

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

CONTENIDO

| | |
|--|---|
| NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE ESTÍMULOS A LA INVERSIÓN EN CIUDAD CERCANA | 2 |
| DEFINICIÓN | 2 |
| OBJETIVO DE LA NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA..... | 2 |
| NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA..... | 3 |

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 Cercana¹ 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.

¹ 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.

| ACTIVIDADES (GIROS) | | COMPATIBILIDAD | | | | | | | |
|---|--|----------------|-----|-----|------|----|----|----|-----|
| GRUPO | DESCRIPCIÓN | CMR | EQM | H60 | H60+ | MI | MM | MB | RYD |
| HABITACIONAL | Plurifamiliar | P | X | P | P | P | P | P | X |
| EQUIPAMIENTO VECINAL | Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles | P | P | P | P | P | P | P | P |
| | Escuela primaria | P | P | P | P | P | P | P | X |
| | Centros comunitarios y culturales | P | P | P | P | P | P | P | P |
| | Instalaciones deportivas y recreativas | P | P | P | P | P | P | P | P |
| | Consultorios y dispensarios hasta 300 m2 | P | P | P | P | P | P | P | X |
| EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL | Servicios postales y mensajería hasta 50 m2 | P | P | P | P | P | P | P | X |
| | Puestos de socorro y central de ambulancias | P | P | X | X | P | P | X | P |
| | Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general | P | P | X | X | P | P | P | X |
| | Bibliotecas y hemerotecas | P | P | X | X | P | P | P | P |
| | Templos, lugares para culto y conventos | P | P | X | X | P | P | P | X |
| EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO | Secundarias y secundarias técnicas | P | P | P | P | P | P | P | X |
| | Estaciones de policía, garitas de vigilancia | P | P | P | P | P | P | P | P |
| | Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación | P | P | X | X | P | P | P | X |
| HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA | Academias y escuelas especiales | P | P | P | P | P | P | P | X |
| | Hoteles, moteles y albergues hasta de 200 cuartos | P | P | X | X | P | P | P | X |
| COMERCIO Y SERVICIO VECINAL | Casa de huéspedes | 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 |
| | Oficinas hasta 50 m2 | 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 |
| | Farmacias | P | P | P | P | P | P | P | X |
| | Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2 | P | P | P | P | P | P | P | X |
| COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL | Centros de acondicionamiento físico (gimnasio) | 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 | X |
| | Tiendas de autoservicio hasta 300 m2 | 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 | X |
| | Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2 | 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 | X |
| | Cafés, fondas y restaurantes | P | P | P | P | P | P | P | P |
| | Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2 | P | P | P | P | P | P | P | X |
| | Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2 | P | P | P | P | P | P | P | X |
| | Sucursales de banco e instalaciones bancarias | P | P | X | X | P | P | X | X |
| | Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas | P | X | X | X | P | P | P | X |
| | Sitios de taxi | P | P | P | P | P | P | P | P |
| | Lavado de vehículos | P | X | X | X | P | P | X | X |
| | Expendios de licor o cerveza | P | X | P | P | P | P | P | X |
| | Baños públicos, sauna, salones de masaje | P | P | X | X | P | P | X | X |
| Club social y salones de fiestas infantiles | P | P | P | P | P | P | P | P | |
| Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico | P | P | P | P | P | P | P | P | |
| COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO | Oficinas de más de 300 m2 | P | P | X | X | P | P | X | X |
| | Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados | P | P | X | X | P | P | X | X |
| | Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas | P | X | X | X | P | P | X | X |
| | Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2 | P | P | X | X | P | P | X | X |

