zonificación; y ampliar la planeación vial al área programada.

- **Desarrollo Orientado al Transporte:**

Continuar con el estudio y promoción de políticas públicas con visión en el Desarrollo Orientado al Transporte. Mejorar la conectividad y proximidad de centros, subcentros y Ciudad Cercana a través de su densificación y mixtura de usos para mitigar el crecimiento de la mancha urbana.

- **Nodos estratégicos de movilidad:**

Determinar nodos estratégicos en intersecciones viales jerárquicas en zonas de presión de desarrollo para prever la promoción de usos de suelo, edificaciones e infraestructura de estaciones, terminales, bici-puertos y estacionamientos disuasorios que fomenten el reparto modal. Para ver la estrategia puntual y su mapa, referenciarse al documento 5.1.5. Estructura Vial.

- **Zonas de Bajas Emisiones:**

Determinar polígonos que, priorizando la preservación ecológica, la salud pública y la seguridad vial y, a partir de proyectos de espacio público, brinden accesibilidad, habitabilidad, preservación patrimonial y de imagen urbana. Se deben contemplar proyectos de calle

### ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

completa, Zona 10, 20 o 30, que promuevan la pacificación del tránsito reduciendo el acceso, velocidades y horarios de vehículos automotores.

- **Organismo gestor de la movilidad de alcance metropolitano:**

Impulsar la creación de un organismo gestor de la movilidad y el transporte de alcance metropolitano creado a partir del convenio de colaboración metropolitana, financiado con la participación del Estado y de los municipios de la ZMCH, así como fuentes federales y privadas.

- **Elaboración de Plan Sectorial de Accesibilidad y Movilidad Metropolitana Urbana Sostenible:**

Actualizar el Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, incluyendo en sus objetivos la perspectiva de accesibilidad y alcance metropolitano, quedando como el nuevo Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenibles de Chihuahua. Este deberá considerar la creación o fortalecimiento de la arquitectura institucional que dé certeza y seguimiento de los resultados y recomendaciones fundamentados en dicho Plan, el cual incluirá la revisión de la estructura vial propuesta y la movilidad en la zona metropolitana, observando todas las modalidades y propondrá los esquemas de operación de un nuevo sistema integrado de transporte metropolitano.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO  
CONTENIDO.

6.1.2 CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTIVA. ....	
ÁREAS CON POTENCIAL DE PROTECCIÓN NATURAL.....	
OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA: ÁREAS CON POTENCIAL DE PROTECCIÓN NATURAL.....	
DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA ÁREAS CON POTENCIAL DE PROTECCIÓN NATURAL. ....	
CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS. ....	
NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA.....	
PROPUESTA DE ESQUEMA DE APLICACIÓN.....	
RESILIENCIA Y CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTIVA.....	
OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA: RESILIENCIA, MITIGACIÓN DEL RIESGO Y CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTIVA. ....	
DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA: RESILIENCIA, MITIGACIÓN DEL RIESGO Y CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTIVA. ....	
CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN LAS ÁREAS DE RESILIENCIA, RIESGO Y MITIGACIÓN.....	
PROPUESTA DE ESQUEMA DE APLICACIÓN.....	

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

### **6.1.2 CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTIVA.**

#### **ÁREAS CON POTENCIAL DE PROTECCIÓN NATURAL.**

##### **OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA: ÁREAS CON POTENCIAL DE PROTECCIÓN NATURAL.**

Establecer la propuesta para cuatro áreas naturales protegidas en el municipio de Chihuahua, para conservar la biodiversidad de los ecosistemas naturales de la región y promover la educación ambiental y la investigación.

##### **DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA ÁREAS CON POTENCIAL DE PROTECCIÓN NATURAL.**

La conservación de los recursos naturales y el medio ambiente es esencial para garantizar un desarrollo sostenible y equitativo. Partiendo y alineando la estrategia con el objetivo 15 de los (ODS) Objetivos del Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de ONU Hábitat "Promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y frenar la pérdida de la biodiversidad biológica."; las áreas naturales protegidas son una herramienta clave para lograr este objetivo, ya que ayudan a proteger la biodiversidad y los ecosistemas naturales y contribuyen a mitigar el cambio climático.

En el Estado de Chihuahua, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, reconoce la importancia de la conservación de los recursos naturales y el medio ambiente en el desarrollo urbano y territorial; en sus Artículos 5 y 6, establecen que la planeación del desarrollo urbano y territorial debe considerar la protección del medio ambiente y los recursos naturales; y en su Artículo 13, fracción XX, desarrolla que en los planes de ordenamiento territorial se debe tomar en cuenta la protección de áreas naturales y su integración en los planes de uso del suelo. Mientras que, la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en su Artículo 1 señala que la protección del medio ambiente es de interés público y social, y en su Artículo 45 establece que las áreas naturales protegidas son áreas prioritarias para la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales. Asimismo, se establece que las autoridades deben promover la protección de las áreas naturales protegidas y garantizar su uso compatible con la conservación de la biodiversidad y los ecosistemas naturales.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

El municipio de Chihuahua cuenta con una gran riqueza natural, con una diversidad de flora y fauna y ecosistemas que albergan especies endémicas y en peligro de extinción. Sin embargo, estos ecosistemas y especies se encuentran amenazados por diversas actividades humanas, como la urbanización, la agricultura intensiva, la ganadería, la tala de bosques y la minería, entre otras. Por lo tanto, la creación de áreas naturales protegidas permitirá proteger los hábitats naturales y las especies de plantas y animales que allí habitan, lo que a su vez contribuirá a preservar los servicios ecosistémicos que proporcionan. Además, su creación también fomenta la educación ambiental y el contacto de la población con la naturaleza. Asimismo, establecer áreas de conservación e investigación permitirá el estudio de la flora y fauna presentes en la zona, así como de los procesos ecológicos y los impactos de las actividades humanas en el entorno natural.

Se propone establecer cuatro áreas naturales protegidas en el municipio de Chihuahua, dos de ellas como "Parque Urbano" y otras dos como "Zonas de Conservación y Preservación Ecológica". La primera tarea es identificar los lugares con mayor riqueza biológica y ecológica en el municipio dentro de los polígonos identificados, y a partir de ello seleccionar los sitios adecuados para establecer las áreas naturales protegidas. Una vez identificadas las áreas, se deberá llevar a cabo un proceso participativo que involucre a la comunidad local, las autoridades municipales y estatales, así como a los actores interesados en la conservación del medio ambiente. Esto permitirá establecer acuerdos y compromisos para la gestión y el manejo de las áreas naturales protegidas, así como para la promoción de la educación ambiental y la investigación en la región.

Esta estrategia aplica para la totalidad del centro de población, en áreas no urbanizables naturales y áreas no urbanizables agropecuarias, así como zonas naturales dentro del área urbana.

### **CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.**

Para la selección de las áreas propuestas, se consideró la ubicación y nivel de estudio de cada zona tomado en cuenta con los siguientes criterios:

1. Pendientes mayores a 30 % o bien 18<sup>º</sup>.

---

<sup>1</sup> Art. 147- fracción XIII. LAHOTDUECH

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

2. Zonas de interés paisajístico, deportivo y cultural<sup>2</sup>.
3. Zonas con valoración de servicios ambientales<sup>3</sup>.
4. Descartar suelo programado<sup>4</sup>.
5. Propuesta de ANP's con Estudio Técnico Justificativo<sup>5</sup>.
6. Áreas promovidas para protección sujeto a un Estudio Técnico Justificativo<sup>6</sup>.

**NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA.**

1. Las Áreas Naturales Protegidas (ANP's), ubicadas dentro de Preservación Ecológica, a efecto de la función protectora, queda estrictamente prohibido la integración de zonas urbanizables, actividades productivas y servicios urbanos de ninguna índole.
2. Estas áreas no tendrán posibilidad de algún desarrollo urbano a través de alguna modificación menor o/y mayor al presente plan y todo lo que establece la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
3. Se deberá identificar y delimitar las porciones del territorio que conforman los asentamientos irregulares aledaños a los polígonos establecidos, en función de buscar mejores condiciones de vivienda y adecuar los predios con las ANP's.
4. Se encuentra permitido acondicionar en forma rústica, contemplando infraestructura verde, los caminos de acceso y veredas existentes previamente autorizados en materia de un Estudio de impacto ambiental, conforme a la ley otorgada por la autoridad competente.

---

<sup>2</sup> IMPLAN Chihuahua, CCE (2019). Estudio para la definición del borde urbano, zonas de valor ambiental y de preservación ecológica del Centro de Población de la ciudad de Chihuahua. En <https://implanchihuahua.org/EstudiosAmbientales.html> Último acceso en febrero de 2023.

<sup>3</sup> IMPLAN (2020). Valoración de Servicios Ambientales de las Áreas Naturales de Valor Ambiental (ANVA) y de Preservación Ecológica Primaria (PEP) del Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua. En <https://implanchihuahua.org/ValoracionAnva.html> Último acceso en febrero 2023.

<sup>4</sup> PDU, 2040.

<sup>5</sup> Gestión Estatal, Municipal.

<sup>6</sup>Diversos grupos sociales.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

5. Únicamente pueden integrarse proyectos de construcción de infraestructura para la prestación de actividades recreativas en las zonas permitidas, indicadas en el Programa de Manejo. Será conforme al entorno natural de las Áreas Naturales Protegidas, principalmente con ecotecnias, evitando modificar sustancialmente el paisaje, que no comprometan la captura natural del agua, remoción parcial o total de vegetación nativa y la fragmentación del hábitat de las especies.
6. En cada polígono de las ANP's, conforme a su delimitación territorial, permanecerá colindante con el uso de suelo "Zonas de amortiguamiento", que será determinado por la autoridad competente en función de la fragilidad del ecosistema y de los usos y actividades que se realicen en las áreas aledañas, en función de sostener y mantener la protección ambiental.

### PROPUESTA DE ESQUEMA DE APLICACIÓN.

- **Incorporación de representante al órgano máximo de gobierno del IMPLAN:**

Incorporar al órgano máximo de gobierno del IMPLAN representantes de organizaciones civiles con carácter ambiental, que cuenten con derecho a voz y voto. Serán responsables de trabajar en conjunto para asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente en el ordenamiento territorial y desarrollo urbano. A su vez, la propuesta de modificación al Reglamento Interno del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua.

