



H. AYUNTAMIENTO DE GUASAVE

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO SINALOA FRENTE A LA ACTUAL ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE GUASAVE, SIN.

4 febrero 2009

Elaboró: ARQ. ENRIQUE ACEVES LOJERO



ÍNDICE	<i>Pág.</i>
PRESENTACIÓN	4
I. OBJETIVO, FUNDAMENTACIÓN Y DIAGNÓSTICO	4
a) Objetivos del estudio	4
b) Fundamentación Jurídica	7
c) Polígono de Aplicación del Programa	20
d) Diagnóstico de la Zona de Estudio	25
e) Pronóstico	49
II. IMAGEN OBJETIVO	50
III. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO	54
Estrategia Demográfica	54
Estrategia de Desarrollo Económico	55
Estrategia de Estructura Urbana	56
Descripción del Esquema de Estructura urbana propuesto	58
Estrategia Vial y de Transporte	61
Estrategia de Vivienda	64
Estrategia de Infraestructura y Servicios Urbanos	66
Estrategia de Equipamiento Urbano	70
Estrategia de Imagen Urbana	76
Estrategia Ambiental	80
IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL	83
a) Zonificación	83



b) Intensidad de Usos del Suelo	90
c) Normas de Ordenación Generales	91
d) Tabla de Usos del Suelo	97
e) Etapas de Desarrollo	100
V. ACCIONES ESTRATÉGICAS	105
a) Acciones y Programas de Desarrollo Urbano	105
b) Corresponsabilidad Sectorial	118
c) Tabla de Programa de Acciones y Matriz de Corresponsabilidad	120
VI. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	126
Instrumentos de Planeación	126
Instrumentos Jurídicos	127
Instrumentos Administrativos	127
Instrumentos Financieros	128
Instrumentos de Fomento	132
Instrumentos de Control	133
ANEXO GRÁFICO	134



PRESENTACIÓN

El proceso de urbanización que presentan las ciudades medias del país, en donde se aprecia un paulatino proceso de abandono de la actividad agrícola y su incorporación a las actividades de servicios en las ciudades, se realiza de manera la mayor de las veces de manera desordenada, situación que se ve reflejada en los aspectos de urbanización, infraestructura, servicios públicos y atención a la vivienda, tal es el caso de la ciudad de Guasave, Sin., que no ha quedado exenta a dicho proceso.

Esta situación se ve agravada con la aparición de asentamientos irregulares que ocupan áreas de alto valor agrícola y que vienen a transformar los patrones de actividades en los centros de población.

Es por tanto, necesario crear mecanismos e instrumentos de planeación urbana que permitan ordenar el crecimiento de la población sobre las áreas urbanas, así como el de prever áreas idóneas para la expansión de la mancha urbana, sin detrimento de los recursos naturales y de infraestructura urbana y de servicios ya creados y que son patrimonio de las actuales y futuras generaciones de pobladores de la ciudad de Guasave.

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, es como lo define la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en su Artículo 58, “Un instrumento de planeación que tiene por objeto determinar las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los planes y programas de desarrollo urbano, aplicables a áreas específicas contenidas dentro del Centro de Población”.

I. OBJETIVO, FUNDAMENTACIÓN Y DIAGNÓSTICO

a) OBJETIVOS DEL ESTUDIO

OBJETIVOS GENERALES

- Contar con un instrumento de planeación que ordene y regule el uso del suelo, previsor y corrector del deterioro ambiental y de protección civil, a partir de demandas y aspiraciones concretas de la población de Guasave.
- Conocer la dinámica territorial urbana de esta zona, con el fin de detectar su problemática y sus tendencias.
- Elaborar la estrategia que permita orientar el desarrollo urbano y resolver los problemas detectados.



- Determinar los programas de acciones a desarrollarse, con base en la estrategia planteada.
- Dar sustento legal a dichas acciones, a través de la instrumentación jurídica.

OBJETIVOS PARTICULARES

URBANOS

- Proponer acciones tendientes a resolver la problemática central detectada en el estudio, desde el punto de vista de la planeación del desarrollo urbano (estructura urbana, zonificación, usos del suelo, crecimiento urbano futuro, asentamientos humanos y otros aspectos) en la zona de aplicación de este Plan Parcial.
- Establecer las medidas de control en el uso del suelo, que tiendan a ordenar los usos en torno a instalaciones que representen un potencial de riesgo para la población.
- Consolidar la Integración de las nuevas áreas de crecimiento urbano al actual Centro de Población, con acciones de infraestructura y de equipamiento urbano.

INFRAESTRUCTURA

- Identificar la infraestructura de servicios necesaria para abatir los déficits actuales.
- Prever la dotación de servicios de infraestructura para la nueva zona de crecimiento, con base en la infraestructura instalada y la capacidad de ampliación de los servicios.

IMAGEN URBANA

- Identificar las zonas susceptibles de ser mejoradas en el aspecto de imagen urbana, a fin de lograr la integración formal de la zona.
- Recomendar la adopción de medidas de mejoramiento urbano en áreas limítrofes con las nuevas zonas de crecimiento urbano.



MEDIO AMBIENTE

- Detectar los impactos en el medio ambiente (aire, agua, suelos y visuales), que actualmente afectan a la zona de estudio, estableciendo las medidas y recomendaciones de carácter general, para su mitigación.

SOCIO ECONOMICOS

- Establecer los lineamientos para el sano crecimiento de la población, en la zona de estudio, apoyando las actividades económicas del lugar y fortaleciendo la economía local.
- Delimitar las nuevas zonas de crecimiento urbano, a fin de preservar las áreas de producción agrícola de la localidad, principal patrimonio de la población local.

ADMINISTRATIVOS

- Dotar a la autoridad municipal de un instrumento legal que le permita facilitar la expedición de permisos y licencias de construcción, así como de elementos para la mejor captación de recursos económicos y financieros y con ello atender las principales demandas de la zona.



b) FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

b.1. Condicionantes de otros niveles de planeación urbana.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México emana de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con las reformas a los Artículos 25, 26, 27 y 28, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 3 de febrero de 1983.

En el Artículo 25 se señala que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional, con responsabilidad social, de los sectores público, privado y social; define también que el sector público tendrá a su cargo las áreas estratégicas.

El Artículo 26, establece la responsabilidad del Estado para organizar un Sistema de Planeación Democrática del Desarrollo Nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía.

La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogiendo las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan o Programa de Desarrollo Urbano y mencionándose de manera puntual la existencia de un Plan Nacional de Desarrollo, al cual se sujetarán obligatoriamente los Programas de la Administración Pública Federal.

El Artículo 27 señala que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público... en consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población..."

El Artículo 73, fue adicionado, según decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación, de fechas 28 de diciembre de 1982 y 3 de febrero de 1983; estas adecuaciones, facultaron al Congreso de la Unión para expedir las leyes que



establecieron la concurrencia del gobierno Federal, Estatal y de los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de asentamientos humanos.

El Artículo 115 Constitucional, fue reformado y adicionado mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 3 de febrero de 1983, en donde se faculta a los Municipios a: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; además de participar en la creación y administración de sus reservas territoriales, además de controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; para tal efecto expedirá los reglamentos y disposiciones administrativas que fuesen necesarias.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS (1993)

Este Plan Parcial de Desarrollo Urbano se fundamenta en las reformas y adiciones constitucionales efectuadas a la Ley General de Asentamientos Humanos el 21 de julio de 1993 donde se señala que las ciudades deban realizar una planeación y constituirse en centros de impulso para un equilibrado y armónico desarrollo regional, incorporando los principios establecidos en el artículo 115 constitucional y hacerla congruente con el artículo 27 de la misma, así como con la Ley Agraria.

La Ley General de Asentamientos Humanos, en su capítulo primero “Disposiciones Generales”, y en su artículo primero, señala que “Las disposiciones de la Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Establecer la concurrencia de la Federación, las entidades federativas y los Municipios (...);
- II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regule la propiedad en los centros de población, y
- IV. Determinar las bases para la participación social (...);

En el capítulo segundo, “De la concurrencia y coordinación de autoridades”, el artículo 9 señala que “Corresponde a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos

deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

IV. Proponer y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de usos del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos o destinos de áreas y predios;

XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana en términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos o destinos de áreas y predios;

XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano (...);

XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano (...).

En el capítulo tercero, “De la planeación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población”, en el artículo 12 señala que:

“La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo a través de:

(...)



IV. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;

(...)

VI. Los programas de desarrollo urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determine esta Ley y la legislación estatal de desarrollo urbano.”

En el artículo 15 señala que:

“Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen”.

En el artículo 17 indica que:

“Los planes o programas municipales de desarrollo urbano de centro de población y sus derivados deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en los plazos previstos por la legislación local”.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Esta Ley surge Ley del 28 de enero de 1988 y es publicada en el Diario Oficial de la Federación, la cual en su Artículo 6º menciona:

"Compete a las entidades federativas y municipios, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales y conforme a la distribución que se establezca en las leyes locales.”

“Fracción X.- El ordenamiento ecológico local, particularmente en los asentamientos humanos, a través de los programas de desarrollo urbano y demás instrumentos regulados en esta ley, en la Ley General de Asentamientos Humanos y en las disposiciones locales.”

“Fracción XII.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección ambiental en los centros de población en relación con los efectos derivados de los servicios de alcantarillado, limpia, mercados y centrales de abasto, panteones, rastros, tránsito y transporte locales.”

En su Capítulo V, Artículo 23 se define a la regulación ecológica de los asentamientos humanos como:



"El conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio ecológico de las comunidades con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población, que lleven a cabo el gobierno federal, las entidades federativas y los municipios".

LEY DE PLANEACIÓN PARA EL ESTADO DE SINALOA

Los fundamentos del Plan Parcial en la Ley de Planeación del Estado de Sinaloa del 30 de octubre de 1987, son los siguientes:

En el capítulo Primero, Disposiciones Generales, en su artículo 1º. Se indica que:

"Las disposiciones contenidas en esta Ley son de orden público e interés social y su finalidad es la de establecer:

- I. Las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación democrática del desarrollo de la Entidad y encauzar, en función de ésta, las actividades de la Administración Pública Estatal y Municipal";

(...)

En el artículo 8º. se indica que:

"Los H. Ayuntamientos decidirán sobre la formulación de Planes y Programas Municipales de Desarrollo, en cuyo caso será su responsabilidad conducir la Planeación de los Municipios, con la participación democrática de los grupos sociales, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y de su Reglamento."

(...)

En el capítulo Segundo, Sistema Estatal de Planeación Democrática, en su artículo 10 se indica:

"La Planeación del Desarrollo de la Entidad se llevará a cabo por las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y por los Municipios, en los términos de esta Ley y en congruencia con el Sistema Nacional de Planeación Democrática".

(...)

En el capítulo Cuarto, Planes y Programas,

En el Artículo 22, se indica que:



“Los Programas Sectoriales se sujetarán a los lineamientos contenidos en el Plan Estatal de Desarrollo y en los Planes Municipales; especificarán los objetivos, prioridades y políticas que regirán el desempeño de las actividades del sector de que se trate. Asimismo, contendrán de terminaciones (sic)determinaciones?) sobre instrumentos y responsabilidades de su ejecución”.

En el Artículo 34, se indica que:

“Mediante el ejercicio de las atribuciones que les otorga la Legislación correspondiente, los Ayuntamientos inducirán las acciones de los particulares y, en general, del conjunto de la población, a fin de propiciar la consecución de los objetivos y prioridades de los Planes y de los Programas contenidos en esta Ley”.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SINALOA

Los fundamentos de este Plan Parcial en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa del 29 de julio de 2004, son los siguientes:

En el artículo 1º. indica que:

“La presente Ley reglamenta la planeación, administración, fomento y control del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado de Sinaloa, conforme a los fines señalados en los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su legislación reglamentaria, sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y los Municipios que lo integran en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la Entidad;
- II. Establecer las normas para la planeación y la regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- III. Establecer las normas conforme a las cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para planear, ordenar y regular el territorio y determinar las provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios;
- IV. Fijar las normas que regulen toda acción urbana;



- V. Establecer las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos; y,
- VI. Fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones a efecto de asegurar su cabal cumplimiento y definir los recursos y procedimientos administrativos.

En el artículo 2, indica que:

“El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población, mediante:

- I. El aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación en beneficio social, promoviendo su desarrollo en forma equilibrada;

(...)

- V. El fomento de centros de población con dimensiones y condiciones apropiadas;

(...)

- VIII. La elaboración de planes y programas de desarrollo urbano que permitan la dotación suficiente y adecuada de servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;”

En el artículo 3, indica que:

“Se consideran de interés público y de beneficio social de conformidad a lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes y programas de desarrollo urbano; y conforme a lo dispuesto en la presente Ley:

- I. La elaboración de planes y programas contenidos en el Sistema Estatal de Planeación;
- II. La promoción de obras de infraestructura y equipamiento urbano que posibiliten el desarrollo urbano en áreas susceptibles de desarrollo;



- III. La elaboración y actualización de reglamentos y demás disposiciones administrativas para la regulación y control de edificaciones y urbanizaciones;
- IV. La implementación de mecanismos ágiles y efectivos para la incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano; y,
- V. El estudio, investigación y aplicación de conocimientos y tecnologías tendientes a contribuir al desarrollo urbano sustentable.”

En el artículo 4, indica que:

“Se considera de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- II. La ejecución de planes o programas de desarrollo urbano;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población; y,
- VIII. Las acciones y procedimientos que tengan como fin la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población.

En el Título Tercero “De la Planeación Urbana”, Capítulo Primero “Del Sistema Estatal de Planeación Urbana”,

En el artículo 27, se indica:

“El Sistema Estatal de Planeación Urbana se integra por las instancias, instrumentos, políticas, servicios y acciones previstas en la presente Ley, tendientes a cumplir con los objetivos y fines del ordenamiento territorial de los



asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población del Estado de Sinaloa.”

