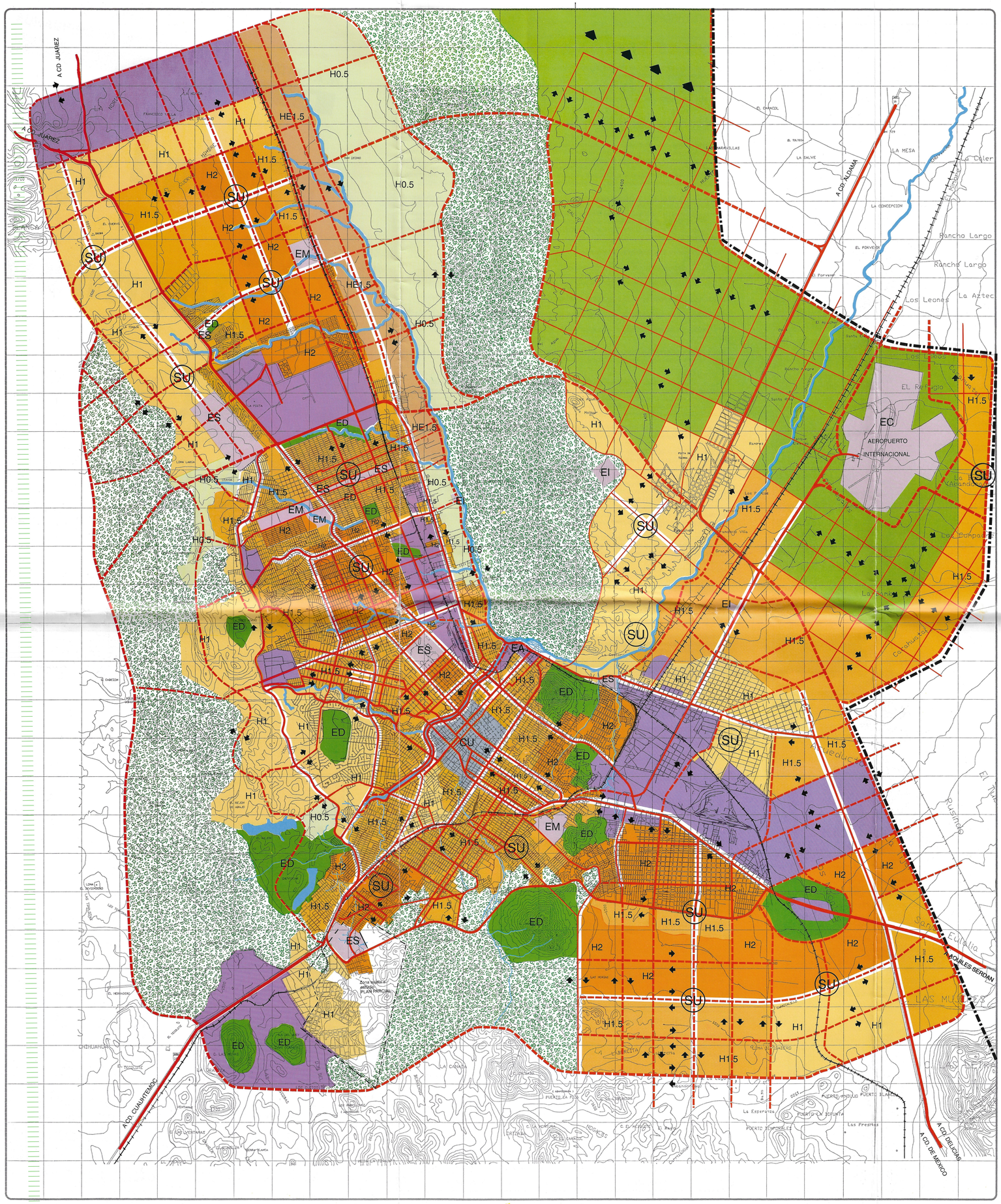


PLAN DIRECTOR URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

SIMBOLOGIA

USOS

- H0.5 HABITACIONAL 50 HAB/HA
- H1 HABITACIONAL 100 HAB/HA
- H1.5 HABITACIONAL 150 HAB/HA
- HE1.5 HABITACIONAL ECOLOGICO 150 HAB/HA
- H2 HABITACIONAL 200 HAB/HA
- INDUSTRIA VECINA
- CENTRO URBANO
- CORREDOR URBANO
- SU SUBCENTRO URBANO
- RURAL AGRICOLA
- RESERVA ECOLOGICA
- SANEAMIENTO DE CAUCES, RIOS Y ARROLLOS

VIALIDAD

ACTUAL

- VIALIDAD REGIONAL
- VIALIDAD PRIMARIA
- VIALIDAD SECUNDARIA
- VIA DEL FF.CC.
- SENTIDO DE CIRCULACION

PROPUESTA

- VIALIDAD REGIONAL
- VIALIDAD PRIMARIA
- VIALIDAD PRIMARIA EN ZONA AGRICOLA

LIMITES

- MUNICIPAL

EQUIPAMIENTO

- ES ADMINISTRACION, SALUD, EDUCACION Y CULTURA
- EA ABASTO
- ED AREAS VERDES Y DEPORTIVAS
- EP PROTECCION Y SEGURIDAD
- EM MORTUORIO
- EC COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
- EI INFRAESTRUCTURA

NORTE

NOTA: El presente Folleto de Divulgación puede tener variaciones con respecto al plano oficial, basandose en él, no se determinarán o autorizarán licencias o permisos.