- **Delimitación de los polígonos de las Áreas Naturales Protegidas:**

Promover la declaración de Áreas Naturales Protegidas en su categoría de "Parques Urbanos" y "Zonas de Conservación y Preservación Ecológica", con el objetivo de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y la gestión ambiental de zonas naturales estratégicas del centro de población, así como conservar la imagen del paisaje natural de significación comunitaria. Las áreas prioritarias que cuentan con potencial para promover su establecimiento como ANP's son:

1. Picos de la Luna.
2. Cañón del Marro.
3. Cerro Coronel.
4. Cerro Grande.

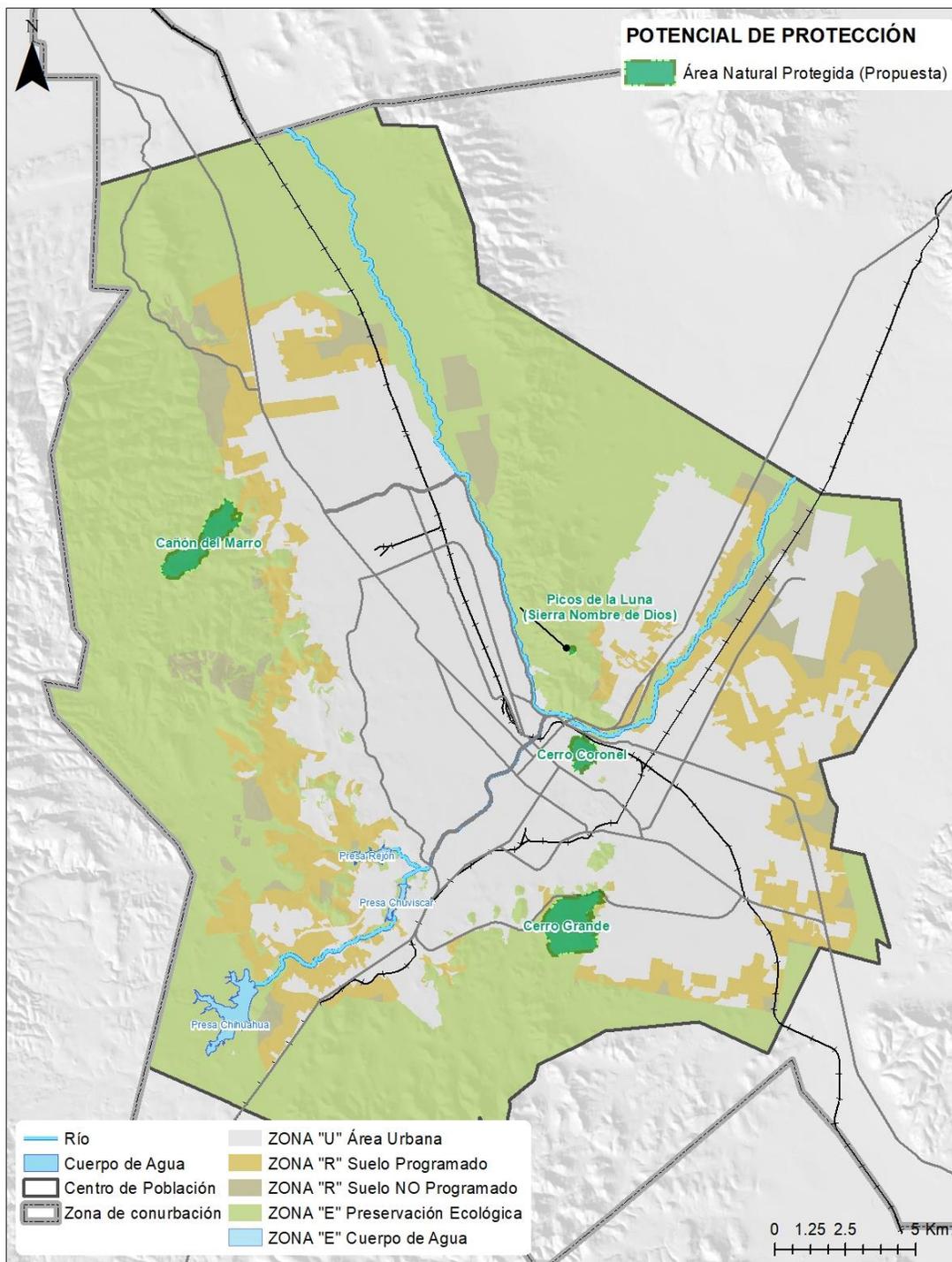
## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

Esta lista no representa el orden de importancia.

- **Sistema de gobernanza ambiental:**

Implementar el Sistema de Gobernanza Ambiental monitoreando la salud de las ANP's municipales y zonas de preservación ecológica. El objetivo del sistema será vinculado con desarrollo de aplicaciones especializadas y una base de datos integrada para el cuidado, mejora y promoción de la salud de los ecosistemas endémicos y potenciación de los servicios ambientales a disposición en el SIGMUN (planes de manejo de las cuatro áreas).

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO  
**PROPUESTA DE ESQUEMA DE APLICACIÓN.**



Mapa 1. Áreas de promoción con potencial de protección. Fuente: IMPLAN 2023.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

### **RESILIENCIA Y CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTIVA.**

#### **OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA: RESILIENCIA, MITIGACIÓN DEL RIESGO Y CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTIVA.**

El objetivo de esta estrategia es promover un desarrollo urbano resiliente, que mitigue los riesgos y conserve activamente el medio ambiente. Busca lograr un equilibrio entre el crecimiento urbano necesario y la protección del entorno natural, considerando los desafíos climáticos, sociales y económicos a largo plazo

#### **DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA: RESILIENCIA, MITIGACIÓN DEL RIESGO Y CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTIVA.**

La estrategia de Resiliencia, Mitigación del Riesgo y Conservación Medioambiental Activa, se basa en la integración de diferentes principios y enfoques para abordar los desafíos urbanos y garantizar la sostenibilidad a largo plazo.

En el análisis del diagnóstico Medio Físico Natural se reconoce la necesidad de la actualización o generación de estudios especializados en algunas áreas del medio físico natural que permitan obtener los datos para el análisis profundo y detallado de los riesgos, así como para la toma de decisiones estratégicas en la planeación urbana y territorial. Mientras que, en riesgos, se han identificado zonas de ocupación urbana que requieren medidas de atención sobre suelos que presentan riesgos geológicos por fallas, por erosión y por deslizamiento de laderas, ya que el 14% del suelo urbano es vulnerable a este riesgo con pendientes mayores al 30% y además existe una gran presión de desarrollo en territorios con pendientes de estas características.

En el caso de las medidas de atención a riesgos antropogénicos, en su clasificación de químico-tecnológicos, y sanitarios-ambientales, se presentan con mayor impacto urbano la contaminación por metales pesados del pasivo ambiental Ávalos y la contaminación por residuos sólidos urbanos del Relleno Sanitario; y socio-organizativos, considerando los nuevos impactos urbanos ante la pandemia del COVID 19 y la capacidad de respuesta y atención de las autoridades.

También se identifican zonas vulnerables y con riesgos altos hidrometeorológicos, por temperaturas mínimas, heladas por convección y por advección, vasto riesgo por sequía

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

meteorológica, lluvia torrencial e inundaciones, ya que el 56% del suelo urbano presenta pendientes menores al 5%. A la par, el diagnóstico identifica la urgente necesidad de fortalecer a las autoridades encargadas del análisis y atención de riesgos, una coordinación sinérgica para una gestión más eficiente del sistema urbano, la construcción permanente de la resiliencia urbana y la actualización de los programas de educación de Gestión Integral de Riesgos.

Esta estrategia se enfoca en los siguientes pilares clave:

- **Resiliencia:** se busca fortalecer la capacidad de las ciudades para resistir y recuperarse de desastres naturales y eventos extremos. Esto implica implementar medidas de prevención y mitigación, como la construcción de infraestructuras resilientes, la gestión adecuada del agua, la planificación urbana adaptativa y la promoción de la educación y conciencia sobre la resiliencia.
- **Mitigación de riesgos:** la estrategia busca identificar y reducir los riesgos existentes y potenciales en el entorno urbano. Se deben realizar evaluaciones de riesgos para identificar las áreas más vulnerables, considerando peligros naturales, amenazas climáticas, vulnerabilidad social y riesgos asociados al desarrollo urbano. Las medidas de mitigación pueden incluir la mejora de la infraestructura existente, la implementación de códigos de construcción seguros, la promoción de espacios verdes y la planificación del uso del suelo basada en evaluaciones de riesgos.
- **Conservación medioambiental activa:** la estrategia se enfoca en la protección y conservación de los recursos naturales y ecosistemas urbanos. Esto implica promover prácticas de construcción y diseño sostenibles, fomentar la eficiencia energética y el uso de energías renovables, preservar áreas verdes y espacios naturales, así como implementar medidas de gestión adecuada de residuos y protección de cuerpos de agua.

### CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN LAS ÁREAS DE RESILIENCIA, RIESGO Y MITIGACIÓN.

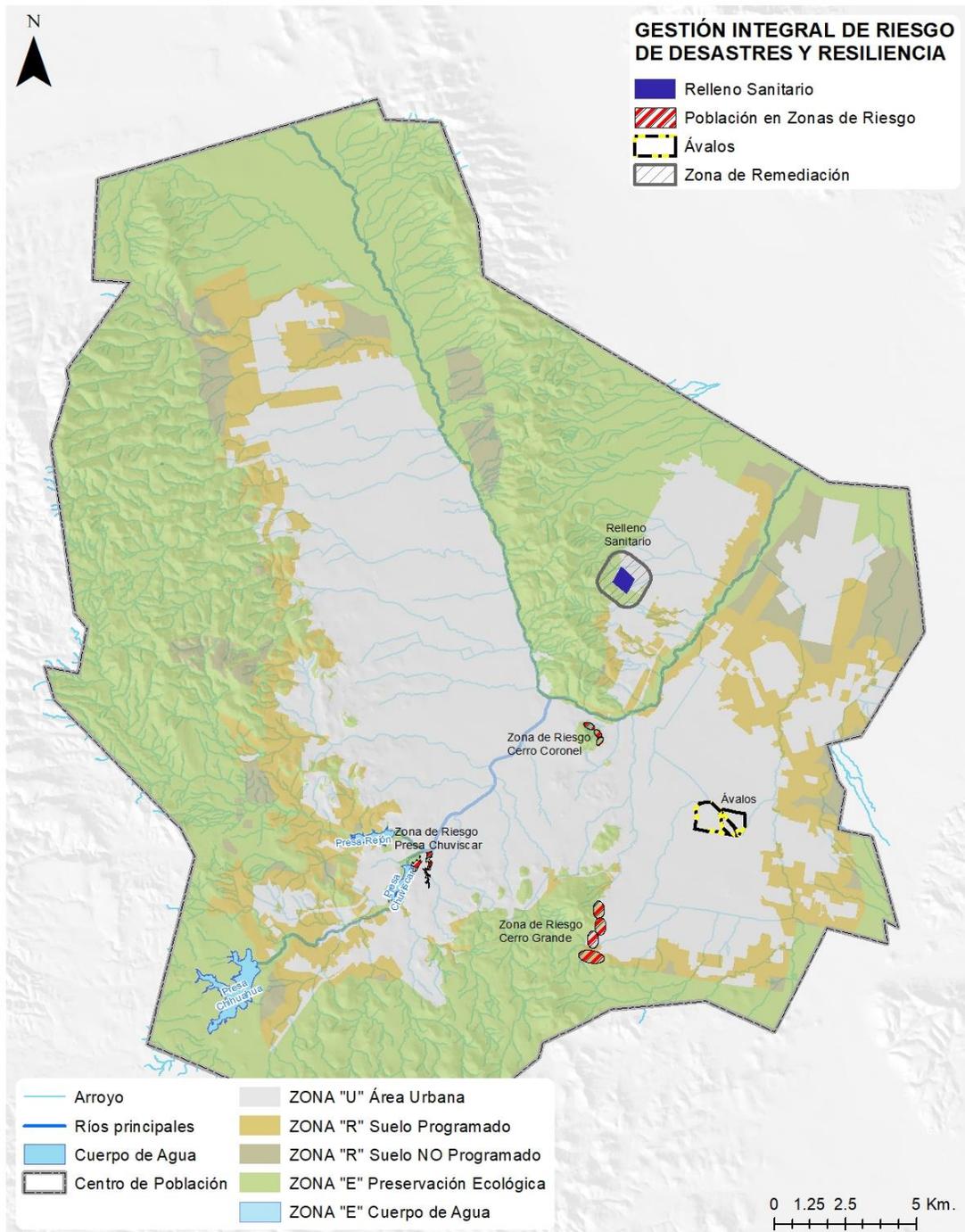
- **Análisis de vulnerabilidad:** realizar un análisis detallado de la vulnerabilidad de las zonas urbanas frente a diferentes riesgos y amenazas, como inundaciones, terremotos, deslizamientos de tierra y antrópicos. Esto implica evaluar la exposición de la zona a estos peligros y la capacidad de resistencia de las infraestructuras existentes.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

- **Evaluación de impacto ambiental:** realizar un estudio de impacto ambiental para identificar los efectos potenciales del desarrollo urbano en el entorno natural. Esto implica evaluar la calidad del aire, el uso del suelo, la biodiversidad, los recursos hídricos y otros aspectos ambientales relevantes.
- **Planificación del uso del suelo:** establecer criterios para la planificación del uso del suelo del contexto de las áreas definidas como zonas de riesgo y/o pasivos ambientales que promuevan la conservación del medio ambiente y la reducción de riesgos. Esto puede incluir la identificación de áreas de alto valor ecológico que deben ser protegidas, la promoción de corredores verdes y la limitación del desarrollo en áreas de alto riesgo; así como, elaborar un plan parcial relativo a la superficie del pasivo ambiental Ávalos, para prevenir y atender lo determinado en la recomendación 91/2019 emitida por la CNDH, previa una actualización pertinente.
- **Infraestructura resiliente:** establecer criterios para el diseño y construcción de infraestructuras resilientes. Esto implica considerar las normas y estándares de construcción apropiados para cada tipo de riesgo, asegurando que las infraestructuras puedan resistir eventos extremos y minimizar los impactos negativos.
- **Eficiencia energética y sostenibilidad:** promover criterios de eficiencia energética y sostenibilidad en el diseño y construcción de edificaciones y sistemas urbanos. Esto puede incluir la incorporación de energías renovables, la gestión eficiente del agua, la utilización de materiales sostenibles y la promoción de prácticas de transporte sostenible.
- **Monitoreo y evaluación:** establecer criterios para el monitoreo y evaluación continua de la implementación de la estrategia. Esto implica la definición de indicadores y metas claras, así como la recolección de datos relevantes para evaluar el progreso y realizar los ajustes necesarios en la estrategia.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

PROPUESTA DE ESQUEMA DE APLICACIÓN.



Mapa 2. Áreas de resiliencia y/o mitigación del riesgo. Fuente: IMPLAN 2023.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

CONTENIDO.

6.1.3. PATRIMONIO. ....

    OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA DE PATRIMONIO.....

    DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA.....

    CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....

    PROPUESTA DE ESQUEMA DE APLICACIÓN .....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### 6.1.3. PATRIMONIO.

#### OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA DE PATRIMONIO

Promover el valor patrimonial, así como, la salvaguarda y protección de edificaciones y zonas naturales, mediante la transmisión a las generaciones futuras de las expresiones y manifestaciones culturales y naturales relevantes para la identidad de una sociedad de su patrimonio construido, de la mano de estrategias que logren incentivar su uso y preservación, aportando, a su vez, a la calidad de la imagen urbana, la economía y el turismo.

#### DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA

La promoción del valor patrimonial de las edificaciones en Chihuahua es una tarea de vital importancia para salvar las expresiones y manifestaciones culturales y naturales que son fundamentales para la identidad de una sociedad. Estas edificaciones representan un legado histórico y arquitectónico invaluable que debe transmitirse a las generaciones futuras. Además, su conservación no solo contribuye a la protección de nuestro patrimonio construido, sino que también tiene un impacto positivo en la imagen urbana, la economía local y el turismo. Por lo tanto, es crucial desarrollar una estrategia integral que incentive su uso, promoviendo así su valor y beneficios a la comunidad.

La salvaguarda, protección y promoción del patrimonio construido y natural, en particular las edificaciones patrimoniales, son esenciales para mantener viva la historia, la cultura y la identidad de una sociedad. Estas son testigos de épocas pasadas, reflejan estilos arquitectónicos únicos y encarnan la esencia de una comunidad. Sin embargo, muchas de ellas se encuentran en estado de deterioro o enfrentan amenazas de demolición y modificación, lo que pone en riesgo su integridad y valor patrimonial.

Al implementar una estrategia sólida de promoción y valor patrimonial, se logra un doble propósito. En primer lugar, se asegura la transmisión de estas expresiones culturales y manifestaciones naturales a las generaciones futuras, permitiendo que la sociedad actual y venidera pueda conectarse con sus raíces y comprender su historia. Además, la conservación contribuye de manera significativa a la calidad de la imagen urbana, mejorando el entorno visual y fomentando un sentido de pertenencia y orgullo en la comunidad.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Asimismo, la promoción de las edificaciones patrimoniales y naturales genera beneficios económicos y turísticos. Estas se definen en atractivos turísticos, atrayendo a los interesados en explorar su historia y disfrutar de su belleza arquitectónica. Esto a su vez impulsa la economía local, generará empleo y oportunidades de negocio en sectores como el turismo, el sector hotelero y la artesanía.

En resumen, la estrategia propuesta para promover y preservar el valor patrimonial de las edificaciones culturales y zonas naturales busca asegurar la protección y transmisión de nuestro legado cultural y natural, mientras se fomenta su uso y se obtienen beneficios en términos de imagen urbana, economía y turismo. Es necesario un enfoque integral y colaborativo que involucre a la comunidad, los propietarios, las autoridades y otras partes interesadas para garantizar el éxito de esta estrategia y asegurar la muestra de nuestro valioso patrimonio construido para las generaciones venideras.

### CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN

Para esta estrategia de promoción, se deberá establecer un polígono con posibilidad a ser considerado para delimitar áreas geográficas específicas donde se concentran múltiples edificaciones de interés patrimonial. Esto permitirá una gestión más efectiva de los recursos y esfuerzos, así como una promoción más cohesionada de la imagen urbana y el turismo en un contexto determinado.

#### Los criterios para la definición de un polígono deberán incluir:

- **Concentración de edificaciones patrimoniales:** Se deben identificar las áreas donde se encuentran agrupadas varias edificaciones de valor patrimonial, lo que puede sugerir una riqueza histórica o arquitectónica particular en esa zona.
- **Coherencia histórica o temática:** Se debe considerar la coherencia histórica o temática en el área seleccionada. Un polígono podría abarcar un conjunto de edificaciones que representen una época o estilo arquitectónico específico, o que estén relacionadas con un evento histórico relevante.
- **Conectividad y accesibilidad:** Se debe tener en cuenta la conectividad y accesibilidad dentro del polígono, para facilitar la creación de circuitos turísticos y promover la interacción entre las diferentes propiedades.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

- **Potencial de revitalización urbana:** Se debe considerar el potencial de revitalización urbana del área del polígono, teniendo en cuenta factores como la infraestructura existente, la presencia de servicios turísticos y la posibilidad de generar un impacto positivo en la calidad de vida de la comunidad local.
- **Marco normativo y de gestión:** Se debe tener en cuenta la viabilidad de la implementación de medidas de protección y gestión del patrimonio en el área del polígono, considerando aspectos legales vigentes existentes y la capacidad de las autoridades locales para asegurar la promoción del patrimonio.

La delimitación de un polígono permitirá un enfoque estratégico más en términos de gestión, promoción y coordinación de esfuerzos para la valorización del patrimonio construido en un área determinada. Al trabajar dentro de un polígono, se pueden desarrollar acciones más integradas y colaborativas que impacten de manera efectiva en la calidad de la imagen urbana, la economía y el turismo local.

### PROPUESTA DE ESQUEMA DE APLICACIÓN

- **Creación de una Mesa de Trabajo:**

Establecer una Mesa de Trabajo integrada por representantes de las autoridades municipales, estatales y federales, expertos en patrimonio cultural, profesionales del turismo y miembros de la comunidad interesados en la del patrimonio construido. La Mesa de Trabajo se encargará de coordinar y dirigir los esfuerzos para implementar la estrategia de promoción y el valor patrimonial de las edificaciones.