En el artículo 28, se indica:

“El Sistema Estatal de Planeación Urbana contará con los planes y programas siguientes:

- I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano:
 - A) Plan Estatal de Desarrollo Urbano.
 - B) Programa Estatal de Ordenamiento Territorial.
 - C) Plan Regional de Desarrollo Urbano.
- II. Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas:
 - A) Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas en los que participe el Estado con otra Entidad federativa, según la legislación federal en la materia.
 - B) Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas en los que participen dos o más de los municipios del Estado.
- III. Programa Municipal de Desarrollo Urbano:
 - A) Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
 - B) Programa Municipal de Ordenamiento Territorial.
- IV. Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población:
 - A) Plan Director de Desarrollo Urbano.
 - B) Plan Parcial de Desarrollo Urbano; y,
- V. Los demás planes y programas derivados de los señalados en las fracciones anteriores y determinados en esta Ley y sus Reglamentos.

Los planes y programas que integran el Sistema Estatal de Planeación Urbana se regirán por las disposiciones de esta Ley y en su caso por la Ley General de



Asentamientos Humanos. Tienen una relación jerárquica y deberán observar congruencia con el plan o programa de nivel superior inmediato.

El Estado podrá acordar los mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos ubicados en la entidad y los Estados colindantes ya sea que se trate de zonas metropolitanas o de conjunto de centros de población cuya relación lo requiera, con la participación que corresponda a los Municipios.

En el capítulo Quinto “Del Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población”,

En el artículo 52, se indica:

“El Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población, tiene por objeto establecer una estrategia de desarrollo que promueva patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio en un centro poblado, mediante la adecuada articulación funcional de las políticas sectoriales.”

En el artículo 53, se indica:

“El Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población, tendrá como instrumentos los planes y programas siguientes:

- a) Plan Director de Desarrollo Urbano; y,
- b) Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

En la Sección II “Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano”,

En el artículo 58, se indica:

“El Plan Parcial de Desarrollo Urbano, es un instrumento de planeación que tiene por objeto determinar las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los planes y programas de desarrollo urbano, aplicables a áreas específicas contenidas dentro del centro de población.”

En el artículo 59, se indica:

“El Plan Parcial de Desarrollo Urbano deberá contener:

- I. Descripción gráfica de las propuestas de planeación;



- II. Normas y criterios aplicables en materia de zonificación y vialidad; y,
- III. Diseño urbano.”

En el artículo 60, se indica:

“La elaboración del Plan Parcial se basará en los antecedentes, diagnósticos y propuestas de planeación que constituyen al Plan de Desarrollo Urbano del cual se derive, y estará integrado por estudios de desarrollo urbano a nivel de detalle en el área de su jurisdicción territorial.”

En el artículo 61, se indica:

“El Plan Parcial de Desarrollo Urbano contendrá como mínimo:

- I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se derive, indicando en su caso la modificación o adecuación correspondiente;
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- III. La delimitación de la zona que comprenda;
- IV. La descripción del estado actual de la zona y de la problemática que presenta;
- V. Los estudios necesarios de impacto ambiental y riesgos, conforme a la legislación aplicable;
- VI. El régimen de tenencia de la tierra existente en el caso de que se considere un insumo básico;
- VII. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que definan la compatibilidad de usos del suelo, densidad, intensidad, vialidad y coeficiente de aprovechamiento del suelo;
- VIII. Los proyectos de las obras o servicios, señalando las etapas o condiciones para su ejercicio así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento de las zonas comprendidas, en los casos en los que se considere necesario;



- IX. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- X. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios o poseedores de fincas comprendidas en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- XI. Los plazos y condiciones para que las asociaciones de vecinos, usuarios, propietarios o poseedores de fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades;
- XII. Los plazos para que las asociaciones de vecinos, usuarios, propietarios o poseedores den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo Plan Parcial de Desarrollo Urbano; y,
- XIII. La reglamentación para los usos de las áreas o predios comprendidos en la zona de aplicación del mismo.

LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE SINALOA

Los fundamentos de este Plan Parcial en la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente de fecha 3 de julio de 1991, son los siguientes:

En el artículo 6º. se indica que:

“Corresponde a los municipios de conformidad a lo establecido en el artículo 149 de esta Ley, lo siguiente: (Ref. mediante Decreto 112, expedido el 15 de julio de 1993. Publicado en el P. O. No. 93 de 4 de agosto de 1993).

III. Preservar y restaurar el equilibrio ecológico y la protección al ambiente, en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos de competencia expresa y exclusiva del Estado o de la Federación;

IV. Prevenir y controlar emergencias ecológicas y contingencias ambientales, en forma aislada o participativa con el Ejecutivo Estatal, cuando la magnitud o gravedad de los desequilibrios ecológicos o daños al ambiente, no rebasen su ámbito territorial, o no hagan necesaria la acción exclusiva del Gobierno Estatal o de la Federación;

(...)



VI. Regular, crear y administrar los parques urbanos y, participar en el establecimiento de las zonas sujetas a conservación ecológica, cuando éstas se localicen dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales;

VII. Prevenir y controlar la contaminación del aire, generadas por fuentes de jurisdicción municipal;

VIII. Establecer las medidas para hacer efectiva la prohibición de emisiones contaminantes que rebasen los niveles máximos permisibles por ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica y olores perjudiciales al equilibrio ecológico o al ambiente, dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales, generadas por fuentes emisoras de jurisdicción municipal;

IX. Prevenir y controlar la contaminación de las aguas federales que tengan asignadas o concesionadas para la prestación de servicios públicos y de las que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población o a los cuerpos de agua de jurisdicción Estatal;

X. Programar el ordenamiento ecológico municipal, particularmente en los asentamientos humanos, y participar en la programación del ordenamiento ecológico estatal, en lo relativo a su circunscripción territorial;

(...)

XV. Proteger la imagen de los centros de población, en sus respectivas circunscripciones territoriales;"

c) POLÍGONO DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA¹



Ciudad de Guasave y Zona de Estudio
Fuente: Foto de satélite GOOGLE

Localización:

Guasave ocupa por su tamaño el octavo lugar respecto de los demás municipios del estado; cuenta con una superficie de 3,464.41 kilómetros cuadrados, que representan el 5.9 por ciento de la superficie estatal y el 0.17 por ciento de la superficie nacional. En su superficie se encuentran más de 442 localidades, de las cuales las más importantes son la Cabecera Municipal Guasave, Juan José Ríos,

¹ Ver plano D-1 POLÍGONO DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL



Benito Juárez, El Burrión, Nío, Estación Bamoa, León Fonseca, Adolfo Ruiz Cortínez, La Trinidad, Tamazula y la Brecha. De dicha superficie, más del 50 por ciento es utilizada para actividades agrícolas.

La agricultura ocupa un 70 por ciento de la superficie municipal, dentro de la cual destacan los cultivos de maíz, trigo, sorgo, soya, frijol y hortalizas principalmente; seguido de los matorrales, que es de 10.8 por ciento del total de la superficie; selva con un 11.9 por ciento; pastizales con un 0.3 por ciento y con un 7.0 por ciento el mangle rojo.

Guasave está dividido políticamente en alcaldía central y 12 sindicaturas, en ellas se distribuyen 442 localidades. La ciudad de Guasave es la cabecera municipal. Al Noroeste del municipio se localizan las sindicaturas de Juan José Ríos, Adolfo Ruiz Cortines, Benito Juárez y La Trinidad; al Sur El Burrión y San Rafael; al Noreste Bamoa, Estación Bamoa, León Fonseca y Nío; y, al Sureste, La Brecha y Tamazula.²

La zona de aplicación del Plan Parcial colinda con la cabecera municipal de Guasave, la cual tiene como ubicación las coordenadas geográficas 25° 34' latitud norte y 108° 28' longitud oeste.

La altitud promedio de la zona de estudio es de 50 metros sobre el nivel del mar; el clima se clasifica como seco, muy cálido y cálido (BS(h)); se ubica dentro de la cuenca hidrológica del Río Sinaloa, la cual abarca el 15.24% de la superficie estatal y es alimentada por las corrientes de los ríos Ocoroini y Sinaloa.³

El municipio percibe una precipitación pluvial anual media de 392.8 milímetros, con una máxima de 760.03 y una mínima de 231.1 milímetros. Estas variables son menores a las registradas en 1990, que eran del orden de 577.9 milímetros la media, 829.8 la máxima y 314.8 milímetros la mínima.⁴

El área urbana de la ciudad de Guasave ocupaba en el año 2000, 1,469 hectáreas con una topografía regular y plana que actualmente (2008) comprende una superficie de 1,986 hectáreas.

La Zona de Estudio forma parte del contexto urbano de la ciudad de Guasave, ubicada en el territorio colindante al Río Sinaloa, en su parte izquierda, tomando como referencia el sentido en que corren las aguas del mencionado río.

² Fuente: H. Ayuntamiento de Guasave

³ Fuente: Anuario Estadístico Sinaloa 2007, INEGI

⁴ Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 2005 - 2007



El polígono de aplicación del Plan Parcial contiene una superficie de terreno irregular de 864.71 ha., la cual presenta los siguientes límites:

Al norte, el polígono colinda con el arroyo Ocoroni.

Al sur, con la unión de la zona urbana oriente con el Río Sinaloa.

Al este, con los límites del canal de riego que limita a la zona urbana oriente.

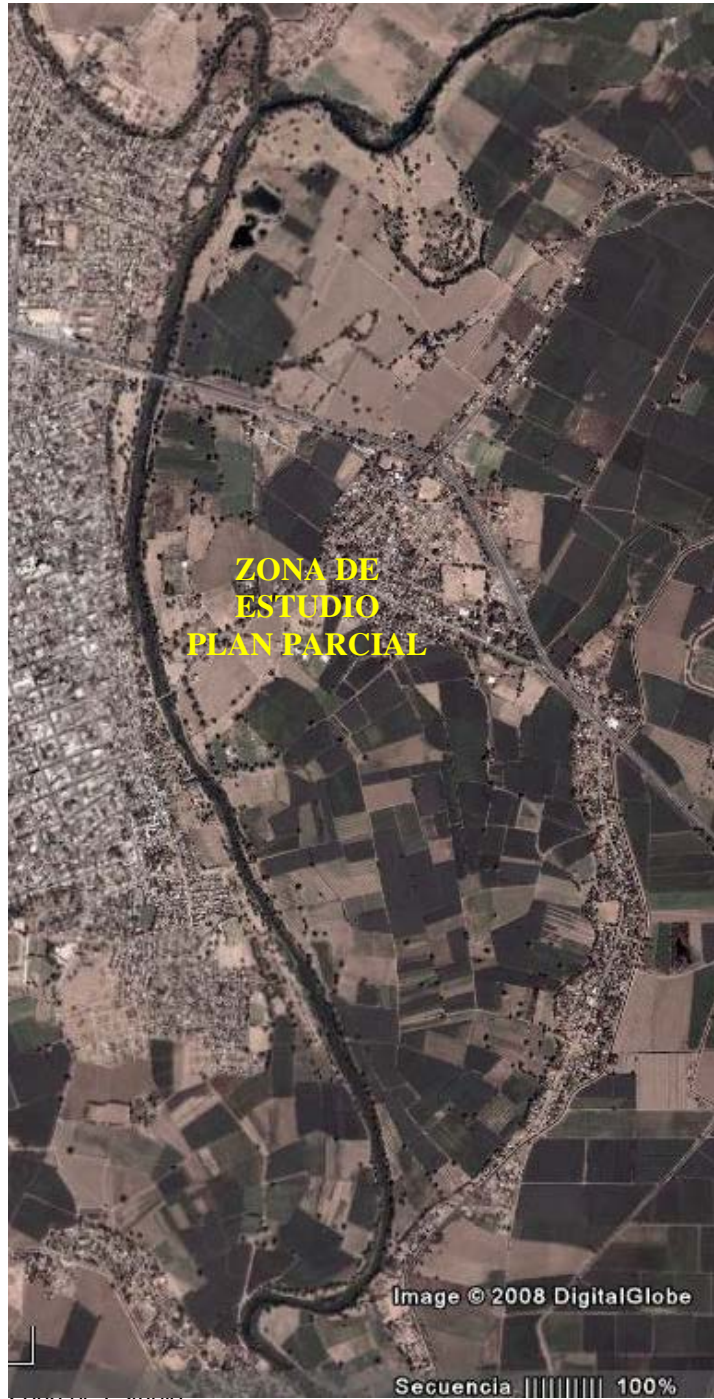
Al oeste colinda con el Río Sinaloa, con una longitud de 6,936 m.

Otros Elementos característicos dentro de la zona de estudio:

- El polígono de estudio es cruzado en sentido oriente – poniente por la carretera internacional Nogales – Guadalajara, con un desarrollo vial dentro de la zona de estudio de 2,956 metros.
- La zona de estudio se une a la zona urbana de Guasave por medio de un puente vehicular (como parte de la carretera internacional) con estructura de concreto armado con un desarrollo de 335 metros. En este punto de cruce, el río tiene un ancho de 80 metros.
- Dentro de la zona de estudio se ubica el poblado llamado “Callejones de Guasavito” el cual se encuentra contenido dentro de un polígono con una superficie de 73.17 ha.
- Colindante a la zona oriente se ubica un poblado rural con desarrollo urbano lineal, el cual se ubica a lo largo un canal de riego y que se engloba dentro de un perímetro de 49.29 ha.
- El uso agrícola predomina en la zona de estudio, alcanzando el 84.14% de la superficie total.

USO DEL SUELO ACTUAL EN LA ZONA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

	SUPERFICIE	% DE OCUPACIÓN
USO AGRÍCOLA	727.54 ha.	84.14%
USO URBANO		
• "Callejones de Guasavito"	73.17 ha.	8.46%
• Zona Oriente	49.29 ha.	5.70%
• Asentamientos carretera a Nio	5.14 ha.	0.59%
INFRAESTRUCTURA VIAL		
• Carretera internacional 15	7.38 ha.	0.86%
• Vialidad Vado - Callejones de Guasavito	1.30 ha.	0.15%
• Carretera a Nio	0.89 ha.	0.10%
	864.71 ha.	100%



Fuente: Foto de satélite GOOGLE

d) DIAGNÓSTICO DE LA ZONA DE ESTUDIO

ASPECTOS URBANOS

Situación actual

El uso del suelo dentro de la zona de estudio, se encuentra constituido por tres usos principales: Por un lado se tiene el suelo agrícola, que constituye la mayoría del suelo con 727.54 ha., y que representa el 84.14 % del total del área, seguido por el uso urbano conformado por la localidad llamada “Callejones de Guasavito”, con una superficie ocupada de 73.17 ha., que significa el 8.46 % del territorio del estudio aproximadamente; la zona urbana oriente, colindante con el canal de riego, con una ocupación de 49.29 ha., y que representan el 5.70% de la superficie; los asentamientos humanos que se ubican a un costado de la carretera a Nio y que ocupan una superficie de 5.14 ha., con el 0.59% de la superficie del Plan; y por último el suelo ocupado por la infraestructura vial, que incluye los siguientes elementos: La carretera internacional que cruza la zona analizada que ocupa 7.38 ha.; la vialidad que conecta el segundo puente (vado) y que ocupa una superficie de 1.30 ha., y por la vialidad que comunica a la localidad de “Callejones de Guasavito” con la zona ejidal norte con un desarrollo y ocupación (dentro de la zona de estudio) de 0.89 ha., que en conjunto representan el 1.11% de la superficie del Plan Parcial.