PLANO GENERAL USOS, DESTINOS Y RESERVAS

GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH.

Secretaría de Desarrollo Social
Lic. Carlos Rojas Gutiérrez

Gobierno del Estado de Chihuahua
C.P. Francisco Barrio Terrazas

H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua
C.P. Patricio Martínez García

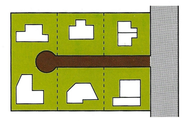
TABLAS DE DENSIDAD

• PARA TERRENOS MENORES

CONDOMINIOS

H0.5 hasta 6 000 m²

LOTE TIPO 1 000 m²	COS .50	CUS 1	ALTURA 7 m



AREA TOTAL= 5 800 m²

$\frac{\text{AREA TOTAL}}{\text{LOTE TIPO}}$ = No. DE VIVIENDAS

$\frac{5\,800\ m^2}{1000\ m^2}$ = 5.8 ≈ 6 VIVIENDAS

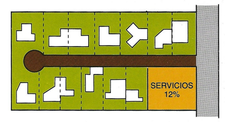
• PARA TERRENOS MAYORES

CONDOMINIOS

H0.5 + 6 000 m² hasta 20 000 m²

LOTE TIPO 880 m²	COS .50	CUS 1	ALTURA 7 m

AREA PARA SERVICIOS 12%



AREA TOTAL DEL TERRENO= 13 000 m²

AREA TOTAL - 12% PARA SERVICIOS = AREA UTIL
13 000 m² - 1 560 m² = 11 440 m²

$\frac{\text{AREA UTIL}}{\text{LOTE TIPO}}$ = No. DE VIVIENDAS

$\frac{11\,440\ m^2}{880\ m^2}$ = 13 VIVIENDAS

AREA PARA SERVICIOS FRENTE A VIA PUBLICA

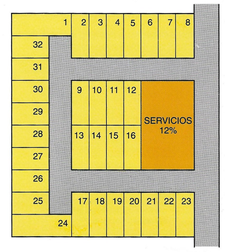
VIALIDADES PRIVADAS SE CONTABILIZAN DENTRO DEL AREA DEL LOTE TIPO.

FRACCIONAMIENTOS

H0.5 + 20 000 m²

LOTE MINIMO 630 m2	COS .50	CUS 1	ALTURA 7 m

AREA PARA VIALIDAD 25%
AREA PARA SERVICIOS 12%



AREA TOTAL DEL TERRENO= 32 000 m²

AREA TOTAL - 12% PARA SERVICIOS - 25% PARA VIALIDAD = AREA UTIL

32 000 m² - 11 840 m² = 20 160 m²

$\frac{\text{AREA UTIL}}{\text{LOTE TIPO}}$ = No. DE VIVIENDAS

$\frac{20\,160\ m^2}{630\ m^2}$ = 32 VIVIENDAS

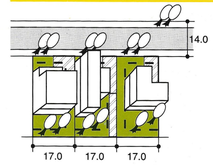
AREA PARA SERVICIOS FRENTE A VIA PUBLICA

TODAS LAS VIALIDADES SON PUBLICAS

NORMAS PARA FRACCIONAMIENTOS

• LOTIFICACIONES

H0.5 HABITACIONAL DE 50 hab/Ha.



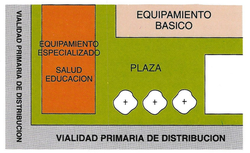
- RESTRICCIONES AL LOTE TIPO

FRENTE	FONDO	LATERAL
5.5 m	2.0 m	3.5 m

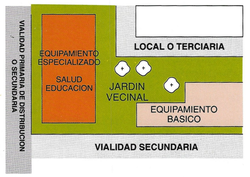
- FRENTE MINIMO: 15 m
- VIALIDAD MINIMA: 14 m
- VEGETACION: 2 ARBOLES AL FRENTE 2 EN EL LOTE
- AREA LIBRE PAVIMENTADA: 30%

• UBICACION Y UTILIZACION DEL AREA PARA SERVICIOS EN FRACCIONAMIENTOS

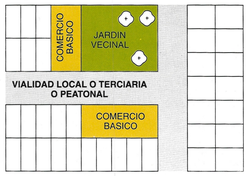
1. El equipamiento especializado se ubicará preferentemente sobre vialidad primaria de distribución o secundaria.
2. El comercio y equipamiento básico en la zona más cercana a vivienda.
3. Las plazas pueden tener frente a vialidad primaria de distribución o secundaria.



1. El equipamiento básico o especializado sobre vialidad secundaria.
2. Jardín vecinal sobre vialidad local o peatonal cercano a la vivienda.



1. Los jardines vecinales se recomienda ubicarlos preferentemente sobre vialidad local o peatonal.
2. El comercio básico y el equipamiento de educación elemental se debe ubicar preferentemente sobre estas áreas.



Diseño y Producción: TEMPO, Diseño, Proyecto y Construcción, S.A. de C.V.

SITUACION ACTUAL

El Programa para el Desarrollo Integral del Estado de Chihuahua plantea una regionalización basada en centros de población que constituyen el sistema urbano regional del estado. La subregión Chihuahua, cuyo centro urbano es la capital del estado, se caracteriza porque su localización geográfica sumada a su importancia estratégica como concentradora de actividades económicas-administrativas y asiento del poder estatal, han conferido un alto dinamismo de crecimiento urbano. Este crecimiento en los últimos años se ha debido al incremento de los sectores industrial, comercial y de servicios, el cual se ha visto apoyado por el sistema de enlaces que comunican a la Ciudad de Chihuahua tanto por carretera como ferrocarril.