- **Delimitación del Polígono Patrimonial:**

Realizar un estudio exhaustivo en conjunto con expertos en patrimonio cultural y urbanismo para definir el polígono que abarcará las edificaciones de interés patrimonial. La Mesa de Trabajo será responsable de evaluar y aprobar la delimitación final del polígono, considerando los criterios establecidos y el consenso de los participantes (Mapa 1).

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

- **Elaboración de Plan de Acción:**

La Mesa de Trabajo deberá elaborar un plan de acción detallado que incluya las actividades y medidas específicas a implementar para promover y preservar el valor patrimonial de las edificaciones dentro del polígono. El Plan de Acción debe tener objetivos claros, plazos definidos y estipular responsabilidades a cada participante en la Mesa de Trabajo.

- **Establecimiento de Comités Temáticos:**

Crear comités temáticos específicos dentro de la Mesa de Trabajo, encargados de abordar aspectos clave como la protección legal, la difusión y promoción, la financiación, la educación y sensibilización, y la gestión turística. Estos comités se encargarán de desarrollar estrategias y acciones concretas en sus respectivas áreas, reportando periódicamente a la Mesa de Trabajo y coordinando esfuerzos.

- **Participación de las Autoridades Locales:**

Establecer un vínculo estrecho con las autoridades locales, como el municipio o el gobierno estatal, para obtener su respaldo y apoyo en la implementación de la estrategia. Así como, trabajar en conjunto con las autoridades para asegurar la creación de políticas y marcos normativos adecuados para la protección y promoción del patrimonio construido.

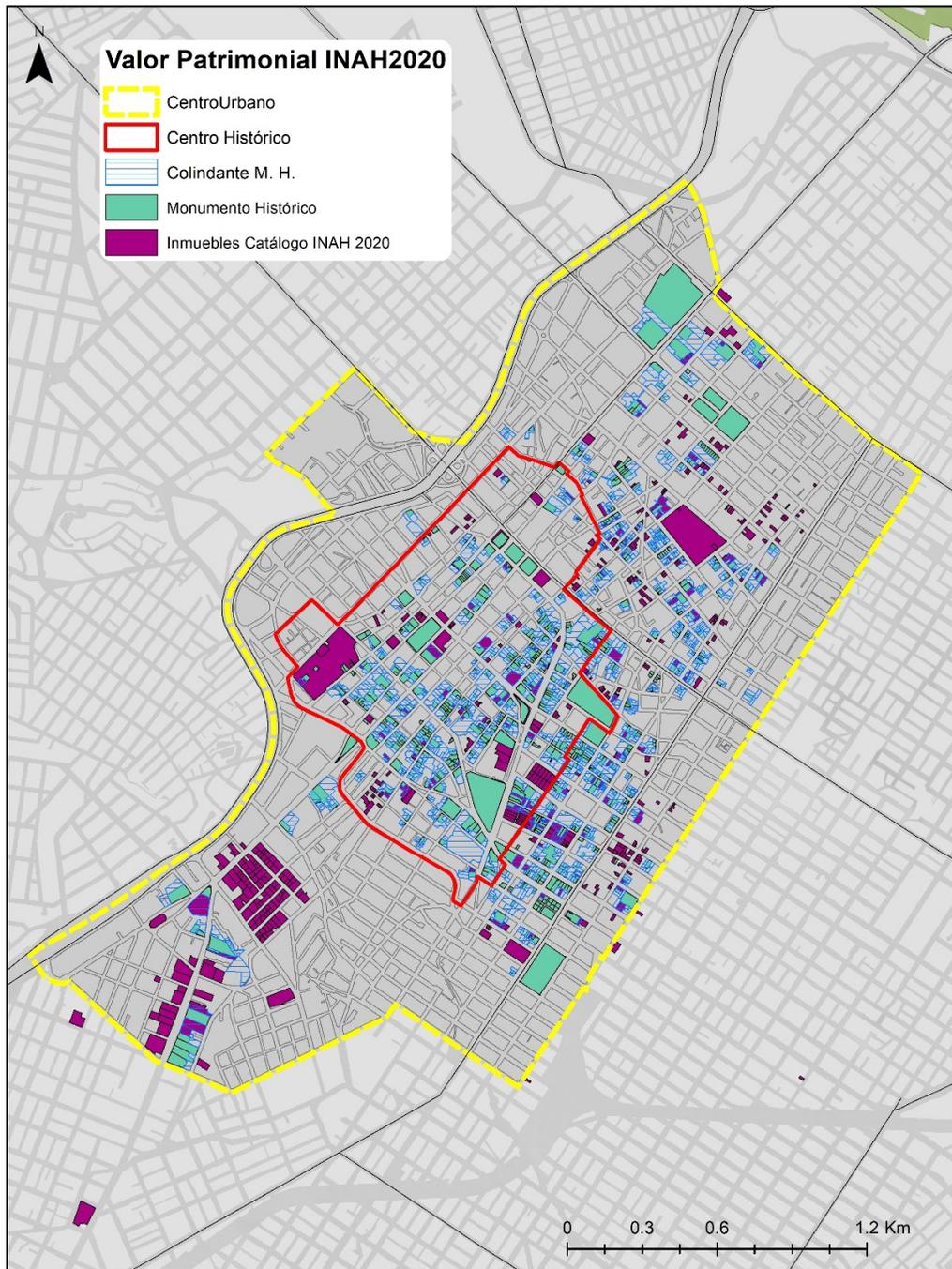
- **Alianzas y Cooperación Externa:**

Buscar alianzas con instituciones académicas, organismos culturales, organizaciones no gubernamentales y otras entidades externas que puedan aportar recursos, conocimientos especializados y apoyo financiero para la ejecución de la estrategia.

- **Monitoreo y Evaluación:**

Implementar un sistema de monitoreo y evaluación que permita medir el progreso y los resultados de las acciones implementadas, la Mesa de Trabajo será responsable de realizar evaluaciones periódicas y ajustar las estrategias según sea necesario para lograr.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 1. Localización de Inmuebles con Valor Patrimonial Histórico. Fuente: INAH (2020). Catálogo de listado de inmuebles catalogados en el Estado de Chihuahua. En [http://inahchihuahua.gob.mx/files/61\\_a6ec8cbb553f65afdd3083b0b946c530.pdf](http://inahchihuahua.gob.mx/files/61_a6ec8cbb553f65afdd3083b0b946c530.pdf). Último acceso noviembre 2020.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

CONTENIDO.

6.1.4 GOBERNANZA URBANA.....

    OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA PARA LA GOBERNANZA URBANA .....

    DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA.....

    CRITERIOS PARA IMPLEMENTAR LA ESTRATEGIA DE MECANISMOS DE GOBERNANZA. ....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

### **6.1.4 GOBERNANZA URBANA.**

#### **OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA PARA LA GOBERNANZA URBANA**

Promover la puesta en operación de un mecanismo de gobernanza que contribuya a alcanzar acuerdos de coordinación y cooperación en materia económica, ambiental, social y urbana. Este mecanismo deberá contar con la participación de los sectores público, privado, social y académico con el propósito de fortalecer la participación ciudadana en su conjunto. Esta estrategia se aplica en todo el centro de población y su área metropolitana.

#### **DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA**

##### **1. Mecanismos de coordinación.**

Promover mecanismos de coordinación y planeación entre los Municipios de Chihuahua, Aldama y Aquiles Serdán, para el desarrollo económico, ambiental, social, urbano y normativo, que cuente con una amplia participación de todos los sectores de la población.

Para 2026, se pondrá en marcha una comisión metropolitana de coordinación, que integre la participación de todos los sectores de la población.

Para 2026, se generará un fondo metropolitano con recursos de los tres municipios y la participación de otros niveles de gobierno y sectores de la población.

Para 2025, modificar los reglamentos de los tres municipios metropolitanos para que se incluya la operación y el financiamiento de proyectos metropolitanos.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL USO DE SUELO

**CRITERIOS PARA IMPLEMENTAR LA ESTRATEGIA DE MECANISMOS DE GOBERNANZA.**

Para poner en marcha la estrategia de los mecanismos de coordinación y planeación de la zona metropolitana, es necesaria la participación de los tres H. Ayuntamientos correspondientes, quienes deberán de alcanzar un acuerdo intermunicipal de cooperación de largo plazo, reconocido por sus normatividades locales e incluyendo a los sectores representativos de su localidad. Además, deberán converger los otros dos niveles de gobierno con el propósito de fortalecer dichos mecanismos. Debe instituirse dicho acuerdo desde la sociedad civil organizada y reconocerse por las autoridades correspondientes para que pueda funcionar adecuadamente. La agencia metropolitana de planeación integral ejecutará los acuerdos alcanzados y los proyectos definidos en la comisión metropolitana. Su mecanismo de financiamiento y funcionamiento será acordado por las partes.

**2. Sistema Metropolitano de Información Geográfica, SIGMUN.**

Consolidar el SIGMUN con un alcance metropolitano de información geográfica.

Para 2026 se habrá iniciado la consolidación del SIGMUN, que pondrá a disposición de todos los sectores de información estratégica para el desarrollo de la zona metropolitana de Chihuahua.

**3. Sistema Urbano y Metropolitano de Equipamiento.**

Poner en funcionamiento un sistema urbano y metropolitano de equipamiento.

Para 2026, se contará con la propuesta de un Plan Sectorial para el Equipamiento Urbano de Chihuahua.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

**CONTENIDO**

NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE ESTÍMULOS A LA INVERSIÓN EN CIUDAD CERCANA.....

DEFINICIÓN .....

OBJETIVO DE LA NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA.....

NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA.....

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

**NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE ESTÍMULOS A LA INVERSIÓN EN CIUDAD CERCANA**

Como lo establece el Reglamento de Política Pública de Ciudad Cercana del Municipio de Chihuahua, esta consiste en una serie de condicionantes y normas aplicables a la demarcación territorial propuesta, referente a los estímulos fiscales y a las normas urbanas destinadas a promover una mayor edificabilidad y aprovechamiento del suelo y de los inmuebles localizados en las Primeras Manzanas o Primeros Predios dentro de los polígonos de aplicación de la política pública, dado que cuentan con equipamiento, infraestructura, servicios públicos y privados y fuentes de empleo, que los hacen susceptibles a un mayor acceso, cercanía y conectividad entre las personas y sus actividades cotidianas. Derivado de la preexistencia de Ciudad Cercana en instrumentos normativos vigentes, este apartado solo incluye lo correspondiente a la normatividad complementaria.