Los Usos del Suelo integrados en el área de estudio, por lo tanto, se inscriben en un polígono de 864.71 ha.

Problemática Detectada⁵

A partir de la modificación del Artículo 27 constitucional donde se permite al ejido tomar pleno dominio de la propiedad, se ha ido transformando el suelo agrícola en suelo urbano, modificandose los patrones de uso del suelo, situación que se manifiesta en el campo de todo el territorio nacional, Guasave no es la excepción a la regla, por lo que el suelo agrícola de alto valor en la zona que nos ocupa, sufre la presión por la transformación paulatina del uso del suelo.

Esta situación se puede constatar en los desarrollos urbanos que se ubican próximos a las vías de comunicación y a los canales de riego, los cuales se van transformando en suelos destinados a la vivienda y servicios, tendiendo a ocupar áreas agrícolas. Bajo esta condición, las autoridades municipales van permitiendo

⁵ Ver plano D-3 ASPECTOS URBANOS



y fomentando dicha transformación al dotar de servicios de infraestructura (energía eléctrica, agua potable, transporte, etc.) a estos asentamientos, la más de las veces sin un esquema de crecimiento ordenado y racional, lo que provoca anarquía de las áreas urbanas.

Se hace manifiesto que en las zonas periféricas a la ciudad de Guasave, se generan problemas de sobrepoblación, de hacinamiento, de déficit de vivienda, de dotación de infraestructura, de dotación de servicios y equipamiento, así como problemas de saneamiento ambiental (contaminación de suelo y agua) y pérdida de recursos naturales (suelo agrícola, bosques, flora y fauna nativos).

En el caso que nos ocupa, la zona destinada al Plan Parcial, se ve amenazada por posibles invasiones irregulares debido a que son áreas altas no sujetas a inundaciones, contrastando con esta situación, se puede apreciar en las zonas sur y suroriente de la ciudad de Guasave, áreas que se ven afectadas por inundaciones recurrentes.

POBLACIÓN

Situación actual

La población dentro de la zona de estudio, se encuentra constituida por dos asentamientos humanos, por un lado se tiene la localidad rural llamada "Callejones de Guasavito" que de acuerdo al Censo de Población y Vivienda de 2005, contaba con 2,671 habitantes.

Esta localidad fue originalmente fundada por ejidatarios que tenían su ocupación en el campo aledaño y fue creada como una necesidad de expansión del área urbana hacia zonas más seguras, es decir, hacia zonas altas libres del peligro de inundaciones.

El uso del suelo local se ha ido transformando paulatinamente con comercios y servicios, actividades que se dan principalmente a los lados de la vialidad principal que bordea la localidad la cual se liga con la carretera internacional.

Actualmente, la localidad cuenta con 2,752 habitantes los cuales se encuentran asentados sobre una superficie de 73.17 ha., lo que representa una densidad poblacional de 37.61 hab/ha.

Por otro lado, la población actual (2008) que se ubica al oriente de la zona de estudio y que bordea el canal de riego, asciende a 1,853 habitantes aproximadamente, los cuales se encuentran distribuidos sobre una superficie de 49.29 hectáreas, lo que arroja una densidad similar de 37.61 hab/ha.

Por último, existe una población habitando los predios que colindan con la carretera que conduce a Nío, y que suman un total de 193 habitantes, los cuales ocupan una superficie de 5.14 ha.

Con base en lo anterior, se observa que la población actual que se establece dentro de la zona de estudio, asciende a 4,798 habitantes que ocupan un total de 127.6 has.

Como dato comparativo, la ciudad de Guasave, cuenta actualmente con 68,816 habitantes, los cuales ocupan una superficie de terreno de 1,986 ha., lo que arroja una densidad de 34.65 hab/ha, lo que demuestra un comportamiento similar en la ocupación del suelo.

A continuación se presentan los distintos escenarios de población para las localidades existentes en la zona del Plan Parcial, tomando una tasa de crecimiento del 1% anual.

POBLACION EN “CALLEJONES DE GUASAVITO”

AÑO	POBLACIÓN	TASA DE CRECIMIENTO ANUAL (%)
2005	2,671	1.0
2008	2,752	1.0
2010	2,807	1.0
2015	2,950	1.0
2030	3,425	1.0

**POBLACIÓN EN ZONA URBANA ORIENTE (JUNTO A CANAL) Y
SOBRE CARRETERA A NÍO.**

AÑO	POBLACIÓN	TASA DE CRECIMIENTO ANUAL (%)
2005	1,986	1.0
2008	2,046	1.0
2010	2,108	1.0
2015	2,215	1.0
2030	2,571	1.0

POBLACIÓN EN ZONA DE ESTUDIO

AÑO	POBLACIÓN	TASA DE CRECIMIENTO ANUAL (%)
2005	4,657	1.0
2008	4,798	1.0
2010	4,915	1.0
2015	5,165	1.0
2030	5,996	1.0

Problemática Detectada⁶

Con base en la información que proporciona el Plan Director de la ciudad de Guasave, donde se se estima que:

“Pese que Guasave representa una de las localidades urbanas del municipio con los niveles más altos en ganancias poblacionales, su crecimiento se ha manifestado marginal, evidente en el periodo 2000-2005, donde el municipio experimentó pérdidas del 2.6% poblacional, mientras que la ciudad alcanzó un crecimiento del 6.4%, incorporando tan solo 3,992 nuevos residentes.

Año	Ciudad de Guasave	Cambio Absoluto	% Crecimiento	Tasa de Crecimiento Anual
1970	26080			
1980	35236	9156	35.1	3
1990	49338	14102	40	3.4
2000	62801	13463	27.3	2.4
2005	66793	3992	6.4	1.2
2010	70268	3475	5.2	1
2015	73933	3665	5.2	1
2020	77298	3365	4.5	0.9
2025	80169	2871	3.7	0.7
2030	82463	2294	2.9	0.6

Esta tendencia se mantendrá en los próximos 22 años, ya que para el año 2030 según las estimaciones del Consejo Estatal de Población, 15,670 habitantes se incorporarán al área urbana y acorde a las necesidades estimadas de reservas territoriales, representan 209 hectáreas...”

⁶ Ver plano D-4 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

REQUERIMIENTO DE SUPERFICIE URBANIZABLE PARA LA CIUDAD DE GUASAVE⁷

Año	Población Ciudad de Guasave	Cambio Absoluto (habitantes)	Requerimiento Territorial acumulado (hectáreas)
2005	66793	3992	
2010	70268	3475	46
2015	73933	3665	49
2020	77298	3365	45
2025	80169	2871	38
2030	82463	2294	31
Total		15670	209

Paralelamente, si se toma una tasa de crecimiento del 1% en promedio de acuerdo a las proyecciones de CONAPO, para el año 2030 la población actual de la zona del Plan Parcial (Callejones de Guasavito, Zona oriente y asentamientos sobre carretera a Nio), podría crecer hasta 5,996 habitantes, es decir, se tendría un incremento de 1198 habitantes en sólo 22 años; este crecimiento pareciera ser de poca importancia, si se toma en cuenta únicamente el crecimiento natural de la localidad, pero habrá de considerarse que para ese año podrían darse incrementos poblacionales adicionales a causa de la población inmigrante proveniente de otras regiones del país, como Durango, Oaxaca, Jalisco, Zacatecas, Puebla, Nayarit, Sonora, Michoacán y Chihuahua, los cuales ven una posibilidad laboral por efecto de la intensa actividad agrícola de la región, además de la repatriación de inmigrantes que regresarán de Estados Unidos a causa de la crisis económica por la que atraviesa actualmente ese país.

INEGI reporta que en octubre del año 2000 la población nacida en la localidad de Guasave que actualmente reside en Estados Unidos es de 145 personas⁸.

Debido a la falta de reservas territoriales (dentro de la localidad) para atender las necesidades de suelo urbano y vivienda, la población inmigrante tiende asentarse en zonas periféricas de la ciudad lo que aumenta la presión sobre las áreas libres que en este caso son del tipo agrícola. Esta situación demanda, desde este momento, la atención de las autoridades en los rubros de infraestructura, suelo urbanizado, vivienda, equipamiento y servicios.

⁷ PLAN DIRECTOR GUASAVE

⁸ II Censo de Población y Vivienda 2005 SCINCE



INFRAESTRUCTURA

Situación actual

Agua Potable.

El suministro de agua potable es un servicio que se ofrece a través de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guasave (JUMAPAG), la entidad paramunicipal tiene la responsabilidad de suministrar, mantener, mejorar y ampliar los servicios de agua potable y eliminación o procesamiento de aguas residuales provocadas por los usuarios.

Respecto de la cobertura de agua potable que se tiene en el municipio de Guasave, es del orden del 91%, contando en la zona urbana con una cobertura del 99% y en la zona rural del 83%.

A nivel municipal, actualmente, se atiende a 269 mil 290 habitantes, el consumo promedio es de 200 Lts/Hab/día en época de frío y de 300 Lts/Hab/día en época de calor.

La ciudad de Guasave actualmente se abastece del agua extraída de 6 pozos ubicados en diferentes puntos de la ciudad, los cuales tienen un gasto de 60 litros por segundo (lps) cada uno, por lo que se tiene una producción total de 360 lps. Actualmente se tiene planeado contruir un pozo adicional para satisfacer la demanda en la zona industrial.

De acuerdo a datos de INEGI⁹:

En la ciudad de Guasave, el número de viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada en la red pública es de 15,587, lo que representa el 94.16% del total de viviendas en la ciudad.

Problemática Detectada

La zona de estudio posee mantos acuíferos a escasa profundidad, lo que facilita su extracción, pero debido a su fácil acceso, se requiere de tratamiento primario para evitar la utilización de agua de mala calidad o contaminada por abonos químicos o pesticidas.

⁹ II Censo de Población y Vivienda 2005 SCINCE



La ciudad de Guasave y sus áreas periféricas conducen los drenajes a cielo abierto a través de los Drenes de San Joachin y de San Gabriel.

Las viviendas que no disponen de agua entubada en la red pública es de 465, es decir el 2.8% del total de viviendas censadas.

Drenaje

De acuerdo a datos de INEGI¹⁰:

El número de viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje conectado a la red pública es de 15,629, lo que representa el 94.41% del total de viviendas en la ciudad.

Las viviendas que no disponen de red de drenaje es de 394, es decir el 2.38% del total de viviendas censadas.

Energía Eléctrica

Situación actual

La ciudad de Guasave y sus áreas colindantes presentan una cobertura del 96.6%; esta energía es suministrada por la Planta Termoeléctrica Topolobampo, de donde se abastece a dos subestaciones locales.

La ciudad es atendida por “la Zona de Distribución Guasave” de la CFE, la cual da servicio al 85% del municipio, así como a los municipios de Sinaloa, Salvador Alvarado, Mocorito y Angostura.

Este sistema se compone por 11 Subestaciones de distribución, con una capacidad instalada de 278 MVA.

CFE atiende a 73,295 clientes en el municipio de Guasave, de los cuales 32,000 se ubican en la ciudad de Guasave y el resto se distribuyen en 198 poblados.

Actualmente se tiene una cobertura del servicio del 97%; el 3% restante se refiere a pequeñas ampliaciones en colonias pendientes de electrificar.

El 89.54 % de los usuarios de CFE, son de uso doméstico o residencial, el 0.6 % es de uso agrícola y el 9.86. % es de uso comercial e industrial.