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

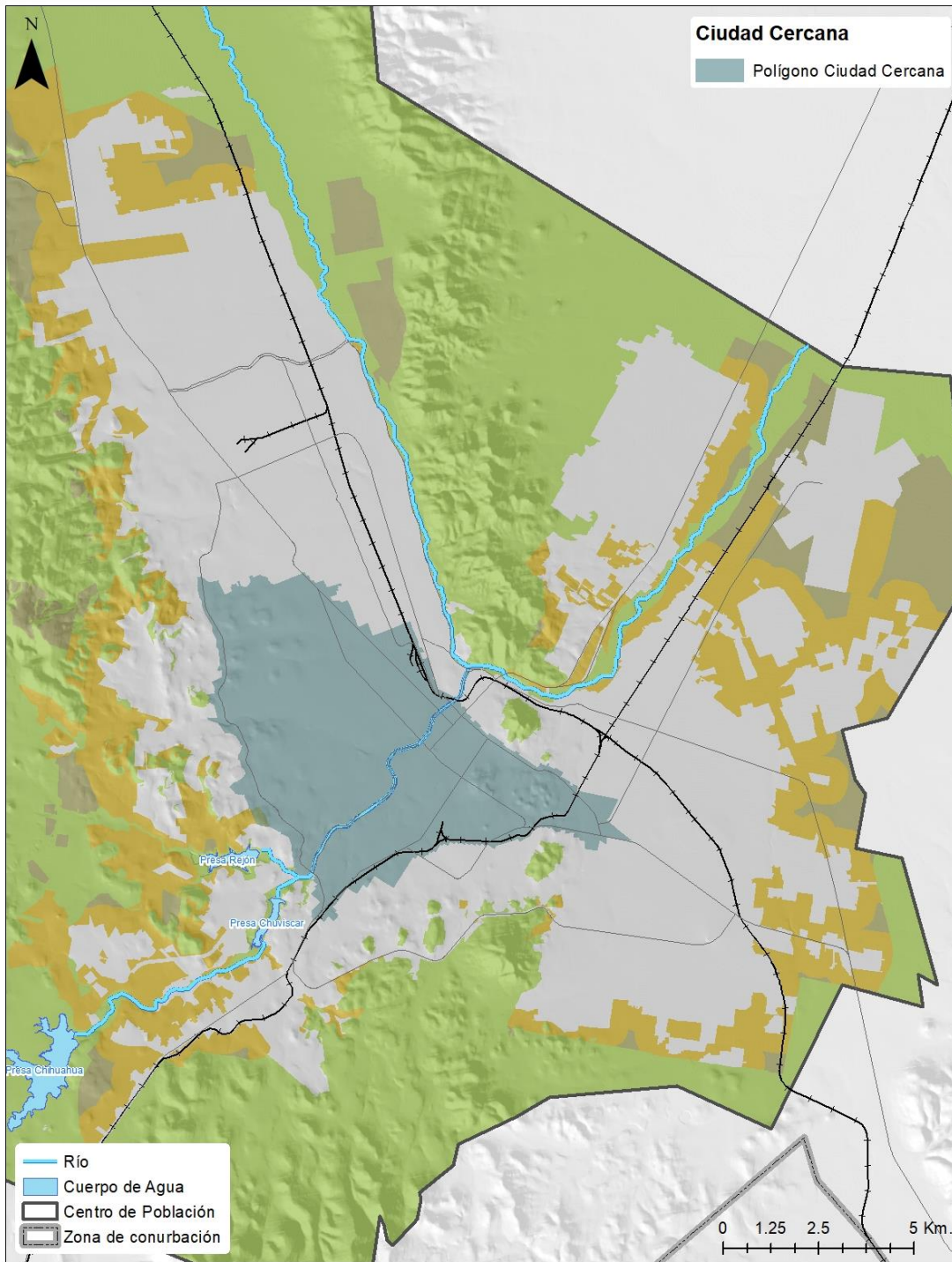
| | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Terminales de sistema de transporte colectivo | P | P | X | X | P | X | X | X |
| | Estaciones de radio y TV | P | P | X | X | P | P | X | X |
| | Agencia automotriz | P | X | X | X | P | P | X | X |
| ESPACIOS ABIERTOS | Parques, jardines y áreas de recarga acuífera | P | P | P | P | P | P | P | P |
| INSTALACIONES ESPECIALES | Terminales de autotransporte y central camionera | P | P | X | X | P | P | X | P |
| | Helipuertos | P | P | X | X | P | X | X | X |
| INFRAESTRUCTURA GENERAL | Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m3 | P | P | P | P | P | P | P | P |
| | Estaciones de bombeo y cárcamo | P | P | P | P | P | P | P | P |
| | Estaciones eléctricas o subestaciones | P | P | P | P | P | P | P | P |
| | Instalaciones, servicio de telefonía y cable | 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 indique 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 del 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.