**DEFINICIÓN**

Vinculado a la Política Pública de Ciudad Cercana vigente, este instrumento da la opción de tener una "normatividad complementaria", que se pretende abone y busque congruencia con la normatividad vigente no solo de la política pública en cuestión sino de la normatividad de los instrumentos de planificación. Está, aplicará si se opta por edificar en los lugares determinados por la normatividad local, poligonal, manzanas y predios, priorizando aplicar los incentivos y ocupar los espacios intraurbanos, principalmente. De no ser el caso, se podrá edificar de acuerdo con lo indicado en la Zonificación Secundaria. La normatividad complementaria contiene una serie de elementos normativos adicionales a los que estarán sujetos los proyectos que se construyan en los lugares determinados. Su aplicación permitirá facilitar la implementación de dicha política en un marco regulatorio dinámico y diverso. Lo anterior, deberá cumplir las condicionantes específicas que las autoridades competentes en materia asignen.

**OBJETIVO DE LA NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

Coadyubar en la aplicación de la Política Pública de Estímulos a la Inversión en Ciudad Cercana en los aspectos normativos a los que están sujetas las edificaciones nuevas y remodeladas dentro

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

del Polígono y sus áreas de aplicación, de acuerdo con el Reglamento de la Política de Ciudad Cercana<sup>1</sup> vigente y contemplando las condicionantes de las autoridades en materia.

El polígono de Ciudad Cercana está determinado en el Reglamento de la Política Pública, y podrá ser evaluado y modificado periódicamente.

### **NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA.**

1. Los elementos normativos del Reglamento, a la fecha, incluyen la desregulación del Coeficiente de Ocupación de Suelo, el Coeficiente de Utilización del Suelo, la altura de las edificaciones, el número de cajones de estacionamiento, el dimensionamiento mínimo de las unidades privativas, la posibilidad de construir unidades privativas adicionales en predios unifamiliares, entre otras. Estos elementos normativos podrán ser modificados, aumentados y reconsiderados en el Reglamento de Ciudad Cercana según lo determine el Ayuntamiento; sin embargo, dichas modificaciones, en su caso, serán reconocidas en el PDU vigente a efecto de continuar con su aplicación. De igual forma el Reglamento de Ciudad Cercana, establece que las edificaciones remodeladas o nuevas que se construyan en el Polígono de Ciudad Cercana deberán de estarse a los usos de suelo y sus compatibilidades establecidas en el PDU. De ahí, la necesidad de generar una normativa que acompañe dicha política pública, a través de la Zonificación Secundaria y, por ende, de los usos de suelo y su compatibilidad.
2. Para efectos de los usos de suelo compatibles, la siguiente tabla muestra aquellos que son Permitidos (P) con el propósito de aumentar la intensidad de edificabilidad en Ciudad Cercana. Todos los proyectos deberán considerar para la aplicación efectiva de la compatibilidad, en primer lugar, cumplir con lo que marque el reglamento de ciudad cercana para la aplicación de sus incentivos, además de las condicionantes específicas que las autoridades competentes en materia asignen.
3. Para el polígono del Centro Urbano definido en la estrategia de la estructura urbana, quedará condicionada la aplicación de la política pública de Ciudad Cercana posterior a que se concluya el instrumento de análisis y/o planeación referente al Impacto Patrimonial y Cultural avalado por las autoridades competentes en la materia.

---

<sup>1</sup> Gaceta Municipal Ayuntamiento de Chihuahua (2023). Reglamento de la Política Pública Ciudad Cercana. No. 286-II, 6 de marzo de 2023. Este Reglamento podrá ser modificado eventualmente y sus criterios.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Tabla No. 1. NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO PARA PREDIOS SUJETOS A INCENTIVOS URBANOS DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE CIUDAD CERCANA.

GRUPO HABITACIONAL EQUIPAMIENTO VECINAL	DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD									
		CMR	EQM	H60	H60+	MI	MM	MB	RYD		
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	Plurifamiliar	P	X	P	P	P	P	P	P	X	
	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Escuela primaria	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
	Centros comunitarios y culturales	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Instalaciones deportivas y recreativas	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
	Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
	Puestos de socorro y central de ambulancias	P	P	X	X	P	P	X	X	P	
	Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	P	P	X	X	P	P	P	P	X	
	Bibliotecas y hemerotecas	P	P	X	X	P	P	P	P	P	
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	Templos, lugares para culto y conventos	P	P	X	X	P	P	P	P	X	
	Secundarias y secundarias técnicas	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
	Estaciones de policía, garitas de vigilancia	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	P	P	X	X	P	P	P	P	X	
	Academias y escuelas especiales	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
	Hoteles, moteles y albergues hasta de 200 cuartos	P	P	X	X	P	P	P	P	X	
	Casa de huéspedes	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Oficinas hasta 50 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	Farmacias	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
	Centros de acondicionamiento físico (gimnasio)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P	X	X	X	P	P	P	P	X	
	Tiendas de autoservicio hasta 300 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P	X	P	P	P	P	P	P	X	
	Cafés, fondas y restaurantes	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Ropa y calzados, art., domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	P	P	P	P	P	P	P	P	X	
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P	P	X	X	P	P	X	X	X	
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	P	X	X	X	P	P	P	P	X	
	Sifos de taxi	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Lavado de vehículos	P	X	X	X	P	P	X	X	X	
	Expendios de licor o cerveza	P	X	P	P	P	P	P	P	X	
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	P	P	X	X	P	P	X	X	X	
	Club social y salones de fiestas infantiles	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Oficinas de más de 300 m2	P	P	X	X	P	P	X	X	X	
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	P	P	X	X	P	P	X	X	X	
	Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	P	X	X	X	P	P	X	X	X	
	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P	P	X	X	P	P	X	X	X	
		P	P	X	X	P	P	X	X	X	

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

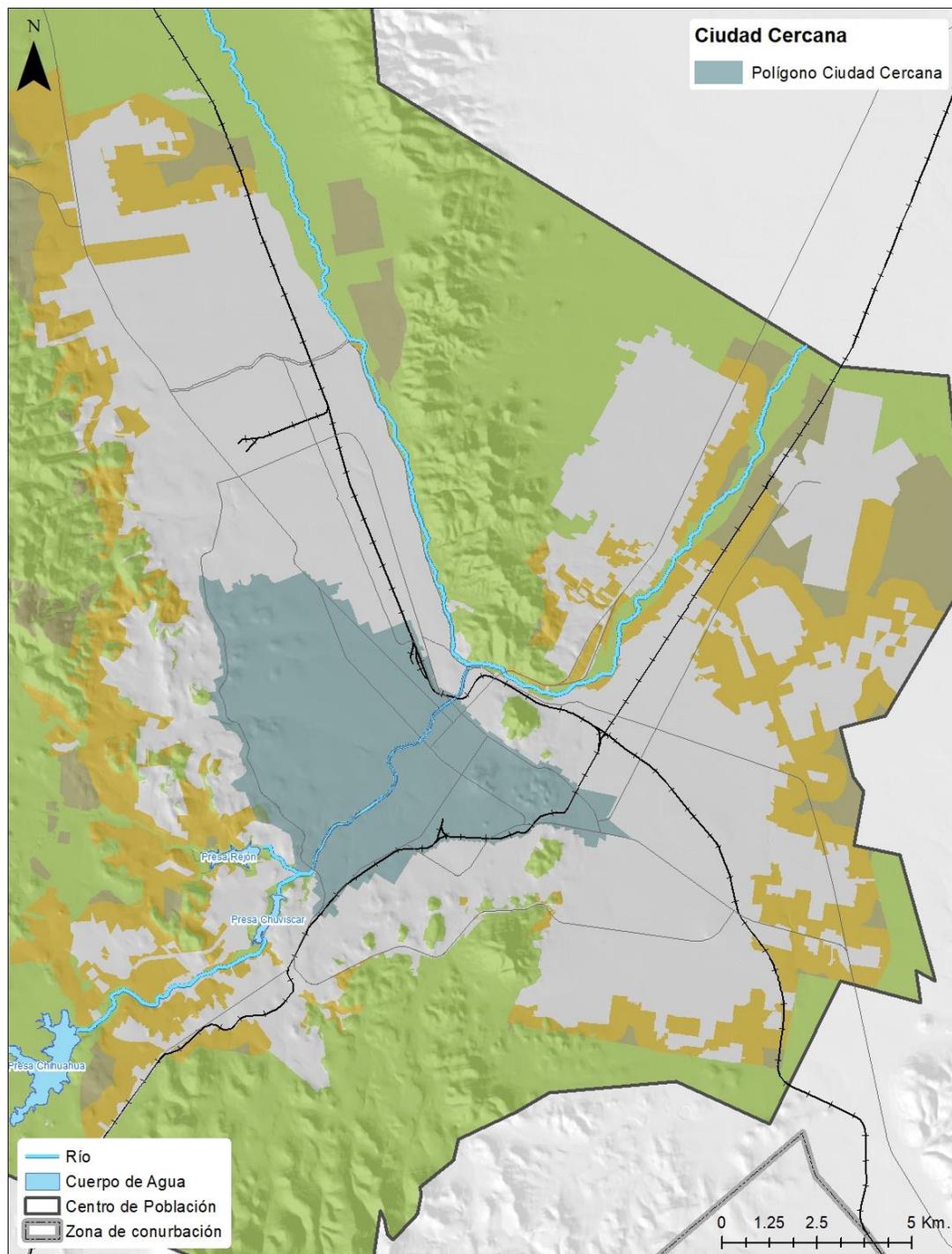
	Terminales de sistema de transporte colectivo	P	P	X	X	X	P	X	X	X
	Estaciones de radio y TV	P	P	X	X	X	P	P	X	X
	Agencia automatiz	P	X	X	X	X	P	P	X	X
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	P	P	P	P	P	P	P	P	P
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	Terminales de autotransporte y central camionera	P	P	X	X	X	P	P	X	P
	Helipuertos	P	P	X	X	X	P	X	X	X
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m <sup>3</sup>	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Estaciones de bombeo y cárcamo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Estaciones eléctricas o subestaciones	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Instalaciones, servicio de telefonía y cable	P	P	P	P	P	P	P	P	P