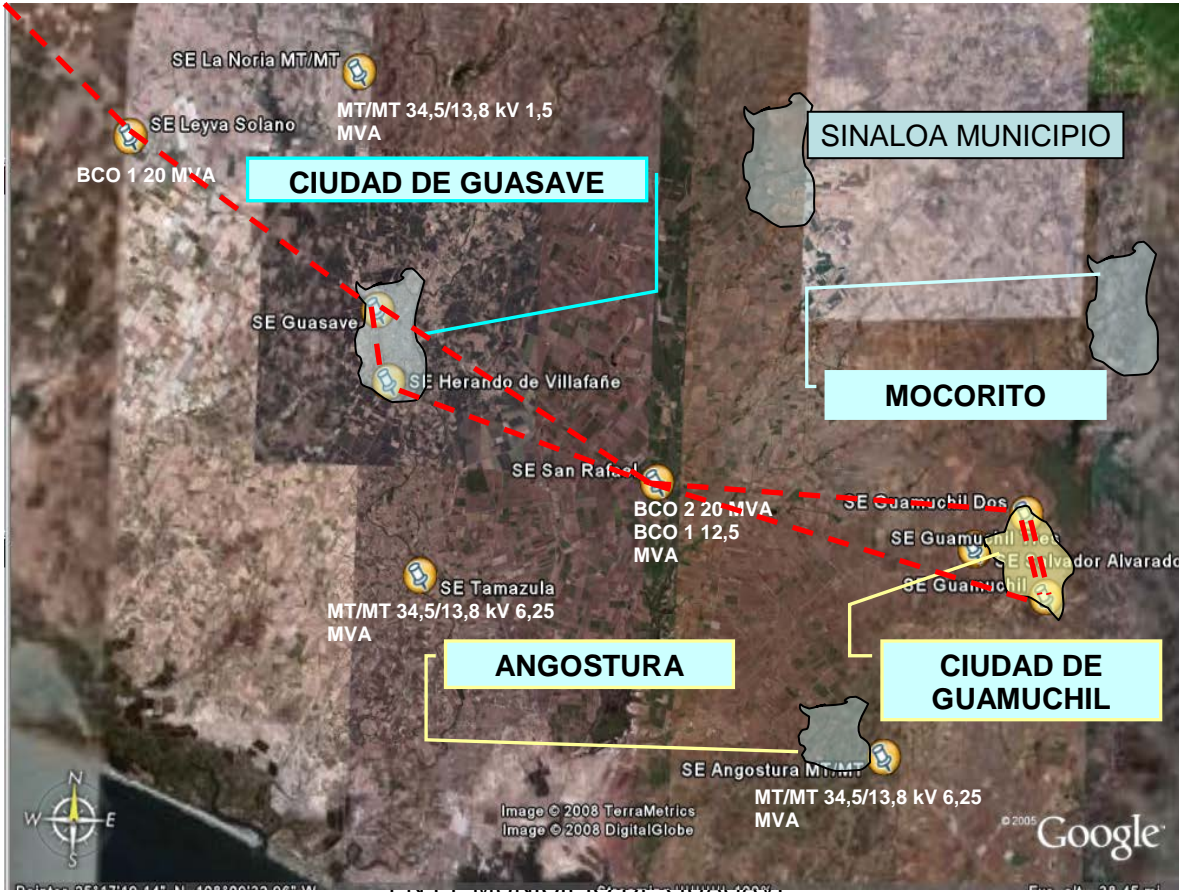
¹⁰ II Censo de Población y Vivienda 2005 SCINCE



Para suministrar el servicio de energía eléctrica al municipio de Guasave , la CFE cuenta con dos fuentes de suministro que son las líneas de transmisión de 115 KV de Los Mochis – Guasave y dos líneas de Guamúchil –Guasave para transportar energía desde el sistema interconectado nacional; Siendo las centrales generadoras más próximas la Central Termoeléctrica Topolobampo con 354 MW de capacidad y la Central Hidroeléctrica Bacurato con 90 MW.

Las subestaciones de distribución ubicadas en el municipio de Guasave son:

SUBESTACION	CAPACIDAD	% DE CARGA
GUASAVE BCO 1Y 2	40 MVA	55%
GUASAVE BCO 3	30 MVA	75%
HERNANDO DE VILLAFANE	30 MVA	56%
LEYVA SOLANO	20 MVA	60%
SAN RAFAEL	32 MVA	60%



Problemática Detectada

No existe inconveniente para el suministro de este servicio a nivel zonal, por lo que se garantiza que la zona de estudio podrá contar con el servicio sin ningún problema.¹¹

El total de viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada, drenaje y energía eléctrica es de 14, es decir 56 personas no cuentan con ningún tipo de servicio y se considera que es la población que se ubica en asentamientos irregulares.

¹¹Fuente: CFE, Departamento de Planeación Zona Guasave / División de Distribución Zona Noroeste

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Situación actual

El municipio de Guasave es considerado como de los mejor comunicados, debido a su topografía plana o semiplana. Esta situación permite que la ciudad de Guasave tenga una adecuada integración vial con el resto del municipio.

La zona del Plan Parcial es comunicada dentro de su territorio a través de la carretera internacional México 15, desde la cual se puede acceder a la zona de estudio por medio del puente principal que libra el Río Sinaloa; la comunicación interna se realiza por medio de vías secundarias, como es el caso del puente secundario que cruza el Río Sinaloa (vado) y que comunica directamente a la ciudad de Guasave con la localidad de “Callejones de Guasavito, con su derivación a la Zona Urbana Oriente, que se ubica junto al canal de riego.

Problemática Detectada

El cruce secundario sobre el Río Sinaloa (vado), resulta ser insuficiente actualmente, debido a que es la única comunicación interurbana entre la ciudad y las localidades periféricas dentro de la zona de estudio. Esta situación se agrava debido a que el diseño del cruce vial no responde a los requerimientos técnicos de aforos y seccionaliento vial y al diseño de la estructura del puente, el cual resulta inadecuado, si tomamos en consideración las crecidas del Río Sinaloa que han llegado a imposibilitar su cruce.



PUENTE QUE FORMA LA CARRETERA INTERNACIONAL 15 CON EL RÍO SINALOA



PUENTE (VADO) QUE COMUNICA A LA CIUDAD DE GUASAVE CON EL POBLADO DE "CALLEJONES DE GUASAVITO".

EQUIPAMIENTO URBANO

Educación

Situación actual

Con base en datos del Plan Director, el equipamiento educativo en la ciudad de Guasave, no presenta rezago alguno, actualmente cuenta con 38 planteles educativos oficiales y particulares, de los cuales 10 son de preescolar, 15 son de escuelas primarias, 6 son escuelas secundarias, 6 son preparatorias o bachillerato y 3 son universidades

Problemática Detectada

El equipamiento educativo oficial se concentra en la ciudad de Guasave, preferentemente en la zona central, las cuales dan cobertura a la población local, no así a la que se ubica en la periferia, en donde existe carencia de servicios educativos. Esta situación se refleja en la zona de estudio, donde la población escolar tiene que desplazarse a la ciudad, cruzando el Río Sinaloa para poder acceder a los servicios educativos.

Dentro de la zona analizada en la parte izquierda del Río Sinaloa, se localiza un centro escolar particular llamado Colegio Sor Juana que se ubica a 620 metros a partir del puente secundario (vado) sobre la vialidad que es la continuación de la calle Dr. de la Torre, el cual cuenta con una superficie de terreno de 3.72 ha., y

que paradójicamente atiende preferentemente a los escolares de la ciudad, es decir al otro lado del río.



COLEGIO PARTICULAR SOR JUANA

Salud

Situación actual

La ciudad de Guasave cuenta con una cobertura hospitalaria del 85%, la cual da servicio no solo a la población local, sino también a la asentada en la periferia y localidades de todo el municipio. Los habitantes de Callejones de Guasavito, con su ampliación en la Zona Urbana Oriente cuentan con los principales servicios asistenciales que a continuación se relacionan:

Hospital de Jesús; cuenta con 6 camas, con especialidades de otorrinolaringología, pediatría, dental, homeopatía y laboratorio; se ubica en Calle Vicente Guerrero No.158.

I.M.S.S.; cuenta con 115 camas, con especialidades de cirugía, traumatología, ortopedia, otorrinolaringología, oftalmología, pediatría, anestesiología, gineco-obstetricia, medicina interna, cardiología, medicina física, rehabilitación, patología y medicina familiar; se ubica en Blvd. 16 de Septiembre y Macario Gaxiola.

Hospital Díaz de León; cuenta con 15 camas y especialidades de anestesiología, otorrinolaringología, cirugía, pediatría, traumatología, Laboratorio y banco de sangre; se localiza en Ángel Flores No. 325.



Hospital Guadalupano; cuenta con 8 camas, especialidades en traumatología, gastroenterología, otorrinolaringología, ginecología, anestesiología, endoscopia, pediatría, laboratorio y análisis clínico; se ubica en Guerrero y Teófilo Noris.

Hospital General; cuenta con 30 camas, especialidades en pediatría, gineco-obstetricia y cirugía general; se ubica en el Kilómetro 1.5 carretera a Las Glorias.

Maternidad del Ángel; cuenta con 4 consultorios, cirugía y maternidad, ubicado en Francisco González Bocanegra.

ABC; tiene 8 camas y especialidades en otorrinolaringología, dermatología, gastroenterología, oftalmología, cirugía plástica, laboratorio; ubicado en Guerrero y Teófilo Noris.

Clínica de Especialidades Medicas; cuenta con laboratorio, otorrinolaringología, medicina interna, cardiología, urología, neurología, pediatría, dermatología y ginecología, se localiza en Ángel Flores No. 334 Centro.

Policlínica; cuenta con ginecología, pediatría, cardiología, otorrinolaringología, internista, urología y laboratorio; se ubica en Leyva 408-2.¹²

Con base en datos de INEGI ¹³, el total de la población derechohabiente era de 45,277 personas, de las cuales:

- El IMSS tenía registrados a 35,345 habitantes;
- El ISSSTE tenía a 7,444 derechohabientes y con
- Seguro Popular se tuvo registrados a 3,026 habitantes

La población sin derechohabientes al servicio de salud fue de 19,525 habitantes en la ciudad de Guasave.

VIVIENDA

Situación actual

De acuerdo a los datos del II Censo de Población y Vivienda 2005, existían en el Centro de Población un total de 66,793 habitantes, con un total de 16,553

¹² Fuente: Plan Director Guasave 2007

¹³ II Censo de Población y Vivienda 2005 SCINCE



viviendas particulares habitadas, mismas que divididas entre la población local, nos arroja un índice de ocupación de 4.01 habitantes por vivienda.¹⁴

La población actual asentada dentro de los límites del Plan Parcial (“Callejones de Guasavito”, la Zona Urbana Oriente y los asentamientos sobre la carretera a Nío), presenta una población actual de 4,798 pobladores que habitan de acuerdo a la densidad observada (4.23 hab/viv) 1,134 viviendas; para el año 2010 se tendrá una población de 4,915 hab. que requerirán 1,162 viviendas, para el año 2015 se preve una población total de 5,165 habitantes que demandarán 1,221 viviendas, es decir se tendrá un incremento de 87 viviendas en 7 años, considerando sólo el crecimiento natural de estas localidades.

El número de viviendas habitadas que disponen de agua entubada es de 15,587, lo que significa que el 94% de las viviendas de la ciudad de Guasave, cuentan con el servicio de agua potable.

El número de viviendas que disponen de drenaje es de 15,629, lo que representa un 94.4% de viviendas con este servicio en la cabecera municipal.

En el aspecto de energía eléctrica, el número de viviendas que cuentan con el servicio es de 15,984, es decir, se tiene una cobertura del 96.56%.

Problemática Detectada

La calidad de la vivienda es precaria, debido a debido a su situación de asentamientos periféricos, a los que se dificulta la dotación de servicios urbanos.

Debido a esta situación, la zona de estudio no puede recibir población adicional (propia y migrante) dentro de su mismo territorio, lo que hace inminente su expansión sobre terrenos agrícolas.

El total de viviendas que se ubican en la zona de estudio está considerada en su mayoría como de autoconstrucción (81%), con materiales de baja calidad, como muros de tabique de concreto sin acabados, techos de lámina, pisos de concreto o tierra.

El número de viviendas habitadas que no disponen de agua entubada es de 465, es decir, el 2.8% del total de viviendas en la cabecera municipal no disponen de agua en sus viviendas.

¹⁴ II Censo de Población y Vivienda 2005 SCINCE



Las viviendas que carecen del servicio de drenaje es de 394, es decir, tan sólo el 2.3% del total de viviendas en la ciudad de Guasave no cuentan con dicho servicio

En materia de suministro de energía eléctrica, solamente se tiene un déficit del 3.44% del total de viviendas particulares habitadas.¹⁵

Aunado a lo anterior, el Plan Municipal de Desarrollo 2005 – 2007 de Guasave, destaca la siguiente problemática:

- El problema de la vivienda es uno de los principales retos del municipio; en el municipio existe un déficit de aproximadamente 6 mil viviendas, correspondiéndole 3,500 al medio rural y 2,500 a la cabecera municipal. La escasez de vivienda se origina por el crecimiento demográfico, los complejos esquemas crediticios de los organismos oficiales dedicados a la promoción de la vivienda, las altas tasas de intereses y la carencia de reservas territoriales con el perfil para programas habitacionales.
- La magnitud del rezago existente en materia de vivienda obliga a intensificar acciones a través de tres líneas estratégicas básicas: la ampliación de reservas territoriales; la promoción de lotes y fraccionamientos progresivos y la búsqueda de nuevos esquemas de financiamiento para la construcción y dotación de viviendas.
- La mayor parte de los programas de vivienda han estado dirigidos al concepto de vivienda como producto terminado. Esta percepción ha restringido las alternativas dirigidas a los grupos de bajos ingresos que realizan su vivienda mediante auto-construcción.
- El incremento de la población se manifiesta en necesidades de vivienda y está, a su vez, es el principal generador y consumidor de espacio en los asentamientos humanos, pues la superficie que demandará el crecimiento de la ciudad de Guasave, será primordialmente de uso habitacional, por lo que debe preverse integralmente el desarrollo urbano en las acciones de vivienda que lo conforman. El suelo necesario para uso habitacional deberá inscribirse dentro de las estrategias que plantean las cartas urbanas de nuestra ciudad, buscando la compatibilidad y la armonía para que el futuro crecimiento sea óptimo.

¹⁵ Fuente: Datos de Servicios Conteo INEGI 2005



ASENTAMIENTOS URBANOS EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO SINALOA

MEDIO AMBIENTE

Problemática Detectada¹⁶

En lo que se refiere a las condiciones ambientales, los mayores impactos dentro de la zona de estudio se dan principalmente en el agua y suelo y en menor medida en el aire y en los niveles de ruido, así como alteración del paisaje y visuales.



RIBERAS DEL RÍO SINALOA
SUJETAS AL IMPACTO DEL CRECIMIENTO URBANO

CONTAMINACIÓN

Problemática Detectada

¹⁶ Ver plano D-5 ASPECTOS AMBIENTALES



Contaminación del agua

El fenómeno de contaminación del agua se presenta en el Río Sinaloa principalmente en los tramos que tiene liga directa con las zonas habitacionales. Esto se debe a que tanto en los canales de riego como en el mismo río se vierten aguas residuales sin previo tratamiento y las corrientes cruzan a cielo abierto las zonas urbanas.

Contaminación del suelo

Este tipo de contaminación se presenta principalmente en las áreas aledañas al Río Sinaloa, las cuales son utilizadas por los habitantes como tiradero de desechos sólidos a cielo abierto, provocando posibles filtraciones y consecuentemente contaminación del manto freático. Paralelamente los desechos ocasionan proliferación de fauna nociva y generación de olores desagradables por la descomposición de materia orgánica.

Contaminación del aire

La zona de estudio no presenta contaminación atmosférica debido a que no tienen industrias dentro de su territorio, éstas se concentran de manera importante en la zona noroeste de la ciudad de Guasave distante 4 km., aproximadamente.