La población estimada en 1993 es de 840,346 habitantes, con un crecimiento demográfico que ha presentado altas tasas siendo el promedio en los últimos treinta años de 33.8%. Aunque en el último decenio se percibe cierta estabilidad, es lógico suponer que si este crecimiento se ha visto favorecido por las tendencias socioeconómicas de la región, este comportamiento se verá afectado en la medida de las perspectivas económicas derivadas del Tratado de Libre Comercio. Durante 1980 las actividades económicas en el sector primario descendieron, las actividades en el industrial aumentaron, la industria pesada y mediana se expandió en un 60% y el sector terciario aumentó un 15%, por otro lado la población económicamente activa es para 1990 de 47.6%.

AMBITO URBANO

La conformación físico-espacial de la ciudad, caracterizada por las barreras naturales como son arroyos y lomeríos, así como por la ubicación de los estratos socioeconómicos, han determinado la división de la ciudad en tres distritos: norte, centro y sur.

Estos tres sectores se encuentran desarticulados por la falta de continuidad vial y por la deficiente ubicación de los elementos de equipamiento y servicios, lo que ha originado que el centro urbano de la ciudad que incluye el centro histórico, sea el concentrador de las actividades económicas. En especial para la población de la zona norte y oriente, ésta concentración genera alrededor de 180,000 viajes diarios.

MEDIO AMBIENTE

Se deben aumentar urgentemente la dotación de áreas verdes, las cuales actualmente llegan a 0.01 m^2 por habitante, siendo que las normas internacionales demandan 10 m^2 por habitante, así como incrementar la forestación sobre vialidades y lomeríos. Por otro lado se deben frenar y controlar la contaminación de arroyos y escurrimientos, los cuales se utilizan como drenajes de aguas residuales por la ausencia de plantas de tratamiento. Los acuíferos se encuentran al límite de su explotación, debiéndose iniciar la recuperación y reutilización de aguas para uso industrial de los ríos Chuvíscar y Sacramento.

VIALIDAD

La circulación vial registra velocidades de operación bajas debido a la falta de continuidad, capacidad insuficiente, alto porcentaje de vialidades de doble circulación, falta de sincronía en la semaforización, exceso de dispositivos en la zona centro, circulación de transporte foráneo y de vehículos de paso, sobre el área central debido a lo inconcluso del circuito periférico.

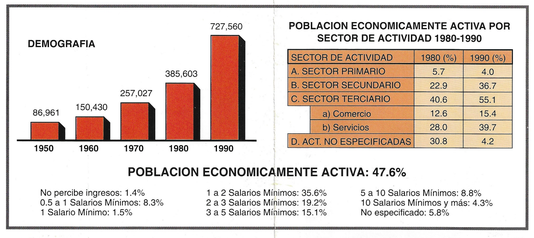
VIVIENDA

Existen al momento, aproximadamente 165,360 viviendas, de las cuales el 35.5% no son aceptables, mismas que deberán sumarse a la necesidad de vivienda por crecimiento de la población.

Actualmente una tercera parte de la demanda es producida por el sector formal y el resto por el sector informal.

INFRAESTRUCTURA

La demanda de agua potable se cubre en un 90%, el drenaje en un 75%, el alcantarillado existe en escasos sectores, razón por la cual el sistema se azolva provocando inundaciones en época de lluvia. El servicio eléctrico cubre el 90% de las necesidades.



POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA POR SECTOR DE ACTIVIDAD 1980-1990

SECTOR DE ACTIVIDAD	1980 (%)	1990 (%)
A. SECTOR PRIMARIO	5.7	4.0
B. SECTOR SECUNDARIO	22.9	36.7
C. SECTOR TERCIARIO	40.6	55.1
a) Comercio	12.6	15.4
b) Servicios	28.0	39.7
D. ACT. NO ESPECIFICADAS	30.8	4.2

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA: 47.6%

No percibe ingresos: 1.4%
0.5 a 1 Salarios Mínimos: 8.3%
1 Salario Mínimo: 1.5%
1 a 2 Salarios Mínimos: 35.6%
2 a 3 Salarios Mínimos: 19.2%
3 a 5 Salarios Mínimos: 15.1%
5 a 10 Salarios Mínimos: 8.8%
10 Salarios Mínimos y más: 4.3%
No especificado: 5.8%

OBJETIVOS

- Establecer las bases del futuro desarrollo de la ciudad, logrando la integración equilibrada de todos los sectores urbanos.
- Definir la estructura urbana basada en una red vial regional y primaria, que liguen y consoliden los centros, subcentros y corredores urbanos, den servicio a las futuras áreas de desarrollo y reorganicen los flujos vehiculares.
- Determinar las áreas aptas para el desarrollo urbano, impulsando la expansión de la ciudad hacia ellas y preservando las áreas de valor ecológico.
- Mejorar las áreas habitacionales irregulares con la dotación de servicios de infraestructura y equipamiento y apoyar su integración a través de la estructura vial.

ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

La estrategia desarrollada pretende mejorar el nivel de vida de la población, apoyar el desarrollo de las actividades productivas, mejorar y restaurar las condiciones ecológicas del medio ambiente y preservar su patrimonio histórico a través de la organización de los usos y destinos del suelo.