**NOTAS GENERALES.**

Todos los proyectos deberán cumplir con los siguientes requisitos y, en su caso, condicionantes:

1. Para su autorización, todos los proyectos con los usos de suelo señalados en esta tabla deberán presentar el análisis urbano que les aplique, según lo señalado en el reglamento de ciudad cercana, según lo señalado en la normatividad vigente.
2. Esta tabla de compatibilidad se no se utilizará para la administración de los usos de suelo que quedan fuera de las consideraciones de ciudad cercana en la normatividad vigente
3. Esta tabla de compatibilidad se utilizará exclusivamente para complementar la administración de los usos de suelo ubicados dentro del polígono de la política pública de ciudad cercana, en vialidades de primer orden, primarias y secundarias en las primeras manzanas y primeros predios y lo que se incluya en su normatividad vigente, así como para la aplicación exclusiva de los incentivos urbanos.
4. Para el polígono del centro urbano definido en la estrategia de la estructura urbana de este plan, queda condicionada la aplicación de la política pública de ciudad cercana posterior a que se concluya el instrumento de análisis y/o planeación referente al impacto patrimonial y cultural avalado por las autoridades competentes en materia. Por tanto, no se establece la compatibilidad con los usos de centro urbano.
5. El frente y el fondo mínimos de los predios se regularán a través de lo establecido en la Zonificación Secundaria para todos los usos de suelo ahí señalados.
6. La vivienda plurifamiliar no tiene límite máximo de densidad, de Coeficiente de Utilización de Suelo, CUS, ni de Coeficiente de Ocupación del Suelo, COS; estos se determinarán por el estudio respectivo.
7. En todos los proyectos se deberán de establecer, las medidas de seguridad necesarias para las personas usuarias y las residentes de la zona de influencia inmediata, las medidas necesarias para no alterar la tranquilidad, resolver las congestiones en vialidades y resolver los impactos ambientales.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS USOS DE SUELO



Mapa 1. Polígono de Ciudad Cercana.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**CONTENIDO.**

6.1.6 ESTRATEGIA DE RESERVAS INDUSTRIALES .....	
OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA .....	
DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA DE RESERVAS INDUSTRIALES.....	
CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.....	
NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA PARA LAS RESERVAS INDUSTRIALES .....	
I.    Definiciones.....	
II.   Normatividad complementaria general .....	
III.  Normatividad complementaria particular:.....	

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### 6.1.6 ESTRATEGIA DE RESERVAS INDUSTRIALES

#### OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA

Promover el desarrollo económico sostenible y equilibrado a través de la generación de reservas de suelo con potencial industrial, de forma que se generen nuevas oportunidades para la inversión, el empleo y, consecuentemente, para que mejore la calidad de vida de las personas. La estrategia fortalecerá la competitividad de la ciudad y la industria y permitirá, entre otros aspectos, aprovechar la relocalización mundial de industrias, ofertando suelo para aquellas que ofrezcan los mejores niveles salariales posibles.

#### DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA DE RESERVAS INDUSTRIALES

A través de la realización de un estudio sobre reservas industriales, elaborado por el IMPLAN a través de una consultoría externa (ver Anexo) en el 2023, se definieron los predios y las zonas en las que se considera al suelo con potencial de ocupación para el desarrollo de actividad industrial tanto para el corto, como para el mediano y largo plazos, ya sea por ser zonas existentes que ya cuentan con ese uso de suelo y deberán seguir siendo incentivadas para que se dé dicha actividad, o bien, seleccionando nuevas áreas para el desarrollo industrial de acuerdo con dicho estudio. Estos predios identificados, se denominarán en adelante Reservas Industriales y para determinar su ubicación se establecieron los siguientes criterios:

#### CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN

##### CRITERIOS DE APTITUD

**Zonificación y compatibilidad de usos de suelo:** se identificaron áreas aptas para el desarrollo industrial en términos de zonificación y compatibilidad con el contexto. Esto incluye la evaluación de aspectos como la proximidad a áreas de desarrollo habitacional, infraestructura, riesgos y vulnerabilidades o preservación ecológica y/o de protección ambiental.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**Accesibilidad y conectividad:** se consideró la accesibilidad y conectividad de los predios propuestos evaluando su proximidad a las principales vías y rutas de transporte público. Asimismo, se consideró la disponibilidad de servicios de transporte y logística para facilitar la distribución de productos y materias primas.

**Disponibilidad de servicios públicos:** se revisó que los predios y/o áreas tengan acceso adecuado a servicios básicos como electricidad, agua, alcantarillado y telecomunicaciones. Evaluar el desempeño de los servicios existentes e identificar la necesidad de expansión o mejora para su consolidación.

**Infraestructura existente:** se consideró la presencia de infraestructura existente que pueda facilitar el desarrollo industrial, como parques industriales colindantes, centros de investigación, incubadoras de empresas u otras instalaciones que promuevan la innovación y el crecimiento empresarial.

**Capacidad de expansión y crecimiento:** se evaluó la capacidad de las áreas seleccionadas para albergar un crecimiento futuro de la industria. Esto puede incluir la disponibilidad de predios adicionales para expansión, la posibilidad de desarrollo vertical y la capacidad de infraestructuras para soportar un aumento de la demanda.

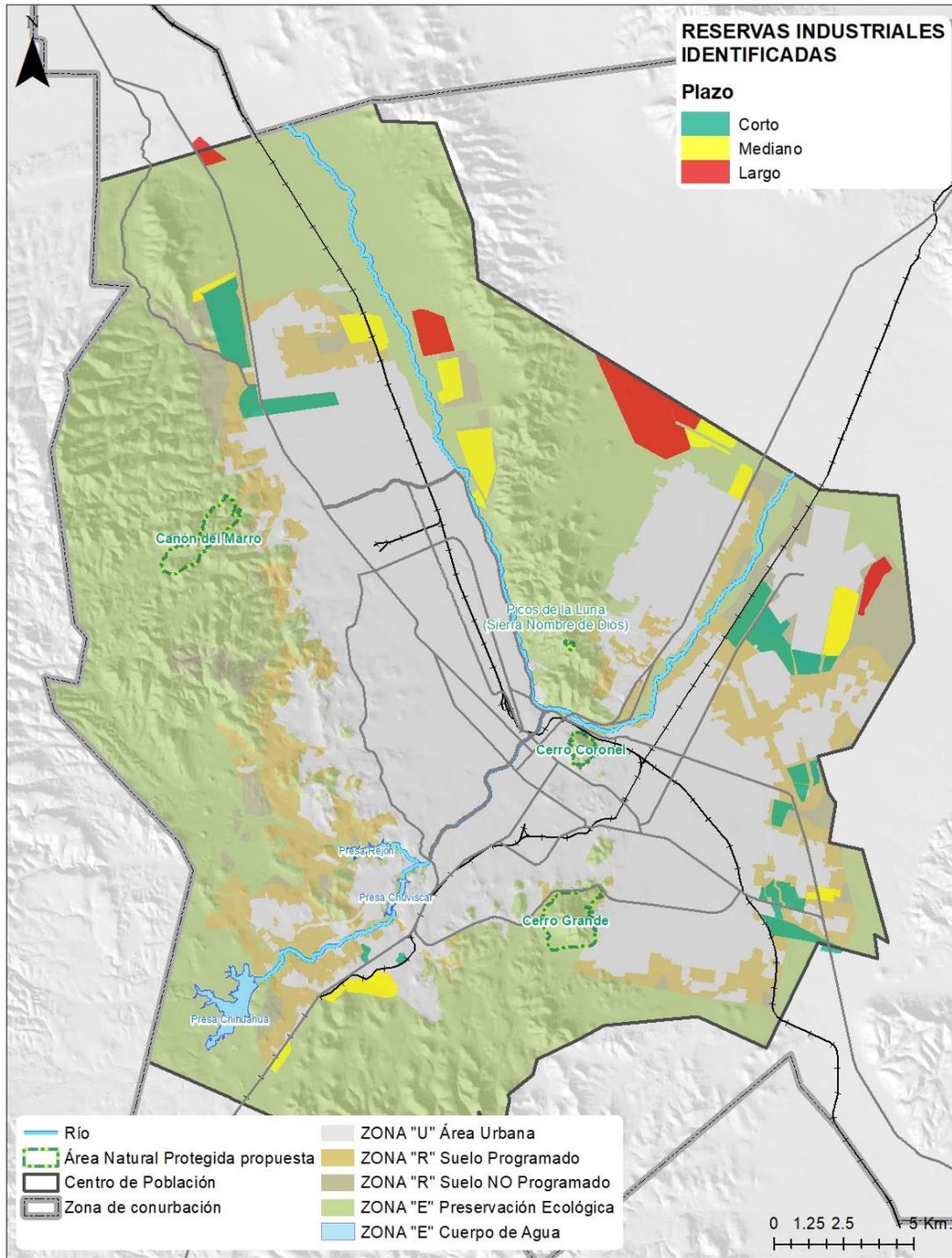
### CRITERIOS DE IMPACTO

**Requisitos ambientales y sostenibilidad:** se deberá considerar aspectos ambientales y la sostenibilidad para el desarrollo industrial. Evaluar el impacto potencial en los recursos naturales del contexto próximo, la calidad del aire y el agua, y la implementación de medidas para minimizar y mitigar los impactos ambientales negativos.

**Impacto socioeconómico:** evaluar el impacto socioeconómico positivo que puede generar el desarrollo industrial en el área, como la creación de empleo, el impulso a la economía local, la generación de ingresos fiscales y la mejora de la calidad de vida de la comunidad.

Las Reservas Industriales identificadas y su horizonte propuesto de ocupación, se muestran en el Mapa 1 a continuación.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 1. Reservas Industriales identificadas y su horizonte propuesto de ocupación. Séptima Actualización 2023.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Las Reservas Industriales básicamente son predios que se determinaron como susceptibles para ser utilizados para tal fin. Su impacto, de forma aislada, es limitado en comparación con el efecto que pudieren tener si actúan de forma colectiva a través de una estrategia de agregación a partir de la definición de grupos de Reservas Industriales organizadas a partir de Polos de Desarrollo Industrial, que se explican a continuación.