Los principales contaminantes que se pueden observar son generados por polvos y partículas suspendidas producto del tipo de terreno agrícola que la circunda, más no por procesos industriales realizados.

En cuanto a las fuentes móviles de emisión, es decir, vehículos de pasajeros particulares y colectivos, y de carga que transitan por la zona se cuentan los emitidos por los vehículos que circulan por la carretera internacional 15, que colinda con las zonas habitacionales de "Callejones de Guasavito", así como los asentamientos perimetrales al canal de riego al oriente de la zona de estudio.

Contaminación por ruido

Las principales fuentes contaminantes por ruido corresponden a los automotores que cruzan por la zona la zona, afectando directamente a los habitantes del lugar. Los sitios que presentan este tipo de contaminación están referidos a la carretera internacional 15 y a las vialidades primarias que cruzan por la zona. Al no existir industrias en la zona, no se generan emisiones de ruido.

Contaminación visual

Este tipo de contaminación se presenta principalmente en las áreas que bordean al Río Sinaloa, principalmente en la margen derecha, ya que no cuenta con un programa de mejoramiento de la imagen urbana.

Debido a que dichas márgenes se encuentran ocupadas por asentamientos no formales, en los cuales difícilmente se tiene acceso a los servicios urbanos, como recolección de basura, limpia de calles, arborización, etc., situación que provoca una imagen negativa de la zona.

Guasave no escapa a la presencia de “grafiteros”, que se manifiestan pintando muros y estructuras en toda la ciudad, hecho que deteriora la imagen urbana de la ciudad.



PINTA DE LA ESTRUCTURA EN EL
PUENTE DE LA CARRETERA INTERNACIONAL

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Problemática Detectada

Son varios los factores que contribuyen al crecimiento de los índices de vulnerabilidad y riesgos dentro de la zona de estudio. Principalmente obedecen a la concentración de elementos peligrosos, dentro de los que se encuentran los siguientes:

HIDROMETEOROLÓGICOS

Problemática Detectada

Dentro del perímetro de estudio, las zonas que se encuentran sometidas a un alto riesgo de inundación son aquellas que se localizan en la zona sur colindantes al

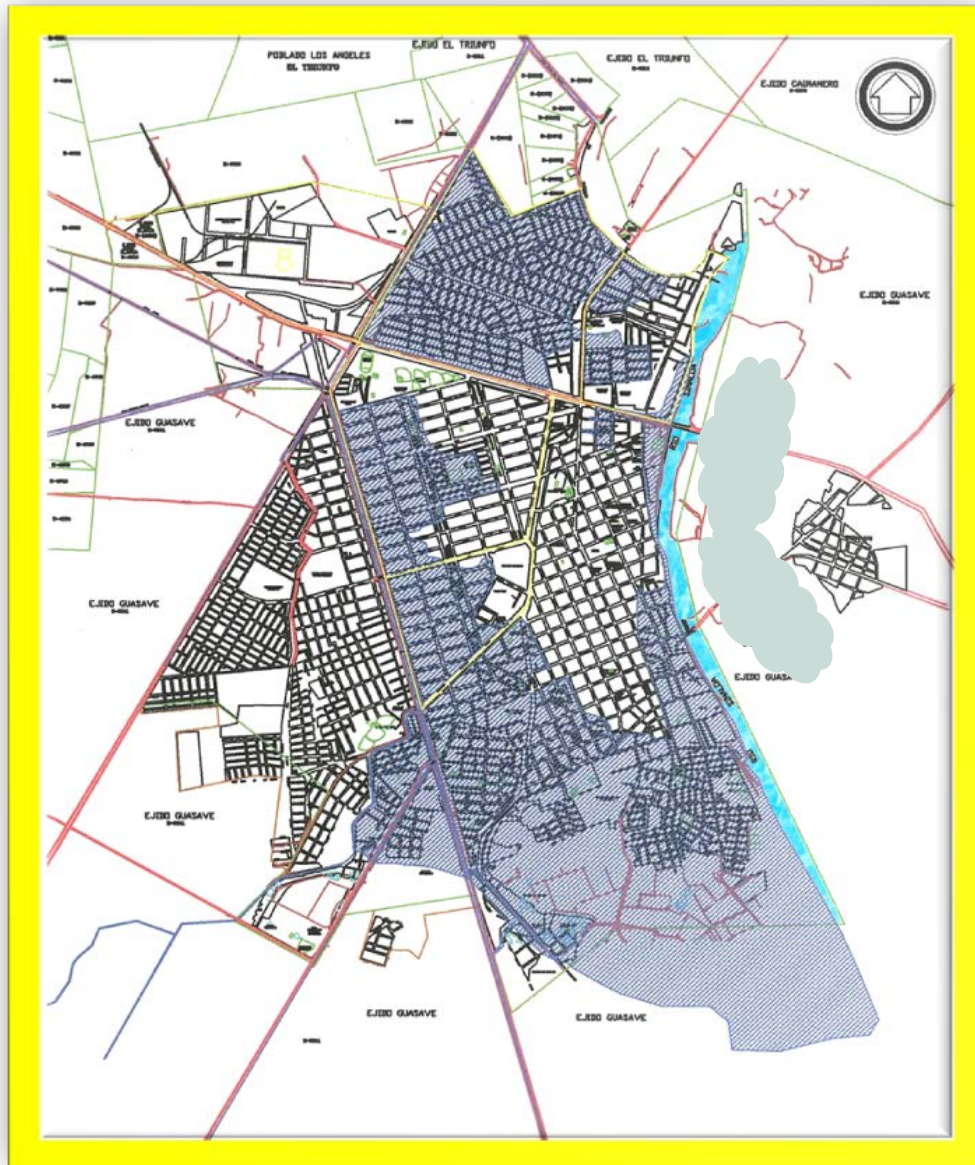
Río Sinaloa en su margen derecha, que en temporada de lluvias mantienen un peligro constante de desbordamiento, llegando inundar gran parte de las colonias aledañas al río.

Asimismo, en la mayoría de las zonas habitacionales colindantes a la ribera del río, las calles no cuentan con pavimentación, y por lo tanto con drenaje pluvial, problema que se agrava debido a su topografía sensiblemente plana, por lo que el agua de lluvia inunda grandes zonas requiriendo períodos prolongados para su desalojo.¹⁷



IMÁGENES DE LA AFECTACIÓN DE LA ZONA URBANA, A CAUSA DE LA INUNDACIÓN EXTRAORDINARIA QUE SUFRIÓ LA CIUDAD DE GUASAVE EN EL AÑO DE 1998, DEBIDO A LA ACCIÓN DEL HURACÁN "ISIS".

¹⁷ Ver plano D-5 ASPECTOS AMBIENTALES



**REGISTRO DE INUNDACIÓN EN LA ZONA URBANA DE
GUASAVE, A CAUSA DEL HURACÁN "ISIS", EN 1998**

La inundación extraordinaria registrada en la ciudad de Guasave en el año de 1998, a causa del huracán "ISIS", tuvo un gasto hidráulico registrado de 1,800



m³/seg, y afecto al 60% de la ciudad de Guasave, en donde se estima que se impactaron 13 mil lotes de viviendas, es decir a 52 mil habitantes de la localidad

Por la margen izquierda de río se afectaron las localidades de “Callejones de Guasavito”, “Guasavito” y “San Pedro”, donde habitaban alrededor de 6,000 personas.

SANITARIOS

Problemática Detectada

El principal agente contaminante dentro de este rubro se refiere a las descargas de aguas residuales y desperdicios sólidos a cielo abierto.

Se puede mencionar el vertido de drenaje y basura de las colonias aledañas al Río Sinaloa, constituyendo una fuente generadora de enfermedades infecto - contagiosas para la población.

En los asentamientos irregulares, las condiciones de falta de higiene y servicios adecuados (traducida en desalojo de desechos sólidos y el fecalismo al aire libre), producen un riesgo de infecciones o epidemias para un gran número de familias que habitan en estos sitios.

VIALES

Problemática Detectada

Los riesgos viales detectados se refieren principalmente a los nodos conflictivos que se localizan sobre los puntos de comunicación entre la zona de estudio y la ciudad de Guasave, en especial los que se ubican en los cruces vehiculares , tanto del puente internacional como con el puente secundario (vado), con las vialidades perpendiculares provenientes del centro de la ciudad.



CAMINO QUE CONDUCE AL POBLADO DE "CALLEJONES DE GUASAVITO",
ASÍ COMO, CRUCE VEHICULAR SOBRE EL PUENTE DEL VADO

VULNERABILIDAD

Problemática Detectada

En la zona de estudio se detectaron como sitios vulnerables, las zonas urbanas colindantes con la carretera internacional 15, debido a su intensa actividad y tránsito vehicular a todas horas.

Otros puntos de vulnerabilidad los constituyen las colonias que presentan problemas de inundaciones en la zona sur, especialmente sobre la margen derecha del Río Sinaloa.

IMAGEN URBANA

Situación actual

La zona de estudio se encuentra localizada en la parte oriente de la ciudad y es dividida por varios elementos físicos claros, éstos interrumpen la comunicación vial en los sentidos norte-sur y oriente-poniente, además de fragmentar a las zonas habitacionales, como es el caso de "Callejones de Guasavito" formando conjuntos pequeños al interior de áreas más amplias.

ZONAS VISUALMENTE HOMOGÉNEAS

En cuanto a la calidad visual de la zona se detectaron dos sitios de relevancia: el primero por ser un área urbana en proceso de consolidación como es el caso de la colonia "Callejones de Guasavito", donde se carece de trazo de calles definidas



con escaso o nulo pavimento , así como de servicio de alumbrado público. El segundo está formado por los asentamientos irregulares que se encuentran dentro de terrenos ejidales en el oriente de la zona de estudio.

La calidad visual en la mayoría de las construcciones, es mala debido al tipo de vivienda (predomina la autoconstrucción), falta de pavimento en calles y banquetas, falta de arbolado en banquetas y por tiraderos de basura a cielo abierto en zonas urbanas de reciente creación.



a) PRONÓSTICO

En el aspecto demográfico, y tomando los datos que se presentan en el Plan Director de la ciudad de Guasave y del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), la ciudad ha sufrido un proceso de pérdida de población a causa de movilidad poblacional y expulsión migratoria, en especial a los Estados Unidos.

En el año de 2005, la Ciudad de Guasave tenía una población de 66,793 habitantes, con una tasa de crecimiento del 1.2%; El Consejo Nacional de Población (CONAPO) registra una marcada tendencia a disminuir la tasa de crecimiento poblacional; en el año 1990, la tasa de crecimiento anual fue de 3.4%, en el año 2008 se tiene una tasa del 1% y se prevé que para el año 2030, se llegue a una tasa del 0.6%.

El proceso de cambio en el uso del suelo que sufre la ciudad de Guasave, será difícil modificar en el corto plazo, debido al constante proceso de comercialización del suelo ejidal para transformarse en propiedad privada, la más de las veces regulado por un efecto especulativo; debido a esto, se prevé una continua presión sobre el uso del suelo agrícola de la zona.

Por otro lado, se observa que a causa de los diversos fenómenos a los que está actualmente sujeto el planeta que ha provocado una modificación climática en el mundo, se presentan cambios en los patrones ambientales en todo el país; esto hace que toda la región incluida la zona del Plan, manifieste un alto índice de vulnerabilidad a causa de los fenómenos meteorológicos, destacando la temporada de lluvias la cual se presenta cada vez más intensa y que trae como consecuencia el riesgo permanente de inundaciones dentro de zonas urbanas habitadas (zonas sur y suroeste). Esta situación emergente hace necesaria tomar medidas de prevención y control, tal es el caso de la rectificación del Río Sinaloa, especialmente en el tramo que colinda con las zonas urbanas de la ciudad de Guasave (8 km. Aprox.).

Paralelamente, se requiere adecuar y actualizar las tareas de planeación y desarrollo urbano, a fin de revertir los efectos negativos y los impactos sobre la población de Guasave y su zona de influencia inmediata.

II. IMAGEN OBJETIVO

Imagen-Objetivo para la zona de estudio

Con base en el análisis desarrollado en el Diagnóstico - Pronóstico, la estrategia del presente Plan se orienta a:

- Dar solución de problemas relativos a las condiciones urbanas que presenta la zona de estudio;
- Aprovechamiento de la infraestructura histórica creada;
- Integración de la estructura urbana de la ciudad y su liga con las nuevas zonas de crecimiento;
- Organizar y dar cause a las necesidades de suelo urbanizado para la población actual, así como a las generaciones futuras;
- Delimitación de áreas aptas para el crecimiento urbano;
- Limitar la expansión urbana a zonas agrícolas de alta productividad (patrimonio de los habitantes de la región);
- Dotación de servicios de infraestructura y equipamiento urbanos;
- Preservación y mejoramiento del medio ambiente natural;
- Evitar por todos los medios, que la ciudad de Guasave sufra de otra inundación de grandes proporciones y que ponga en riesgo la vida de sus habitantes.

POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

Para alcanzar los objetivos antes mencionados, la estrategia general de desarrollo urbano se fundamenta en principios y políticas que han sido definidos en el Plan Director Urbano para la ciudad de Guasave 2007, así como en los criterios y recomendaciones de las autoridades involucradas; con base en ello, a continuación se establecen las políticas de crecimiento, mejoramiento y conservación que habrán de fundamentar las propuestas que de este Plan Parcial emanen:



POLÍTICAS DE CRECIMIENTO

- Consolidar la zona de estudio, incrementando la satisfacción de sus requerimientos para el bienestar de la población, como apoyo al desarrollo sostenido de la ciudad de Guasave, fortaleciendo así a la región.
- Propiciar el ordenamiento territorial y ecológico de las actividades económicas, sociales y culturales de la población, induciendo el crecimiento de la zona de manera ordenada y sostenible, basado en principios sustentados en el equilibrio urbano - ambiental.
- Crear las condiciones adecuadas que promuevan el desarrollo urbano y apoyen a las actividades económicas, sociales y culturales de la población.
- Regular los asentamientos humanos mediante el control de su crecimiento en zonas no previstas.
- Establecer áreas habitacionales, señalando tipología de densidades habitacionales y de vivienda.
- Crear áreas de reserva territorial para el crecimiento urbano.
- Planear un desarrollo programado, con etapas para las acciones planteadas.
- Desarrollar una estructura urbana que integre de manera funcional a la zona de estudio con la ciudad de Guasave.
- Establecer lineamientos para el crecimiento urbano con base en la densificación de la mancha urbana actual, optimizando la infraestructura de servicios ya creada.
- Incrementar la captación y distribución de agua potable y ampliar la red de drenaje y alcantarillado.