Para la población estimada en 1993 en 840,346 habitantes y el incremento esperado para los próximos 3 años de 124,160 habitantes, la estrategia debe considerar la demanda en servicios, suelo urbano, equipamiento, vialidades y áreas verdes, también para el desarrollo y crecimiento de las actividades económicas.

USOS, DESTINOS Y RESERVAS

El Plan Director propone el Area Urbana con una superficie de 14,811 Ha.

El área de Conservación Ecológica incluye parte de la Sierra Nombre de Dios al oriente, Cerro La Carnicería al poniente y los promontorios de Cerro Grande al sur, con una superficie de 28,535 Ha.

Las zonas de reserva habitacional e industrial 13,100 Ha. se ubican el 50% al norte, 28% en la zona sur, 11% al oriente y al poniente 8%. Con ello se pretende absorber el crecimiento futuro hasta el año 2010, en un 70%, el 30% restante a través de políticas de saturación urbana especialmente hacia el oriente en dirección al aeropuerto y hacia el poniente en las faldas del Cerro La Carnicería.

Conforme a la demanda prevista, las densidades propuestas para la Ciudad son las siguientes: H0.5, habitacional de 50 hab./Ha., H1, habitacional de 100 hab./Ha., H1.5, habitacional de 150 hab./Ha.; H2, habitacional de 200 hab./Ha.; HE1.5, habitacional ecológico de 150 hab./Ha.

SUBCENTROS Y CORREDORES URBANOS

La consolidación de la estructura urbana juega un papel muy importante, ya que estos ayudan a la integración de los sectores de la ciudad, y al descongestionamiento del área central. Se planea la creación y consolidación de cuatro subcentros, uno en Av. de las Industrias, otro entre las Col. Fco. Villa y Revolución, otro en el extremo sur, en las inmediaciones de la estación del FFCC y otro que dé servicio a las colonias Cuauhtémoc, Independencia y Fracc. los Pinos. Los corredores urbanos se preveen sobre las vialidades principales y se proponen treinta y cinco.

VIALIDAD

Con el objetivo de contar con una estructura vial primaria claramente identificada y con continuidad, se plantea optimizar la vialidad existente a través de la creación de pares viales, definiendo restricciones y afectaciones de bajo costo así como la construcción de pasos a desnivel. Se plantean ocho arterias de comunicación oriente-poniente: Homero, Juan Escutia, Av. Las Américas, Par Vial la Cantera, Blvd. Chuvíscar, Av. 20 de Noviembre, proyecto paralelo al FFCC y Periférico Fco. R. Almada y Siete Norte-Sur, Av. Tecnológico, Pascual Orozco, Av. Industrias, Colegio Militar, Sacramento Proyecto y Av. Pacheco.

VIVIENDA

A corto plazo se requerirá para el programa de lotes y servicios 4,007 acciones, ubicadas principalmente al sur-este; para el programa de vivienda terminada ubicado básicamente al norte, poniente y nor-poniente 13,488 acciones. El programa de mejoramiento de vivienda en la zona sur y una pequeña zona al norte de la Ciudad especialmente en programas de saturación urbana.

EQUIPAMIENTO

Con el propósito de cubrir la demanda futura y los déficits acumulados con respecto a los servicios se propone lo siguiente: en Educación destaca la necesidad de aumentar los bachilleratos tecnológicos, el bachillerato general, las escuelas de capacitación y la educación normal superior. En Salud, cabe destacar la necesidad de aumentar el servicio de hospital general y hospital de especialidades. En Cultura y Deporte se requiere casa de la cultura, museos y bibliotecas, la constitución de parques metropolitanos y una unidad deportiva y en apoyo a la actividad comercial y manufacturera, un área de ferias y exposiciones.

INFRAESTRUCTURA

Para aumentar los requerimientos de agua potable se planea reducir las pérdidas en primera instancia, la operación del acueducto Valle del Sauz y la posibilidad de explotación del Río Conchos. En drenaje se requiere la construcción de 42,000 descargas domiciliarias, ampliar la red de atarjeas en 255,599 mts. y terminar las obras de conexión a la red de colectores, para aprovechar la capacidad de las futuras plantas de tratamiento. En cuanto al drenaje pluvial será necesario la elaboración de estudios, obras y proyectos para canalizar y recuperar los cauces de arroyos en especial dentro del área urbana.

TABLA DE USO DEL SUELO

USO DEL SUELO

SIMBOLOGIA
0 USO PERMITIDO
1 USO CONDICIONADO
X USO PROHIBIDO

NOTA:
TODOS LOS USOS QUE NO ESTEN EXPLICITAMENTE SEÑALADOS EN ESTA TABLA, SERAN AUTOMATICAMENTE CONSIDERADOS COMO CONDICIONADOS.