### POLOS DE DESARROLLO INDUSTRIAL

Una vez identificadas las Reservas Industriales, se definieron zonas que ofrecen un mayor impacto en lo local y regional, dada su ubicación con respecto de equipamientos y vías de comunicación que permitirían una conectividad de amplia cobertura, incluso nacional e internacional (Ver Mapa 2). Para ello, se determinaron Polos de Desarrollo Industrial a efecto de implementar estrategias específicas en el corto plazo para impulsar su ocupación de manera ordenada.

Para estos Polos de Desarrollo Industrial, será posible y necesario implementar instrumentos de planeación, gestión y aprovechamiento de suelo urbano que la norma permita, tales como:

- **Planes Maestros y Parciales, (PM) (PP).** Instrumento de planeación de uno o varios predios para evaluar y definir a detalle el uso de suelo, la vialidad, infraestructura troncal, equipamiento público y áreas verdes además de otras estrategias de ordenamiento y desarrollo urbano, que pueden proponer los actores públicos o privados en particular o en conjunto a través del reagrupamiento de predios, fortaleciendo la distribución equitativa de los costos y beneficios de la urbanización.
- **Los Polígonos de Actuación (PAC) o Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritario.** Instrumento de coordinación y gestión para fortalecer las zonas de reservas territoriales en los de los Polos de Desarrollo Industrial, así como la prioridad de su desarrollo y consolidación. Además de destacar la creación de condiciones de participación equitativa entre actores y la posibilidad de promover estímulos administrativos y fiscales por parte de la autoridad, garantizando la seguridad de inversiones y la eficiente operación de los proyectos.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

Estos instrumentos de gestión PAC, deberán ser acompañados por los instrumentos de planeación requeridos como Planes Maestros y/o Parciales, donde se establezcan las condiciones particulares sobre el uso de suelo, la vialidad, la infraestructura troncal, el equipamiento público, las áreas verdes entre otras estrategias que también garantizarán el desarrollo ordenado y conforme a los instrumentos de planeación municipales.

- **Reagrupamiento de predios.** Es un instrumento de intervención urbana que permite la ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación en un área determinada de un centro de población, mediante la agrupación y redefinición de las propiedades y los espacios públicos, mediante la asociación y gestión común de las personas propietarias y las autoridades municipales.

Estos podrán confirmar Polígono de Actuación a fin de lograr un desarrollo integrado y podrán aprovechar de incentivos contemplados en la normatividad vigente.

El proceso para su aprobación de los instrumentos mencionados además de lo establecido en este PDU, deberá apegarse a la normatividad vigente.

A continuación, se describen los Polos de Desarrollo Industrial definidos:

Polo de Desarrollo Industrial 1: Plataforma Logística.

Comprende las Reservas Industriales identificadas en el estudio correspondiente, así como el área de influencia del nodo que conforman las carreteras federales, las vías del ferrocarril y el aeropuerto. Su horizonte de ejecución es de corto plazo.

Polo de Desarrollo Industrial 2: Norte.

Comprende las Reservas Industriales identificadas en el estudio correspondiente de la zona denominada como Roma Norte, así como el área de influencia del nodo que conforman la carretera federal 45 norte. Su horizonte de ejecución es de corto plazo.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

### Polo de Desarrollo Industrial 3: Sur.

Comprende las Reservas Industriales identificadas en el estudio correspondiente en la zona sur de la ciudad, así como el área de influencia de la carretera federal 45 sur. Su horizonte de ejecución es de corto plazo.

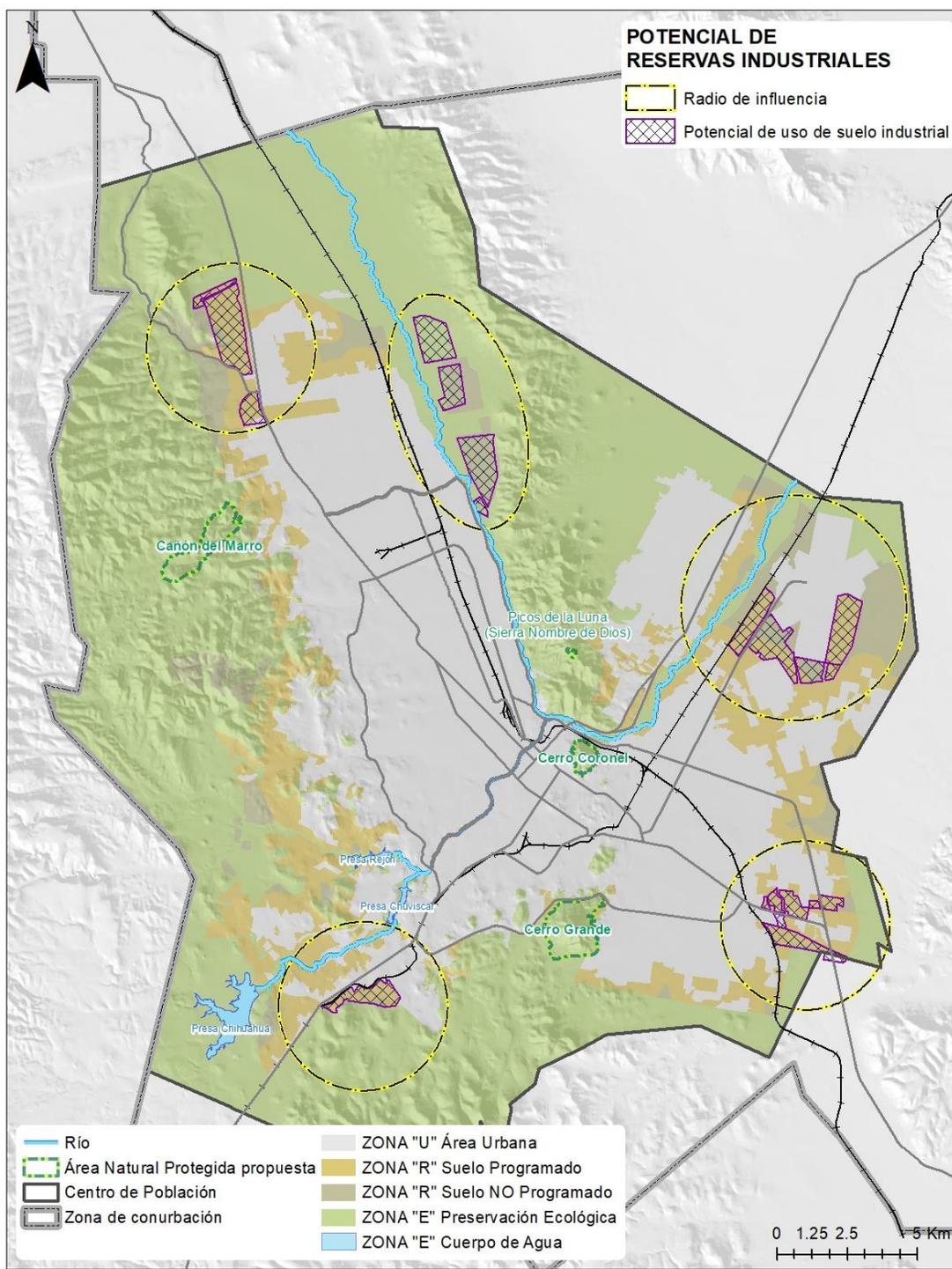
### Polo de Desarrollo Industrial 4: Sur-Poniente.

Comprende las Reservas Industriales identificadas en el estudio correspondiente en la zona sur-poniente de la ciudad, así como el área de influencia de la carretera a Cuauhtémoc. Su horizonte de ejecución es de corto plazo.

### Polo de Desarrollo Industrial 5: Sacramento.

Comprende las Reservas Industriales identificadas en el estudio correspondiente al norte del cauce del Río Sacramento, así como su área de influencia. Su horizonte de ejecución es de largo plazo.

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO



Mapa 2. Polos de Desarrollo Industrial propuestos. Séptima Actualización 2023.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

**NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA PARA LAS RESERVAS INDUSTRIALES**

## I. Definiciones

1. Reservas Industriales: se refiere a los lotes o predios identificados como Reservas Industriales para efectos de esta política (Ver Mapa 1).
2. Parque Industrial: es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación.
3. Plan Maestro: se refiere al instrumento de planeación según lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Arts. 37 y 68 al 70.
4. Plan Parcial: se refiere al instrumento de planeación según lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Arts. 37, 64 y 65.
5. Polígono de Actuación: se refiere al instrumento de gestión y aprovechamiento de suelo urbano según lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Arts. 177 al 183.
6. Reagrupamiento de predios: se refiere al instrumento de gestión y aprovechamiento de suelo urbano según lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Arts. 184 al 186.
7. Polos de Desarrollo Industrial: son las zonas identificadas para promover la construcción de Parques Industriales en conjunto.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## II. Normatividad complementaria general

1. Para ser considerado como Parque Industrial deberá de ser un proyecto que contemple la infraestructura para la instalación de más de una nave o industria. Los desarrollos de diez hectáreas o más serán considerados para este fin como Parque Industrial.
2. Los organismo públicos y privados deberán de prever y coordinarse, a efectos de procurar que la construcción de Parques Industriales prevalezca respecto de la industria aislada.
3. Los Parques Industriales que se promuevan deberán garantizar lo establecido en la NOM NMX-R-046-SCFI-2011 de Parques Industriales para funcionar como tal.
4. Los usos de suelo industriales que se encuentren dentro de los Polos de Desarrollo Industrial solo podrán obtener autorización de cambio de uso de suelo si se cumplen las siguientes condiciones:
  - a. Que la modificación no altere la estrategia de reserva industrial;
  - b. Que el uso solicitado sea complementario al de los servicios que acompañan a la industria; no se considerará la vivienda para estos fines; o
  - c. Que si estando en un lugar estratégico para la reserva se compense con mínimo la misma superficie en un lugar que sea acorde a la estrategia industrial aquí plasmada.

Para cualquier cambio de uso de suelo industrial a otro, se requerirá de un dictamen de opinión de la Dirección de Desarrollo Económico del Municipio. Adicionalmente, si el predio se localiza en suelo No Programado, deberá respetar el procedimiento para su modificación, de conformidad con la normatividad de Zonificación Primaria, para tal fin.