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO

- Mejorar las condiciones de vida de la población mediante la ampliación de la oferta de suelo, infraestructura, transporte, equipamiento y servicios urbanos.
- Crear una zona de reserva territorial mediante la adquisición de suelo urbanizable por parte del Ayuntamiento, para atender la demanda de la población que se ha asentado en áreas no previstas y que requieren ser reubicadas.
- Saneamiento del Río Sinaloa y en general de todos los arroyos y canales que cruzan por la zona de estudio.
- Rectificación del cauce del Río Sinaloa para garantizar el flujo de los afluentes en tiempos de lluvias, evitando la inundación de zonas urbanas existentes y de nueva creación.
- Construcción de colectores de aguas residuales y pluviales que contribuyan a mejorar la calidad del agua que se vierte al Río Sinaloa.
- Mejorar de manera integral de los sistemas de agua potable y alcantarillado.
- Mejoramiento de la estructura vial existente para lograr una eficiente comunicación de la zona de estudio con la ciudad de Guasave y su región.

POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN

- Contemplar el ordenamiento ecológico y la protección ambiental en la regulación de los asentamientos humanos, incorporando los criterios de sustentabilidad y medio ambiente.
- Creación de áreas verdes dentro del ámbito de aplicación del programa, como un patrimonio recreativo tanto para el área de aplicación del Plan Parcial, como para la misma ciudad de Guasave.
- Plantear integralmente la regeneración ecológica de los cuerpos de agua (ríos y arroyos) localizados en la zona de estudio.



- Atender el problema de los residuos sólidos y aguas residuales, regulando su manejo y maximizando los procesos de recolección, tratamiento y disposición final de los desechos.
- Fomentar programas de reforestación y conservación de aguas y suelos.
- Instrumentar programas de mejoramiento de la imagen urbana en la colonia “Callejones de Guasavito”, en las que se ubican colindando al canal de riego oriente y en los asentamientos sobre la carretera a Nío.

III. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO

La estrategia general de desarrollo urbano de la zona de estudio se orienta principalmente a frenar el despoblamiento y el cambio de usos de suelo; reciclar áreas deterioradas que cuenten con todos los servicios; incentivar la construcción de nueva vivienda en predios baldíos y/o subutilizados; promover la creación de nuevas áreas habitacionales, áreas verdes y deportivas; optimizar el funcionamiento de la infraestructura, el equipamiento y la estructura vial.

ESTRATEGIA DEMOGRÁFICA

La estrategia demográfica tiene como objetivo evitar el despoblamiento de la zona y con ello, ceder espacios a las actividades comerciales y de servicios, es por ello que se plantea ordenar el crecimiento poblacional a través de una política de redensificación equilibrada en áreas destinadas a vivienda y a usos mixtos; es decir, se propone llevar a cabo acciones que eviten los cambios indiscriminados a los usos del suelo, evitando con ello la aparición de usos clandestinos o giros negros.

Para lograr un equilibrio en el crecimiento poblacional, el Plan Parcial establece además, el objetivo de aprovechar los espacios que cuentan con las condiciones necesarias de infraestructura adoptando una política de arraigo de la población y reciclamiento de la base material de la ciudad, buscando con ello, mayor eficiencia en el aprovechamiento de la inversión histórica acumulada.

La estrategia demográfica para la zona de estudio se fundamenta en las siguientes premisas:

- ✓ Evitar el crecimiento poblacional en la ciudad de Guasave en zonas que impliquen un riesgo para la comunidad y en donde se reduzcan las zonas de cultivo.
- ✓ Redensificar a través del impulso de la vivienda en predios baldíos.
- ✓ Promover la diversificación del uso del suelo en los corredores urbanos, donde las plantas bajas puedan ser utilizadas para comercio o servicios, y los niveles superiores para oficinas y/o vivienda, según sea el caso.
- ✓ Ordenar el crecimiento físico de las nuevas áreas urbanas del Plan Parcial, dando prioridad al uso habitacional.



- ✓ Promover el crecimiento comercial y de servicios, únicamente sobre los corredores comerciales propuestos, considerando que estas zonas resultan más atractivas al inversionista, el costo del suelo es más alto y es donde se tiene un menor impacto sobre las áreas habitacionales.
- ✓ Prohibir, mediante la normatividad que establece este Plan los cambios de uso del suelo en zonas previamente asignadas.
- ✓ Impulsar la creación de vivienda nueva, a través de programas crediticios y financieros, adecuados a las condiciones socioeconómicas de la población residente.
- ✓ Prever los incrementos poblacionales adicionales en la zona de estudio, a causa de la repatriación de trabajadores mexicanos que ya no podrán permanecer en los Estados Unidos y que regresan a su lugar de origen para integrarse a la población local.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO ECONÓMICO

La planeación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Margen Izquierda del Río Sinaloa, se adecuará a las necesidades de la región; del mismo modo, coadyuvará a éste, a través del fomento y articulación de acciones de corresponsabilidad que realice con la población y el sector público; para ello es necesario:

- Simplificación en los procesos de intervención de la autoridad municipal. En este sentido se requiere que la intervención de la administración pública en la actividad económica del municipio, sea eficiente y expedita, y esté encaminada a estimular la actividad económica del Centro de Población (ciudad de Guasave) y de la nueva área de crecimiento (Plan Parcial).
- Promover a la ciudad de Guasave como Centro de Población, administradora del gobierno municipal, y como prestador de servicios urbanos de primer nivel, sin olvidar el impulso a la actividad agrícola, lo que permitirá incrementar sus ingresos y con ello mejorar la calidad de vida de la población.
- Generación de empleos productivos bien remunerados en la ciudad de Guasave y en la zona del Plan Parcial.



- Beneficio económico que permee a todas las capas sociales de la comunidad.
- Uso eficiente de los recursos naturales, en especial, el agua y la energía eléctrica en los procesos productivos.
- Bajo o nulo impacto sobre el medio ambiente y en los recursos naturales.
- Fomento a la micro, pequeña y mediana empresa.
- Fomento a la industria, para lo cual se propone formalizar la zona industrial de la ciudad de Guasave, como un Parque Industrial.
- Apoyo del gobierno local y federal a las instituciones educativas de nivel medio y superior para el apoyo y generación de recursos humanos que tengan como destino las industrias y/o empresas locales.
- Retomando los Objetivos prioritarios que plantea el Plan Municipal de Desarrollo 2005–2007, es necesario fortalecer la recaudación de los ingresos municipales, a través del cumplimiento de los siguientes objetivos:
 - “Lograr el aumento de los ingresos propios en un 8 % con respecto al ejercicio 2004 para ofrecer servicios públicos de calidad.
 - Contratar Financiamientos con la Banca de Desarrollo, Banca privada y otros que ofrezcan las mejores condiciones crediticias, con el fin de construir obras de infraestructura y adquisición maquinaria y equipo.
 - Crear un equipo de trabajo de tiempo completo para el cobro de pavimentos y otras obras logrando la participación de los usuarios para el fortalecimiento de las finanzas. “

ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA URBANA¹⁸

- ✓ Reciclar las áreas de baja densidad que cuentan con buena accesibilidad, infraestructura y equipamiento suficientes y que acusan condiciones de deterioro avanzado.
- ✓ Establecer medidas que propicien una mejor utilización del suelo, aprovechando la infraestructura y equipamiento existente.

¹⁸ Ver plano E-2 ESTRUCTURA URBANA



- ✓ Promover programas de vivienda, con objeto de dotar de este patrimonio a los actuales demandantes, así como el de prever áreas de crecimiento de vivienda para la población futura.
- ✓ Dentro de estos programas deberá considerarse a la población que actualmente reside legalmente o ilegalmente en los Estados Unidos y que debido a la crisis financiera por la que atraviesa este país, regresará a sus lugares de origen para incorporarse de alguna manera a actividad económica y que demandará una vivienda.
- ✓ Diversificar los usos del suelo, para lo cual se propone la incorporación de actividades comerciales y de micro y pequeña industria no contaminante, en zonas actualmente destinadas casi exclusivamente a vivienda, así como estimular los programas de vivienda en zonas donde predominen los usos comerciales y de servicios.
- ✓ Mejorar las condiciones de la estructura vial y, fomentar el desarrollo y utilización del transporte público.
- ✓ Crear áreas peatonales, libres de automóviles, donde se cuente con transporte local no contaminante, así como el mejoramiento de la estructura vial primaria y secundaria, en áreas donde se concentran usos comerciales y de servicios.
- ✓ Crear el Centro de Barrio de la comunidad de “Callejones de Guasavito” y de la población asentada en el extremo oriente de la zona de estudio (junto al canal de riego), con objeto de darle identidad y arraigo a la comunidad de la zona de estudio y en donde se promueva la participación y el intercambio social y cultural. Esta área deberá ser complementada con áreas verdes, recreativas y culturales, así como por la incorporación de comercio básico.
- ✓ Redensificar y consolidar zonas actuales de vivienda y de vivienda con comercio, como es el caso que se presenta en la colonia “Callejones de Guasavito”, así como, en los corredores urbanos formados por el acceso principal a esta localidad desde la ciudad de Guasave y que es la continuación del calle Dr.de la Torre.
- ✓ Redensificar la zona del Plan Parcial, a través de la utilización de los predios baldíos y subutilizados, destinándolos para vivienda de tipo medio.
- ✓ Prohibir la construcción de industrias, servicios y comercio especializado no compatible con zonas de vivienda, dentro de la zona de aplicación del Plan



Parcial. La zona industrial seguirá localizándose en la ciudad de Guasave, la cual deberá consolidarse como un moderno parque industrial.

DESCRIPCIÓN DEL ESQUEMA DE ESTRUCTURA URBANA PROPUESTO¹⁹

La estructura urbana propuesta para el Plan Parcial, se organiza con base en cuatro sectores de desarrollo, los cuales corresponden a las etapas de crecimiento propuesto, éstos se encuentran ligados entre sí, por medio de la estructura vial. El desarrollo urbano en su conjunto, se constituye por usos del suelo destinados a: Habitación (H), Habitación y Comercios (HC), usos Comerciales (C), Habitacional Mixto (HM), por Centros de Barrio (CB), por Espacios Abiertos (EA) y por áreas destinadas a Equipamiento Urbano (E).

A continuación se describe la estructura urbana con base en las etapas de crecimiento propuestas:

ETAPA I

Se ubica al sur – suroeste de la carretera internacional 15, y colinda con los asentamientos actuales de “Callejones de Guasavito”. Esta etapa I de crecimiento, ocupa una superficie de 133.61 ha., y colinda al poniente con el Río Sinaloa en una extensión de 1,927 metros y se liga a la zona urbana de la ciudad de Guasave a través del actual puente existente (vado).

La comunicación vial hacia la zona urbana de la ciudad de Guasave se haría a través de los siguientes puentes:

Puente Internacional (actual).

Es el actual puente por donde cruza la carretera internacional 15 en sentido oriente- poniente, con una longitud de 335 metros de desarrollo, librando el Río Sinaloa, que en este punto tiene un ancho de 80 metros.

Puente A

Este puente se ubica en el cruce que comúnmente se conoce como “vado”, el cual presenta una estructura de concreto que no responde a las necesidades del flujo vehicular actual, por lo que requiere ser modificado, tanto en su estructura como en su dimensionamiento para poder dar cauce a los nuevos flujos vehiculares que se generarán a partir de la nueva zona urbana del Plan Parcial.

¹⁹ Ver plano E5 ETAPAS DE CRECIMIENTO



El desarrollo del puente actual es de 100 metros aprox., y se liga con la ciudad por medio de la calle Dr. De la Torre; el río presenta en este punto de cruce tiene un ancho de 90 metros aproximadamente.

ETAPA II

Se ubica al noroeste de la carretera internacional 15, engloba una superficie de 83.92 ha., y colinda al poniente con el Río Sinaloa en una extensión de 2,074 metros, ligándose a la zona urbana de la ciudad de Guasave, a través de un puente vehicular (puente B).

Esta estructura vial se propone ubicarla al norte del puente actual de la carretera internacional a una distancia de 800 metros aproximadamente, librando un claro sobre el río Sinaloa de 70 metros.

La comunicación con la ciudad se propone realizarla tentativamente a través de la calle Ignacio Allende, esta comunicación dependerá finalmente del resultado que arroje el Estudio Integral de Vialidad y Transporte propuesto.

Entre los usos propuestos colindantes a este sector, destaca el predio para el desarrollo privado "Guasave Country Club" con 99.05 hectáreas de terreno, el cual contendrá un campo de golf y desarrollos habitacionales de nivel medio y alto. Este desarrollo se ubica en el vértice que forman la carretera internacional y la carretera a Nio.

Otros usos propuestos en esta etapa II, son: las zonas habitacionales (H), los predios destinados a Centro de Barrio (CB), el predio destinado a Centro Comercial (C), el uso para Parque Urbano (EA), así como los predios para uso mixto (HM).

La vialidad principal que liga a todos los usos anteriores, se realizará por medio de un boulevard vial que se construirá a partir de la sección que resulte de la rectificación del Río Sinaloa..

ETAPA III

Esta etapa engloba una superficie de 287.88 hectáreas de terreno y contiene usos del suelo propuestos destinados a los grandes equipamientos, como son los destinados a la Salud, a la Educación y para el Deporte.

El propósito de dicha ubicación es la de concentrar en zonas homogéneas los principales equipamientos que requiere tanto la zona urbana actual de Guasave,



como de las nuevas áreas urbanas del Plan Parcial, evitando con ello, la dispersión de servicios por toda la ciudad, como ocurre actualmente en Guasave.

Además, esta propuesta de agrupamiento de los servicios de equipamiento, tiene como objetivo, el de atraer nuevas inversiones con capital público y privado, y con ello detonar económicamente la nueva zona de crecimiento de la ciudad de Guasave; situación que permitirá generar nuevas y mejores fuentes de empleo local.