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO

ZONAS SECUNDARIAS TIPO	DENSIDAD HAB/HA.	HABITACIONAL H0.5	HABITACIONAL H1	HABITACIONAL H2	HABITACIONAL ECOLOGICO HE1.5	CENTRO URBANO CU	CORREDOR URBANO CORREDOR URBANO HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS CS	EQUIPAMIENTO DE ADMINISTRACION, SALUD, EDUCACION Y CULTURA ES	EQUIPAMIENTO DE SALUD EA	EQUIPAMIENTO DE CULTURA Y DEPORTES ED	EQUIPAMIENTO DE PROTECCION Y SEGURIDAD EP	EQUIPAMIENTO DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES EM	EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EI	INDUSTRIA IV	RURAL AGRICOLA AGROPECUARIA NA	NO APTO NA
CLAVE / TIPO																
HABITACION	UNIFAMILIAR — UNA VIVIENDA	0	0	0	0	0	X	C	V	0	X	0	X	0	X	X
	DOS VIVIENDAS	T	0	0	T	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	PLURIFAMILIAR — DE 3 A 61 VIVIENDAS	X	X	0	X	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SERVICIOS	ADMINISTRACION PUBLICA — OFICINAS DE GOBIERNO HASTA 1,000 M²	X	X	X	X	Q	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X
	OFICINAS DE GOBIERNO DE 1,000 A 10,000 M²	X	X	X	X	0	0	T	T	T	T	T	T	X	X	X
	TRIBUNALES O JUZGADOS	X	X	X	X	0	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X
	SUCURSALES DE BANCOS Y CASAS DE CAMBIO	X	X	X	X	0	0	T	X	X	X	X	X	X	X	X
	ADMINISTRACION PRIVADA — VIVIENDAS CON OFICINA QUE OCUPAN HASTA EL 30% DEL AREA CONSTRUIDA	X	T	T	X	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	OFICINAS PRIVADAS DE HASTA 100 M², SIN ATENCION AL PUBLICO	X	T	T	X	0	0	X	X	X	X	T	X	Q	X	X
	OFICINAS PRIVADAS DE HASTA 1,000 M²	X	X	T	X	0	0	T	X	X	X	X	T	T	X	X
	OFICINAS PRIVADAS DE 1,000 A 10,000 M²	X	X	X	X	0	0	T	X	X	X	X	X	T	X	X
	ALMACENAMIENTO Y ABASTOS — CENTRAL DE ABASTOS O BODEGAS DE PRODUCTOS PERECEDEROS	X	X	X	X	X	0	X	X	0	X	X	X	T	X	X
	BODEGAS DE ACOPIO Y TRANSFERENCIA	X	X	X	X	0	0	C	X	0	X	X	X	0	T	X
	BODEGA DE SEMILLAS, HUEVO, LACTEOS O ABARROTES	X	X	X	X	0	0	X	X	0	X	X	X	X	T	X
	GASOLINERAS	X	X	X	T	X	0	0	X	X	X	X	T	T	T	X
	RASTROS, FRIGORIFICOS U OBRADORES	T	T	T	X	X	X	X	X	0	X	X	X	0	T	X
	TIENDAS DE PRODUCTOS BASICOS — VIVIENDA CON TIENDA DE ABARROTES QUE OCUPE EL 30% DEL AREA CONSTRUIDA	T	T	0	0	T	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X
	VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES, COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR, VINATERIAS O PANADERIAS DE HASTA 250 M2	T	T	T	T	T	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X
	VENTA DE ARTICULOS EN GENERAL DE HASTA 500 M²	X	X	X	0	X	0	0	0	X	T	X	X	X	X	X
	FARMACIAS, BOTICAS, O DROGUERIAS DE HASTA 250 M²	T	0	0	0	T	0	0	0	X	T	X	X	X	X	X
	TIENDAS DE AUTOSERVICIOS — TIENDAS DE AUTOSERVICIO DE HASTA 250 M²	X	X	T	T	T	T	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO DE 250 M² A 5,000 M²	X	X	T	T	X	0	0	T	X	T	X	X	X	X	X
	TIENDAS DE DEPARTAMENTO — TIENDA DE HASTA 5,000 M²	X	X	X	X	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	CENTROS COMERCIALES — CENTRO COMERCIAL HASTA 2,500 M²	X	X	X	X	X	0	0	0	X	X	X	X	X	T	X
	CENTRO COMERCIAL DE 2,500 A 5,000 M²	X	X	X	X	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	MERCADOS Y TIANGUIS DE HASTA 10,000 M²	X	T	T	0	X	T	0	0	X	X	X	X	X	T	X
	VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y VEHICULOS — MATERIALES DE CONSTRUCCION, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIAS, MADERERIAS, VIDRIERIAS, METALES O PINTURAS EN HASTA 500 M²	X	X	T	T	X	T	0	0	X	X	X	X	X	0	X
	DISTRIBUIDORAS Y VENTA DE VEHICULOS O MAQUINARIA	X	X	X	X	X	0	T	0	X	X	X	X	X	T	X
	RENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA	X	X	X	X	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	TALLER DE REPARACION, LAVADO Y LUBRICACION, ALINEACION Y BALANCEO DE VEHICULOS O VULCANIZADORAS HASTA 1,000 M2	0	0	0	0	X	T	T	T	X	X	X	X	X	0	X
	TALLER DE REPARACION DE MAQUINARIA, LAVADORAS O REFRIGERADORES	X	X	T	T	X	X	0	T	X	X	X	X	X	T	X
	TIENDAS DE SERVICIOS — SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS O REPARACION DE ARTICULOS EN GENERAL HASTA 500 M²	0	0	0	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	X	X	X	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	SERVICIOS DE ALQUILER DE ARTICULOS EN GENERAL, MUDANZAS, PAQUETERIA O CARGA	X	X	X	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	HOSPITALES — HOSPITAL DE URGENCIAS, GENERAL O CENTRO MEDICO	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X
	HOSPITAL DE ESPECIALIDADES	X	X	X	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	CENTRO DE SALUD — VIVIENDA CON CONSULTORIOS QUE OCUPE HASTA EL 30% DEL AREA CONSTRUIDA	0	0	0	0	X	0	0	0	T	X	X	X	X	X	X
	CENTRO DE SALUD, CLINICAS EN GENERAL	X	X	X	X	X	0	0	0	X	T	X	X	X	X	X
	LABORATORIOS DENTALES, ANALISIS CLINICOS, RADIOGRAFIAS O CONSULTORIOS DE HASTA 250 M²	0	0	0	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	EDUCACION ELEMENTAL — GUARDERIAS, JARDINES DE NIÑOS ATIPICOS	0	0	0	0	0	0	T	0	X	X	X	X	X	X	X