5. Si un predio contiguo a un Polo de Desarrollo Industrial se promueve para ser parte de esa reserva, se deberá elaborar un Plan Maestro de forma individual, o en su conjunto; solo se podrán integrar predios que, a la fecha de publicación de este Plan, sean considerados como Suelo Programado.
6. Las Reservas Industriales, si así lo determinan las personas propietarias, podrán reagruparse y constituirse como un Polígono de Actuación. Además de desarrollar un Plan Maestro o Parcial en los siguientes casos:
  - a. Se requieran integrar Usos de Suelo que complementen la vocación industrial de Parque Industrial;

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

- b. Se tiene la participación de más de una Reserva Industrial o personas propietarias;
  - c. Se prevean acciones de reagrupamiento de predios según lo señalado en la LAHOTDU;
  - d. Cuando se prevean afectaciones o modificaciones a las vialidades existentes o propuestas en el PDU.
7. Las Reservas Industriales o los Polígonos de Actuación para Reservas Industriales que se determinen, deberán sujetarse a las normas ambientales que les aplique, sin menoscabo de la viabilidad que la presente estrategia les otorga.
  8. La edificabilidad permitida en los lotes o predios identificados como Reservas Industriales será la señalada en la Tabla de Dosificación de los Usos de Suelo correspondiente del Plan vigente.
  9. Los predios con uso de suelo industrial, para efectos de esta estrategia gozarán indistintamente de su clasificación como Industria de Alto Impacto (IAI), Industria de Bajo Impacto (IBI) o Microindustria de Alto Impacto (MAI), del potencial y compatibilidad que mejor acomode a su proyecto dentro de estas tres opciones.
  10. Los predios que componen las Reservas Industriales, de forma individual o conjunta, deberán garantizar la conexión a la vialidad Arterial más cercana.

## ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO

## III. Normatividad complementaria particular:

Adicionalmente a lo establecido en la fracción II de la Normatividad General, los polígonos aquí señalados deberán de estarse a lo siguiente:

1. Polo de Desarrollo Industrial 1: Plataforma Logística.
  - a. Deberá prever la construcción de obras de control de inundaciones o desalojo de escurrimientos, según lo establecido en el Atlas de Riesgos.
2. Polo de Desarrollo Industrial 2: Norte.
  - a. Su horizonte de ejecución es de corto plazo.
3. Polo de Desarrollo Industrial 3: Sur.
  - b. Su horizonte de ejecución es de corto plazo.
4. Polo de Desarrollo Industrial 4: Sur-Poniente y Sacramento.
  - a. Las modificaciones al uso de suelo y/o el Plan Maestro que se promueva deberán privilegiar y garantizar el cuidado ambiental de la zona y presentar en conjunto de este los estudios de respaldo y aprobaciones correspondientes a la autoridad en materia.
  - b. Al estar en Suelo No Programado, deberá cumplir con los requisitos establecidos para tal fin.
  - c. Su horizonte de construcción es de largo plazo.



PROYECTOS  
ESTRATÉGICOS

## CARTERA DE PROYECTOS Y CORRESPONSABILIDAD

### 7.1.1 CARTERA DE PROYECTOS E INSTRUMENTOS

El presente apartado conjunta 20 proyectos (10 se consideran estratégicos) establecidos en la propuesta de ordenamiento del presente plan y derivados de sus líneas estratégicas.

Esta cartera pauta la ruta y mecanismos para el cumplimiento de los principales instrumentos de gestión: zonificación primaria y secundaria, subcentros urbanos, movilidad, manejo de las áreas naturales protegidas, así como de otras estrategias, perfilando las fuentes de financiamiento de los proyectos y/o acciones que lo requieran, así como una actualización de los procesos y procedimientos administrativos que se alineen a la propuesta del PDU. Esto, maximizando las posibles inversiones y acciones concretas que se programan en el tiempo para que puedan ser incorporadas a los Programas Operativos Anuales del Ayuntamiento.

De los **17 proyectos propuestos en el PDU**.

Por tanto, se presenta un listado resumen proyectos propuestos refiriéndose a los temas al que pertenece cada uno, el tipo de proyecto (de gestión, obra pública o estratégico), tipo de instrumento (normativos, administrativos, de financiamiento, tecnológicos, técnicos) y años de ejecución (2024 al 2040).





CARTERA DE PROYECTOS Y CORRESPONSABILIDAD

No.	ID TEMA	ID PROYECTO	CARTERA DE PROYECTOS	Tipo de proyecto	Tipo de proyecto	Tipo de obra pública o inversión	Tipo de instrumento	Tipo de proyecto	Año												Corresponsabilidad					
									2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Federación
6	6.1.1	6.1.1.6	Proyecto(s): Instalación de Bici compartida y medios no motorizados en 8 polígonos de la ciudad que deben incluir al Centro Urbano, Subcentros e instituciones de educación superior. Compatible al sistema de pago electrónico de transporte público del Estado.	De gestión	De obra pública o inversión	Normativo, administrativo, financiero o	Normativo y Administrativo	ESTRATÉGICO												Ejecutivo del estado, Secretaría de Hacienda y SGG.	IMPLAN, Ayuntamiento, DDUE, Obras Públicas Municipales.	CÁMARAS EMPRESARIALES Y COMERCIALES	Sí	COLEGIO S DE PROFESIONISTAS Y OSC.		
7	5.1.6	5.1.6.7	Construcción de estacionamientos disuasorios en los accesos a la carretera a Juárez, Libramiento oriente, carretera Aldama y carretera a Cuauhtémoc.	Gestión	Obra Pública	Administrativo	Administrativo												SCOP, Subsecretaría de Movilidad y Subsecretaría de transporte	IMPLAN, Ayuntamiento y DDUE.	Centros de Distribución, Permisos de modalidad es pesadas como pipas, grúas y carga.	Sí	COLEGIO S DE PROFESIONISTAS Y OSC.			
8	5.1.5	5.1.5.8	Instalación de básculas públicas en los accesos de la ciudad.	Gestión	Obra Pública	Administrativo o financiero	Administrativo o financiero												SCOP, Subsecretaría de Movilidad y Subsecretaría de transporte	IMPLAN, Ayuntamiento y DDUE.	Centros de Distribución, Permisos de modalidad es pesadas como pipas, grúas y carga.	Sí	COLEGIO S DE PROFESIONISTAS Y OSC.			



CARTERA DE PROYECTOS Y CORRESPONSABILIDAD

CARTERA DE PROYECTOS	No.	ID TEMA	ID PROYECTO	Proyecto(s).	Tipo de proyecto	Tipo de proyecto	Tipo de instrumento	Tipo de proyecto	Año	Corresponsabilidad																					
										Federación	Estado	Municipio	Sector privado	Sector Académico	Sector Social																
	10	6.1.2	6.1.2.11	Promover la declaración de Áreas Naturales Protegidas en su categoría de "parques urbanos", "zonas de conservación y preservación ecológica", con el objetivo de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y la gestión ambiental de zonas naturales estratégicas del centro de población, así como conservar la imagen del paisaje natural de significación comunitaria. Las áreas que cuentan con potencial para promover su establecimiento como ANP's son: Picos de la Luna, Cañón del Marro, Cerro Coronel y Cerro Grande.	De gestión	De obra pública o inversión	Normativo, administrativo o	ESTRATÉGICO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	SEMARNAT	SEDUE	DDUE	CÁMARAS EMPRESARIALES Y COMERCIALES.	SÍ	COLEGIOS DE PROFESIONISTAS Y OSC.





CARTERA DE PROYECTOS Y CORRESPONSABILIDAD

No.	ID TEMA	ID PROYECTO	CARTERA DE PROYECTOS	Tipo de proyecto	Tipo de proyecto	Tipo de instrumento	Tipo de proyecto	Año												Corresponsabilidad					
								2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Federación
15	6.1.2	6.1.2.16	<p>Se elaborará la Guía para el Diseño, Creación y Mantenimiento de Jardines de la ciudad de Chihuahua, con el objetivo de promover el valor y el adecuado manejo de la vegetación nativa - adaptada al clima y ecosistema local, para el espacio público y los jardines domésticos de los predios privados. En apego al Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua.</p>	Gestión	Inversión	Normativo, financiero o administrativo	De obra pública o inversión	Técnico											SEDATU, SEMARNAT	SEDUE	IMPLAN, DUE, DIRECCIÓN DE MANTENIMIENTO URBANO	CÁMARAS EMPRESARIALES Y COMERCIALES	SÍ		COLEGIO S DE PROFESIONISTAS Y OSC.
16	6.1.2	6.1.2.17	<p>Plan de Manejo para las áreas naturales protegidas al interior de los Proyectos Estratégicos Metropolitanos.</p>	Gestión		Normativo		Normativo											SEDATU, SEMARNAT	SDUE	IMPLAN, DUE, DOPM	CÁMARAS EMPRESARIALES Y COMERCIALES	SÍ		COLEGIO S DE PROFESIONISTAS Y OSC.

CARTERA DE PROYECTOS Y CORRESPONSABILIDAD

No.	ID TEMA	ID PROYECTO	CARTERA DE PROYECTOS	Tipo de proyecto	Tipo de proyecto	Tipo de instrumento	Tipo de proyecto	Año	Corresponsabilidad					
									Federación	Estado	Municipio	Sector privado	Sector Académico	Sector Social
17	6.1.6	6.1.6.20	Estudio de factibilidad de infraestructura hidráulica, sanitaria, de suministro de energía eléctrica y de gas, así como sus respectivos proyectos para atender las demandas de infraestructura en Ciudad Cercana en los escenarios, criterios y lineamientos planteados, tanto para reparar tuberías como para conducir todos los tendidos de redes de manera subterránea.	De gestión	De obra pública o inversión	Normativo, administrativo, financiero o técnico	ESTRATÉGICO	2024	SEDATU, CONAGUA, CFE	Gobierno Estatal, SDUE, JICAS	IMPLAN, DDUJE, JMAS	CÁMARAS EMPRESARIALES Y COMERCIALES	SÍ	COLEGIO S DE PROFESIONISTAS Y OSC.
								2025						
								2026						
								2027						
								2028						
								2029						
								2030						
								2031						
								2032						
								2033						
								2034						
								2035						
								2036						
								2037						
								2038						
								2039						
								2040						

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**