Los usos propuestos dentro de la etapa III de crecimiento, se ligan entre sí a través de un sistema de anillos viales concentricos. La comunicación vial primaria es por medio de boulevares cuyo propósito fundamental es el de conducir y distribuir adecuadamente el tránsito vehicular y el de dotar a la nueva ciudad de una imagen urbana con calidad.

La comunicación con la ciudad de Guasave, se realizaría a través de dos puentes vehiculares; el primero de ellos, el puente C, se ubicaría en la prolongación de la calle Cuauhtemoc de la zona urbana actual, el cual se integraría al boulevard propuesto en la ribera del Río Sinaloa, éste estaría alejado del puente A a una distancia de 927 metros aproximadamente; el segundo de ellos, el Puente D, se propone como liga de una nueva vialidad fuera de los límites de la mancha urbana actual, la cual funcionaría como parte del futuro libramiento de la Ciudad de Guasave, alejado del puente C a una distancia de 1,044 metros aproximadamente.

Hacia el nuevo desarrollo, este puente comunica con la parte sur de la etapa III, donde se ubica el predio destinado a Zona Comercial (C).

Los puentes propuestos para este sector, tendrían un ancho de 70 metros aproximadamente.

ETAPA IV

Ubicada al noreste de la carretera internacional 15, colinda al poniente con la carretera a Nio, tiene una superficie de 125.78 ha. y se encuentra constituido por el uso Habitacional (H), por los predios destinados a Centro de Barrio (CB), por los terrenos para usos mixtos (HM) que colindan con las dos carreteras antes mencionadas y finalmente por el predio destinado a Parque Urbano (EA), que se ubica al extremo nororiente del desarrollo.

Al igual que en los sectores anteriores, la vialidad principal que liga a los usos anteriores, se realiza por medio de un boulevard vial.



La comunicación con la etapa II del desarrollo se propone realizarla a través de la carretera a Nio, utilizando el actual puente vehicular que desemboca en la localidad de “Callejones de Guasavito”.

ESTRATEGIA VIAL Y DE TRANSPORTE²⁰

Estrategia General:

- ✓ Consolidar los corredores viales y de transporte, formados por las vialidades principales, promoviendo la mezcla de usos controlada, estableciendo jerarquías en cuanto a usos del suelo que permitan un desarrollo armónico entre las actividades de vivienda, comercio y servicios y restringiendo las actividades que provoquen su degradación.
- ✓ Mejoramiento y aprovechamiento de la infraestructura vial existente, realizando adecuaciones en su trazo, con el fin de hacer eficiente el flujo vial en la zona de estudio, tanto para vehículos particulares como para transporte público.
- ✓ Creación de nuevas vialidades que integren la estructura de las localidades existentes (Callejones de Guasavito” y zona urbana oriente colindante con el canal de riego) con las nuevas vialidades previstas para la zona de crecimiento.
- ✓ Ordenamiento del transporte privado y público, tanto de carga como de pasajeros, en la zona urbana actual, como en la nueva zona urbana del Plan Parcial.
- ✓ Definición y Ordenamiento de rutas de transporte público de pasajeros, identificando su derrotero y terminales del servicio.
- ✓ Realización de un Proyecto de Señalización Vial Horizontal y Vertical que permita ordenar los flujos vehiculares y evite recorridos innecesarios.
- ✓ Reglamentación de horarios para la circulación del transporte de carga.
- ✓ Realización de un Proyecto de Ingeniería que permita ejecutar la Zonificación propuesta en este Plan, considerando el trazo vial y el trazo de la lotificación habitacional, comercial, de áreas verdes y de servicios de infraestructura.

²⁰ Ver plano E-3 ESTRATEGIA VIAL Y DE TRANSPORTE



- ✓ Adecuación y aprovechamiento de la infraestructura vial ya creada, como son los puentes vehiculares (carretera internacional 15, el “Vado” y el puente que comunica a la población de “Callejones de Guasavito”, con la carretera a Nio).
- ✓ Estructuración vial entre la ciudad de Guasave y la nueva zona de crecimiento urbano (Plan Parcial), a través de 4 puentes adicionales.
- ✓ Adecuación urbana en calles y avenidas de la ciudad que conducirán y recibirán los flujos vehiculares del nuevo desarrollo.

Estrategias Viales Particulares:

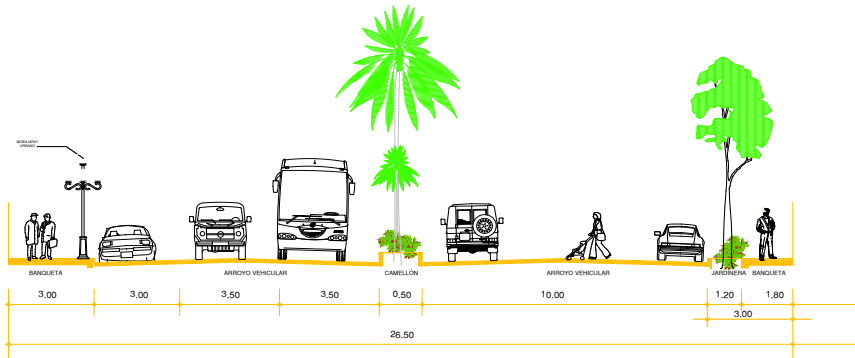
La traza urbana propuesta se estructura por medio de una red vial cuyo objetivo inicial será el de ligarse a la distribución vial existente de la ciudad de Guasave, como un continuo urbano, para posteriormente y a través de los cruces sobre el río, estructurar la comunicación vial a la nueva zona de desarrollo.

Las estrategias para vialidades urbanas se han clasificado basándose en la intensidad de construcción, en la jerarquía de la vialidad y al grado de concentración de usos comerciales y de servicios con que cuentan; para ello se proponen cuatro tipos de vialidades:

- ✓ Vialidad primaria; Son vialidades que funcionan como liga con las vialidades secundarias; el desarrollo de este tipo de vialidades se realiza en forma de boulevares. La sección total de esta vía es de 26.50 metros, divididos de la siguiente manera:

2 arroyos (uno por sentido) que incluyen tres carriles viales; uno para estacionamiento de 3 metros y dos para circulación vial de 3.50 metros cada uno, divididos entre sí por un camellón central arbolado de sección variable (dependiendo la ubicación), y banquetas de 3 metros a cada lado, colindantes con el arroyo.

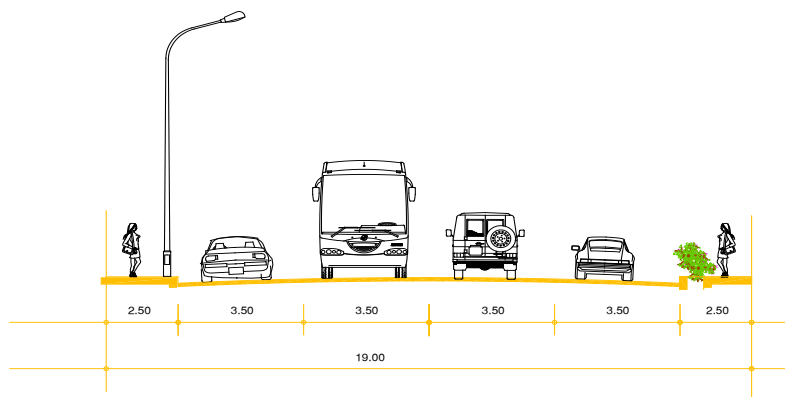
Dentro de este tipo de vialidades se propone el Boulevard del Malecón, que es una vialidad lineal que se desarrolla a lo largo de la ribera del Río Sinaloa y que como parte de su diseño se propone la creación de áreas de recreación, descanso y esparcimiento para la población local o visitante. Por lo que en este caso particular, las banquetas serán de sección variable dependiendo su topografía y relación con las margenes del río.



VIALIDAD PRIMARIA (BOULEVARD)
SECCIÓN (A) S/ESC.

- ✓ Vialidad Secundaria; es la vialidad perimetral en cada uno de los sectores, y que tiene como función la de conducir los flujos vehiculares hacia el interior de las zonas urbanas. La sección total propuesta es de 19 metros y está compuesta por:

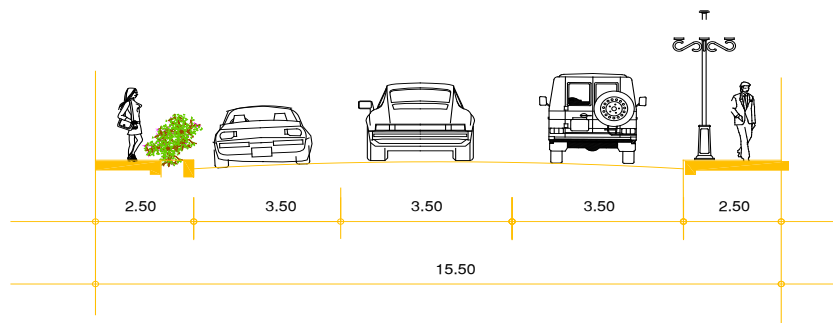
4 carriles de 3.50 m. cada uno y banquetas de 2.50 m. en cada extremo del arroyo.



VIALIDAD SECUNDARIA
SECCIÓN (B) S/ESC.

- ✓ Vialidad Local o de acceso; son vialidades que se derivan de las vialidades secundarias y permiten el acceso directo a los diferentes usos del suelo; la sección total propuesta es de 15.50 metros y están formadas por:

Un arroyo vehicular de 10.50 metros con capacidad para tres carriles de 3.50 metros cada uno y banquetas de 2.50 metros a cada extremo.



VIALIDAD LOCAL O DE ACCESO
SECCIÓN C S/ESC.

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

En este sector se considera:

- ✓ Fortalecer los programas para la regularización de la tenencia de la tierra promoviendo su acondicionamiento urbano y el mejoramiento permanente de las condiciones físicas donde se ubican las zonas habitacionales, en coordinación con las dependencias públicas y con la comunidad, con especial atención en los asentamientos humanos periféricos.
- ✓ Desarrollar esquemas financieros y crediticios que permitan a la población tener acceso a una vivienda digna.
- ✓ Implementar acciones coordinadas por el Municipio, para evitar la lotificación y subdivisiones de predios en áreas no urbanizables.
- ✓ Proponer y realizar acciones de obras encaminadas a la prevención de contingencias en zonas de riesgo, las cuales deberán ser coordinadas por Protección Civil local y aprobadas por la autoridad municipal, especialmente



en aquellas zonas de vivienda marginal que colindan con las márgenes del Río Sinaloa.

- ✓ Instrumentar programas de mejoramiento de vivienda, conjuntamente con la autoridad municipal y el Instituto de Vivienda, con especial atención en las áreas urbanas existentes que se ubican dentro de los límites del Plan Parcial y que son: "Callejones de Guasavito", la zona urbana oriente y los asentamientos localizados junto a la carretera a Nio.

Retomando lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo 2005 – 2007, se destacan las siguientes Líneas de Acción:

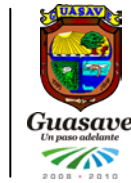
- ✓ Promover proyectos de reservas territoriales para el desarrollo ordenado de todas las sindicaturas del municipio y para la futura consolidación de proyectos de vivienda de interés social y medio.
- ✓ En coordinación con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), promover la regularización de predios aledaños a la ciudad de Guasave y otras sindicaturas, con el objeto de dignificar y dar certidumbre legal al patrimonio a las familias.
- ✓ Fomentar la participación ciudadana a través de los colegios de profesionistas, sectores productivos, organismos sociales, asociaciones civiles y políticas, para buscar soluciones a los problemas de desorden urbano y de los asentamientos irregulares que provocan anarquía en su crecimiento.
- ✓ Apoyar a todos los grupos promotores de vivienda en sus trámites ante las instituciones correspondientes.
- ✓ Aprovechar los programas de vivienda impulsados en el marco de los programas federales como el Ramo XXXIII, Habitat, Tu Casa, etc, coadyuvando con estos organismos a la urbanización de los predios, con la finalidad de beneficiar a los sectores de la población menos favorecidos.
- ✓ Promover la incorporación de las empresas privadas en los proyectos habitacionales.
- ✓ Diseñar programas y concertando acciones para constituir reservas territoriales destinadas a la vivienda.
- ✓ Vigilar el cumplimiento de las normas y reglamentos que regulen la actividad constructora de las compañías fraccionadoras.

- ✓ Dar difusión y seguimiento a los planes de desarrollo urbano, a través de un consejo especial para ello.
- ✓ Promover las condiciones para que los planes sean convenidos entre trienio y trienio, revisándose periódicamente para su actualización.
- ✓ Promover una mayor oferta de vivienda popular e interés social para satisfacer las necesidades actuales de la población apoyando el sistema de autoconstrucción.
- ✓ Normatizar la venta de lotes y terrenos.
- ✓ Estimular la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas populares y de interés social con todos los servicios básicos.
- ✓ Regulación y expropiación de terrenos destinados a reservas territoriales y de vivienda.
- ✓ Aplicar el reglamento de construcción, sin excepciones.
- ✓ Implementar un programa para que a través de los síndicos y comisariados ejidales se busquen reservas para la construcción de viviendas.

ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS²¹

- ✓ Dotación de los servicios de agua potable y drenaje para las nuevas áreas del Plan Parcial, aprovechando la infraestructura ya creada.
- ✓ Tratamiento de aguas residuales en áreas públicas y privadas, con el objeto de recibir las descargas generadas por la población actual y por la zonas que propone el Plan Parcial, evitando que sean vertidas directamente a los cuerpos de agua.
- ✓ Explorar nuevas fuentes de abastecimiento de agua potable en la zona, a fin de incrementar y garantizar el suministro a la nueva población.
- ✓ Adecuar la infraestructura eléctrica para la nueva zona de crecimiento urbano, la cual deberá integrarse al sistema actual que da servicio a la ciudad de Guasave.