	ESCUELAS PRIMARIAS	T	T	T	0	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	ACADEMIAS	Y	X	X	0	T	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	EDUCACION MEDIA — SECUNDARIAS O SECUNDARIAS TECNICAS	X	X	X	0	X	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	PREPARATORIAS, INSTITUTOS TECNICOS Y CENTROS DE CAPACITACION, CCH, CONALEP O VOCACIONALES	X	X	Y	X	X	T	0	T	0	X	X	X	X	T	X
	EDUCACION SUPERIOR — POLITECNICOS Y TECNOLOGICOS, UNIVERSIDADES O ESCUELAS NORMALES	X	X	X	X	T	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	INSTITUCIONES CIENTIFICAS — CENTROS DE ESTUDIO DE POSGRADO O ESPECIALIZACION	X	X	X	X	T	X	0	0	0	X	0	X	X	X	X
	EXPOSICION — MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, EXPOSICIONES AL AIRE LIBRE, JARDIN BOTANICO	X	X	C	0	0	X	0	0	0	X	0	X	X	X	X
	CENTROS DE INFORMACION — BIBLIOTECAS O HEMEROTECAS	X	X	T	T	T	0	0	0	0	X	X	0	X	X	X
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS — TEMPLOS O LUGARES PARA CULTO	0	0	C	0	0	0	0	T	T	X	X	X	0	X	X
	ALIMENTOS Y BEBIDAS — CAFES O FONDAS	X	X	X	0	X	X	0	0	0	T	0	0	X	X	X
	RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	X	X	I	X	X	0	0	0	T	0	T	T	X	X	X
	RESTAURANTES CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS, CANTINAS, BARES, CENTROS NOCTURNOS	X	X	Y	X	X	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X
	ENTRETENIMIENTO — AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTO O CINETECAS	X	X	I	X	X	0	0	0	0	X	0	X	X	X	X
	RECREACION SOCIAL — CENTROS COMUNITARIOS Y CENTROS CULTURALES	M	T	T	T	0	0	0	0	0	Y	0	Y	X	Y	X
	CLUBES DE GOLF O CLUBES CAMPESTRES SIN VIVIENDA	Q	Y	X	X	0	X	X	X	X	0	X	X	X	T	T
	CLUBES SOCIALES, SALONES PARA BANQUETES, DE FIESTAS INFANTILES O DE BAILE	X	I	T	X	0	0	0	0	X	0	X	X	X	X	X
	DEPORTES Y RECREACION — LIENZOS CHARROS	X	X	I	X	0	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X
	CANCHAS DEPORTIVAS, ALBERCAS DE HASTA 5,000 M²	X	X	I	X	0	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X
	ARENAS TAURINAS O VELODROMOS	X	X	I	X	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	ALBERCAS, CANCHAS O PISTAS DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE	C	T	T	0	X	0	0	X	0	X	X	0	X	X	X
	BOLICHE, BILLAR, PATINAJE, JUEGOS ELECTRONICOS O JUEGOS DE MESA	X	X	X	0	Y	0	0	X	0	X	X	X	X	X	X
	ALOJAMIENTO — HOTELES, MOTELES Y ALBERGUES DE HASTA 100 CUARTOS	X	X	T	T	X	0	0	0	X	X	X	X	T	X	X
	HOTELES, MOTELES Y ALBERGUES DE MAS DE 100 CUARTOS	X	Y	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X
	POLICIA — ENCIERRO DE VEHICULOS, CENTRALES O ESTACIONES DE POLICIA	X	X	X	X	X	T	X	0	X	X	0	X	X	X	X
	BOMBEROS — ESTACIONES DE BOMBEROS	X	X	Y	X	X	T	T	T	X	X	X	0	X	T	X
	EMERGENCIAS — PUESTOS DE SOCORRO O CENTRAL DE AMBULANCIAS	X	X	Y	X	X	T	T	Q	0	X	X	0	X	X	T
	SERVICIOS FUNERARIOS — CEMENTERIOS	X	X	Y	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	T
	TRANSPORTE TERRESTRE — TERMINALES DE AUTOTRANSPORTE URBANO	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	X	X	0	X	T
	TERMINALES DE AUTOTRANSPORTE FORANEO	X	X	X	X	X	T	N	T	X	X	X	X	0	X	T
	TERMINALES DE CARGA	X	X	X	X	0	X	T	T	X	X	X	X	0	X	0
	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS	X	X	X	X	0	0	0	0	T	0	X	0	0	T	0
	COMUNICACIONES — AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS Y TELEFONOS	T	T	0	0	0	0	0	0	T	X	0	0	X	X	X
	CENTRALES DE CORREOS Y TELEGRAMAS	X	X	T	T	X	T	T	T	X	X	X	X	0	X	X
	CENTRALES TELEFONICAS CON SERVICIO AL PUBLICO	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	0	X	X
INDUSTRIA	INDUSTRIA — INDUSTRIA PESADA	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X
	INDUSTRIA MEDIANA	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X
	INDUSTRIA LIGERA	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X
INFRAESTRUCTURA	SERVICIOS E INSTALACIONES INFRAESTRUCTURA — DIQUES, POZOS, REPRESAS, CANALES DE RIEGO O PRESAS	X	X	I	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	X	X
	ESTACIONES O SUBESTACIONES	T	T	T	T	T	T	0	0	T	T	T	T	T	0	T
	ESTACIONES DE BOMBEO, PLANTAS TRATAMIENTO O CARCAMOS	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	0	T
	TANQUES DE DIPOSITOS DE MAS DE 1,000 M² DE AGUA	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	X	X	T	0	T
	ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA	T	T	T	T	T	0	0	0	T	T	T	T	T	0	T
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA, FERTILIZANTES ORGANICOS O RELLENOS SANITARIOS	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	0
ESPACIOS ABIERTOS	ESPACIOS ABIERTOS — PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES O PARQUES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	T	X
AGRICOLA FORESTAL Y ACUIFEROS	AGROPECUARIO — HORTALIZAS O HUERTAS	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	T	X	X	X	0
	FLORES Y PLANTAS	0	X	X	X	0	X	X	X	X	T	X	X	X	0	0
	HUERTOS, VIVEROS O INVERNADEROS DE TRASPATIO	0	T	T	T	0	X	X	X	X	X	X	X	X	T	0
	INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ESTABLOS, CABALLERIZAS O GRANJAS	T	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	0	0

TABLAS DE DENSIDAD E INTENSIDAD DE USO DEL SUELO

El lote tipo señalado en las Tablas de Densidad, se utiliza para el cálculo del número de viviendas en lotes menores que se desarrollarán en condominio. El número de viviendas resultará de dividir el área del terreno, después de separar el porcentaje correspondiente al área para servicios, en su caso. Las áreas para circulación se ubicarán dentro del área del lote tipo.

El lote mínimo señalado en las Tablas de Densidad, se utiliza para el cálculo de número de viviendas en lotes mayores y que se desarrollarán en fraccionamiento. El número de viviendas resultará de dividir el área del terreno, después de separar el porcentaje del correspondiente al área para servicios y al área para vialidad. No se permitirán subdivisiones donde resulten áreas menores al lote mínimo, en caso de existir en una zonificación predios menores al lote mínimo, debidamente regularizados con anterioridad, podrán construir hasta una vivienda.

El número de metros cuadrados a construirse de usos no habitacionales se le llama Intensidad y es el área techada que resulta de respetar el COS, CUS, la altura y lo que señala el Reglamento de Construcciones.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo, COS, es el que nos indica el área de desplante, es decir, el área que puede ser techada y es un índice por el cual debe ser multiplicado el área del terreno en cuestión.

El Coeficiente de Utilización del Suelo, CUS, es el que nos indica el número de metros cuadrados máximos a construir y es un índice por el cual debe ser multiplicada el área del terreno en cuestión.

TABLAS DE DENSIDAD DE USO DE SUELO

LOTES MENORES:

ZONIFICACION	SUPERFICIE	LOTE TIPO	COS	CUS	ALTURA
H 0.5	HASTA 6,000 m^2	1 000 m^2	.50	1	7 m
H 1.0	HASTA 3,000 m^2	500 m^2	.60	1.2	7 m
H 1.5	HASTA 2,000 m^2	333 m^2	.75	1.5	7 m
H 2.0	HASTA 1,500 m^2	250 m^2	.75	2.2	10.5 m
HE 1.5	HASTA 2,000 m^2	333 m^2	.50	1.5	7 m

En este tipo de conjuntos se pueden construir hasta 6 viviendas, la vialidad será de tipo local y privada, y se descontará del área de lote tipo, quedando como área privativa del conjunto.

LOTES MAYORES:

				CONDOMINIO			FRACCIONAMIENTO			
ZONIFICACION	COS	CUS	ALTURA	SUPERFICIE	AREA PARA SERVICIO	LOTE TIPO	SUPERFICIE	AREA PARA SERVICIO	AREA PARA VIALIDAD	LOTE MIN.
H 0.5	.50	1	7 m	+ 6,000 - 20,000	12.0%	880	+ 20,000	12.0%	25%	630
H 1.0	.60	1.2	7 m	+ 3,000 - 15,000	12.0%	440	+ 15,000	12.0%	25%	315
H 1.5	.75	1.5	7 m	+ 2,000 - 13,000	12.0%	290	+ 13,000	12.0%	25%	210
H 2.0	.75	2.2	10.5 m	+ 1,500 - 10,000	12.0%	220	+ 10,000	12.0%	25%	160
HE 1.5	.50	1.5	7 m	+ 2,000 - 13,000	15.0%	280	+ 13,000	15.0%	30%	180

NORMATIVIDAD

A continuación se presenta una selección de los artículos que se aprueban en el decreto por el cual se promulga el Plan Director de Desarrollo Urbano y que son del interés general en virtud de constituir las normas para el aprovechamiento de predios, para mayor abundamiento se puede consultar el decreto mencionado.

- Las disposiciones de este decreto y de sus declaratorias son de orden público e interés social y serán obligatorias para las autoridades y los particulares.
- El ámbito territorial de aplicación del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua y sus respectivas declaratorias es el comprendido en una poligonal envolvente cuya superficie aproximada es de 56,391.1 Ha.
- A partir de la aprobación, publicación y registro del plan director y sus declaratorias, éstos serán obligatorios; en consecuencia las áreas y predios en ellos comprendidos quedarán sujetos a las regulaciones del código administrativo del Estado de Chihuahua en su décimo título, relativo a los asentamientos humanos, por lo que las autoridades estatales o municipales solo podrán expedir licencias de construcción, reconstrucción, aplicación u otras relacionadas con áreas y predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo, las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho. En caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto, el costo de los trabajos serán a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades municipales o estatales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.
- En el Registro Público de la Propiedad no se podrá inscribir ningún acto, contrato o afectación de un inmueble ubicado en el centro de población si no se ajusta a éste decreto. Los notarios solo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquiera otra forma jurídica de tenencia de inmuebles previa comprobación de que las cláusulas relativas a su utilización coinciden con la zonificación establecida por este decreto. Para tales efectos, los propietarios deberán obtener la constancia de zonificación o licencia de uso del suelo.

Para los efectos de este decreto se entenderá por:

LEY: al Código Administrativo del Estado de Chihuahua.

PLAN: al Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

USOS: son los fines particulares a los que podrán dedicarse determinadas áreas del centro de población.

RESERVAS: son las áreas del centro de población cuyo aprovechamiento se reserva para su futuro crecimiento.

DESTINOS: son los fines públicos a los que se prevea dedicar determinadas zonas o predios del centro de población.

AREA DE CONSERVACION ECOLOGICA: son aquellas constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación y restauración del medio ambiente.

ZONIFICACION:
A) La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población de conformidad con la ley.
B) La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas dentro de las áreas anteriores.
C) La reglamentación de los usos, destinos y reservas a través de estas declaratorias, tiene como objetivo regular los usos, la densidad habitacional, intensidad de construcción, restricciones de frente, fondo o laterales, las alturas de las construcciones y otras normas que contribuyan al mejor aprovechamiento del uso del suelo.

CONSTANCIA DE USO DEL SUELO: El documento expedido por el Ayuntamiento de Chihuahua en el cual se autoriza un uso o destino asignado o permitido conforme al plan.

LICENCIA DE USO DEL SUELO: el documento expedido por el Ayuntamiento en el cual se autoriza un uso o destino condicionado conforme al plan.

La obtención de la constancia de zonificación o en su caso de la licencia de uso del suelo, será obligatoria previamente a la licencia de construcción, autorización de fusión, subdivisión, fraccionamiento o relotificación, cambio a régimen de propiedad en condominio, licencia de operación y funcionamiento de giros industriales o mercantiles y en aquellas otras autorizaciones administrativas que signifiquen transformación o aprovechamiento urbano.

Las constancias de zonificación y las licencias de uso del suelo que se expidan no constituyen constancias de apeo y deslinde, no acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Estos documentos se expedirán a solicitud del interesado, en los cuales se mencionará la ubicación del predio, el uso actual, el uso propuesto, si es habitacional, el número de vivienda deseado, para otros usos los metros cuadrados solicitados, si se trata de fraccionamiento, subdivisión, relotificación o fusión indicar el número de lotes y superficie de lotes resultantes. La autoridad señalará los usos y destinos que estén autorizados, así como las normas técnicas aplicables, expresando en su caso, la necesidad de obtener la licencia de uso del suelo.

Las constancias de zonificación y las licencias de uso del suelo tendrán una vigencia de un año o a partir de su expedición.

Las áreas de conservación ecológica a que se refiere el plan deberán mantenerse inalterables durante el término que fije el plan, que en ningún caso será menor de quince años.

Lineamientos normativos y criterios ecológicos para la industria:
Se prohibe la instalación de industria pesada dentro del perímetro urbano, así como en áreas de suelos permeables o a menos de 500 m. de los cauces de ríos y arroyos, las industrias que generen emisiones a la atmósfera deberán ubicarse en lugares donde soplen vientos opuestos a la ciudad, la instalación de industrias deberán considerar al menos 30% de áreas verdes que incluyan jardinería, como área de protección y amortiguamiento.

Para la ordenación y regulación del aprovechamiento del suelo y de las construcciones, los usos del suelo y sus normas de ocupación se clasifican conforme a la tabla de uso del suelo anexa. Para ello se entenderá:

A. USO PERMITIDO: el uso o los usos que caracterizan o complementan de una manera principal un espacio dentro de la estructura urbana, siendo plenamente permitida su ubicación.

B. USO CONDICIONADO: es el uso o los usos que desarrollan funciones complementarias, pero que por su importancia y magnitud requieren presentar para su aprobación un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno y específicamente deberán presentar:

- Estudio de impacto sobre la vialidad más próxima.
- Estudio de impacto sobre las obras de infraestructura de agua potable, electricidad, drenaje y alcantarillado, así como las obras de protección y otras que eviten o reduzcan impactos negativos al desarrollo urbano.
- Un predio o sus construcciones podrán ser dedicados a varios usos de los asignados atendiendo a la zona en que se ubica, cuando se soliciten usos mixtos y para uno o varios de ellos se exija la licencia de uso del suelo, esta se otorgará incluyendo aquellos que no la requieran.
- Los documentos originales, planos y tablas oficiales de zonificación deberán quedar en depósito en la oficina del Ayuntam