²¹ Ver plano: E-4 ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS



- ✓ Mantenimiento y reposición de infraestructura del sistema de alumbrado público, consistentes en postes, transformadores, interruptores de potencia, y atención a sectores que presentan fallas, como parte de las acciones del Programa de CFE para la actualización de las instalaciones.
- ✓ Programa de Poda y brecha de árboles para evitar fallas en el suministro de energía eléctrica, sobre todo en temporadas de vientos y tormentas.
- ✓ Mejorar la infraestructura vial existente en las localidades de “Callejones de Guasavito” y en la zona urbana oriente, colindante al canal de riego, consistente en pavimentación, bacheo, alumbrado público, señalización, nomenclatura y jardinería.
- ✓ Incrementar y hacer eficiente la vigilancia policiaca en las áreas urbanas, con especial atención en las colonias populares. Para ello se propone fortalecer la actividad de vigilancia a través de un programa integral del sector, incrementando el número de efectivos y por medio de la construcción de módulos de vigilancia al interior de los centros de barrio y en los módulos de servicios ubicados en los parques urbanos.
- ✓ Modernización de los equipos del servicio de recolección de basura, sobre todo en las partes de asentamientos irregulares o de nueva creación. Esta actividad requiere de un sistema que incluya desde la recolección, la separación de desechos, reciclaje y su disposición final.
- ✓ Paralelamente a las acciones que se adopten en materia de recolección de basura, es necesario incrementar los programas de educación y concientización de la población para hacer uso adecuado de estos servicios, ya que en algunas zonas, aún teniendo el servicio, se tiran desechos en forma indiscriminada en lotes baldíos, en vía pública y en los cauces de cuerpos de agua.
- ✓ Evitar los efectos de la lluvias extremas en las zonas bajas, lo cual requiere hacer obras de rectificación del cauce del Río Sinaloa en el tramo frente a la zona urbana de Guasave y frente a la zona de crecimiento de la ciudad, en la margen izquierda del río.

Al respecto, y debido a la importancia que reviste dicha obra, se han iniciado los estudios para el dragado del Río Sinaloa, frente a la zona urbana de la ciudad de Guasave, donde se tiene previsto rectificar la sección hidráulica del río con la siguiente geometría:



$Q = 1,850 \text{ M}^3/\text{Seg.}$

**SECCION DE RECTIFICACION DEL RIO SINALOA
EN LA CD DE GUASAVE**



IMAGEN AÉREA DONDE SE MUESTRA LA EXTENSIÓN DE LAS OBRAS DE DRAGADO SOBRE LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO SINALOA, HACIA DONDE SE TIENE PREVISTO EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.

Fuente: Foto de satélite GOOGLE



RECTIFICACIÓN DEL RÍO SINALOA EN LA CURVA DE SAN PEDRO.
Fuente: Foto de satélite GOOGLE

ESTRATEGIA DE EQUIPAMIENTO URBANO

La estrategia para la dotación de equipamiento urbano en la zona de estudio, se ha basado en la normatividad oficial que se establece en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL 1999) en los Subsistemas:

Educación, Cultura, Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Comunicaciones, Transporte, Recreación, Deporte, Administración Pública y Servicios Urbanos.



En las siguientes tablas, se hace referencia a los requerimientos de equipamiento urbano necesarios, con base en la población demandante de las Etapas I y II del desarrollo propuesto.

El objetivo esencial de este análisis será el de conocer los requerimientos de terreno necesario para ubicar los elementos de equipamiento urbano, así como de las dependencias involucradas en su creación, y con base en dicha información, establecer las reservas de terreno necesario para atender a la nueva población que se asentará en el territorio del Plan Parcial.

Con base en el análisis de los requerimientos de superficie de terreno destinado al equipamiento urbano que se establecen en las Normas de SEDESOL, se tiene que:

En la Etapa I de desarrollo, se tendrá una población de proyecto estimada en 7,887 habitantes, asentados en una superficie de 140.36 ha de terreno. La superficie de terreno necesaria para alojar al equipamiento urbano será de 3.13 ha.

En la Etapa II de desarrollo, se tendrá una población esperada de 17,608 habitantes, los cuales ocuparán una superficie de terreno de 190.40 ha. La superficie de terreno prevista para alojar al equipamiento urbano será de 27.97 ha.

A continuación se presenta el desglose de superficies necesarias por Subsistema de equipamiento y por elemento en particular:

REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO URBANO

ETAPA: **I**
POBLACIÓN DE PROYECTO: **6,168 HAB.**

SUBSISTEMA	ELEMENTO	NIVEL DE EQUIPAMIENTO	UBS	UBS REQUERIDAS	No. DE MODULOS	SUPERFICIE TERRENO NECESARIO (M2)
EDUCACIÓN (SEP-CAPFCE)	Jardín de Niños	BÁSICO	AULA	6	1	1,575.00
EDUCACIÓN (SEP-CAPFCE)	Primaria	BÁSICO	AULA	12	1	2,630.00
CULTURA (CONACULT)	Biblioteca Mpal.	BÁSICO	SILLA	24	1	270.00
CULTURA (INBA)	Casa de la Cultura	BÁSICO	M2	1	1	1,500.00
CULTURA (SEDESOL)	Centro Social Popular	BÁSICO	M2	1	1	1,300.00
SALUD (IMSS)	Unidad de Medicina Familiar (IMSS)	BÁSICO	CONSULTORIO	1	1	1,200.00
SALUD (Cruz Roja Mex)	Puesto de Socorro	BÁSICO	CARRO CAMILLA	5	1	500.00
ASISTENCIA SOCIAL (DIF)	Centro de desarrollo Comunitario	BÁSICO	AULA Y/O TALLER	5	1	2,400.00
COMERCIO (SECOFI)	Plaza de Usos Múltiples (Tianguis o Mercado sobre ruedas)	BÁSICO	ESPACIO PARA PUESTO	60	1	5,402.00
COMERCIO (SECOFI)	Mercado Público	BÁSICO	LOCAL O PUESTO	60	1	1,800.00
COMERCIO (CONASUPO)	Tienda Rural Regional	BÁSICO	TIENDA	1	1	100.00
COMUNICACIONES (SEPOMEX)	Agencia de Correos	BÁSICO	VENTANILLA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	1	1	45.50
COMUNICACIONES (TELECOMM)	Oficina Radiofónica o Telefónica	BÁSICO	VENTANILLA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	1	1	27.00
COMUNICACIONES (TELMEX)	Unidad Remota de Líneas	BÁSICO	LÍNEA TELEFÓNICA	625 A 1,250	1	248.00
RECREACIÓN (SEDESOL)	Plaza Cívica	BÁSICO	M2 DE EXPLANADA	800 A 1,600	1	1,500.00
RECREACIÓN (SEDESOL)	Juegos Infantiles	BÁSICO	M2 DE TERRENO	1,250	1	1,250.00
RECREACIÓN (SEDESOL)	Jardín Vecinal	BÁSICO	M2 DE JARDÍN	2,500	2	5,000.00
DEPORTE (CONADE)	Módulo Deportivo	BÁSICO	M2 DE CANCHA	1,428 A 2,857	2	1,368.00
DEPORTE (SEDESOL)	Salón Deportivo	BÁSICO	M2 CONSTRUIDO	143 A 286	1	255.00
ADMINISTRACIÓN	Palacio Municipal	BÁSICO	M2 CONSTRUIDO	200	1	500.00



RECREACIÓN (SEDESOL)	Jardín Vecinal	BÁSICO	M2 DE JARDÍN	2,500	2	5,000.00
DEPORTE (CONADE)	Módulo Deportivo	BÁSICO	M2 D DE CANCHA	1,428 A 2,857	2	1,368.00
DEPORTE (SEDESOL)	Salón Deportivo	BÁSICO	M2 CONSTRUIDO	143 A 286	1	255.00
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (SEDESOL)	Palacio Municipal	BÁSICO	M2 CONSTRUIDO	200	1	500.00
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (SEDESOL)	Delegación Municipal	BÁSICO	M2 CONSTRUIDO	100	1	200.00
SERVICIOS URBANOS (SEDESOL)	Cementerio (Panteón)	BÁSICO	FOSA	180	1	1,125.00
SERVICIOS URBANOS (SEDESOL)	Comandancia de Policía	BÁSICO	M2 CONSTRUIDO	60	1	150.00
SERVICIOS URBANOS (SEDESOL)	Basurero Municipal	BÁSICO	M2 DE TERRENO POR AÑO	1,000	1	1,000.00

31,345.50

REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO URBANO

ETAPA: **II**
POBLACIÓN DE PROYECTO: **16,280 HAB.**

SUBSISTEMA	ELEMENTO	NIVEL DE EQUIPAMIENTO	UBS	UBS REQUERIDAS	No. DE MODULOS	SUPERFICIE TERRENO NECESARIO (M2)
EDUCACIÓN (SEP-CAPFCE)	Jardín de Niños	MEDIO	AULA	12	2	3,150.00
EDUCACIÓN (SEP-CAPFCE)	Primaria	MEDIO	AULA	36	3	7,890.00
EDUCACIÓN (SEP-CAPFCE)	Secundaria General	MEDIO	AULA	10	1	9,180.00
EDUCACIÓN (SEP-CAPFCE)	Secundaria Técnica	MEDIO	AULA	9	1	10,000.00
EDUCACIÓN (SEP-CAPFCE)	Preparatoria General	MEDIO	AULA	6	1	9,350.00
CULTURA (CONACULT)	Biblioteca Mpal.	MEDIO	SILLA	48	1	420.00
CULTURA (INAH)	Museo Local	MEDIO	1400 M2 EXHIBICIÓN	1	1	3,500.00
CULTURA (INBA)	Casa de la Cultura	MEDIO	M2	1	1	3,500.00
CULTURA (SEDESOL)	Centro Social Popular	MEDIO	M2	1	1	4,300.00
SALUD (SSA)	Centro de Salud Urbano SSA	MEDIO	CONSULTORIO (3 CONSULT)	1	1	1,200.00
SALUD (SSA)	Centro de Salud con Hospitalización	MEDIO	CONSULTORIO	1	1	1,500.00
SALUD (IMSS)	Unidad de Medicina Familiar (IMSS)	MEDIO	CONSULTORIO	1	1	2,000.00
SALUD (ISSSTE)	Unidad de Medicina Familiar (ISSSTE)	MEDIO	CONSULTORIO	1	1	400.00
SALUD (Cruz Roja Mex)	Puesto de Socorro (Cruz Roja Mexicana)	MEDIO	CARRO CAMILLA	10	1	750.00
SALUD (Cruz Roja Mex)	Centro de Urgencias (Cruz Roja Mexicana)	MEDIO	CAMA CENSABLE	6	1	1,500.00
ASISTENCIA SOCIAL (DIF)	Centro de Asistencia de Desarrollo Infantil CADI (guardería)	MEDIO	AULA	6	1	1,195.00



ASISTENCIA SOCIAL (DIF)	Centro de desarrollo Comunitario	MEDIO	AULA Y/O TALLER	7	1	2,400.00
COMERCIO (SECOFI)	Plaza de Usos Múltiples (Tianguis o Mercado sobre ruedas)	MEDIO	ESPACIO PARA PUESTO	90	1	8,103.00
COMERCIO (SECOFI)	Mercado Público	MEDIO	LOCAL O PUESTO	90	1	2,700.00
COMERCIO (CONASUPO)	Tienda Rural Regional	MEDIO	TIENDA	1	1	100.00
COMERCIO (ISSSTE)	Tienda o Centro Comercial ISSSTE	MEDIO	M2 Area de Venta	33 a 167	1	3,000.00
COMERCIO (ISSSTE)	Farmacia (ISSSTE)	MEDIO	M2 Area de Venta	55 A 110	1	175.00
COMUNICACIONES (SEPOMEX)	Agencia de Correos	MEDIO	VENTANILLA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	1	1	45.50
COMUNICACIONES (SEPOMEX)	Administración de Correos	MEDIO	VENTANILLA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	5	1	375.00
COMUNICACIONES (TELECOMM)	Administración Telegráfica	MEDIO	VENTANILLA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	1	1	45.00
COMUNICACIONES (TELMEX)	Unidad Remota de Líneas	MEDIO	LÍNEA TELEFÓNICA	1,250 A 6,250	1	372.00
TRANSPORTE (SCT)	Central de Autobuses de Pasajeros	MEDIO	CAJÓN DE ABORDAJE	20	1	10,000.00
RECREACIÓN (SEDESOL)	Plaza Cívica	MEDIO	M2 DE EXPLANADA	1,600 A 8,000	1	6,000.00
RECREACIÓN (SEDESOL)	Juegos Infantiles	MEDIO	M2 DE TERRENO	2,857 A 14,286	1	3,500.00
RECREACIÓN (SEDESOL)	Jardín Vecinal	MEDIO	M2 DE JARDÍN	7,000	1	7,000.00
RECREACIÓN (SEDESOL)	Parque de Barrio	MEDIO	M2 DE PARQUE	10,000 A 50,000	1	11,000.00
RECREACIÓN (SEDESOL)	Parque Urbano	MEDIO	M2 DE PARQUE	18,182 A 90,000	1	100,000.00
RECREACIÓN (SEDESOL)	Cine	MEDIO	BUTACA	100 A 500	1	480.00
DEPORTE (CONADE)	Módulo Deportivo	MEDIO	M2 D DE CANCHA	2,857 A 14,286	1	9,505.00
DEPORTE (CONADE)	Centro Deportivo	INTERMEDIO	M2 D DE CANCHA	11,111 A 22,222	1	25,618.00
DEPORTE (SEDESOL)	Salón Deportivo	MEDIO	M2 CONSTRUIDO	286 A 1,429	2	2,754.00
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (SEDESOL)	Palacio Municipal	MEDIO	M2 CONSTRUIDO	660	1	1,650.00
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (SEDESOL)	Delegación Municipal	MEDIO	M2 CONSTRUIDO	300	1	600.00
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (SEDESOL)	Oficinas de Gobierno Estatal	MEDIO	M2 CONSTRUIDO	500	1	850.00
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (SEDESOL)	Ministerio Público Estatal	MEDIO	M2 CONSTRUIDO	200	1	400.00
SERVICIOS URBANOS (SEDESOL)	Cementerio (Panteón)	MEDIO	FOSA	2,860	1	17,840.00
SERVICIOS URBANOS (SEDESOL)	Comandancia de Policía	MEDIO	M2 CONSTRUIDO	600	1	1,500.00
SERVICIOS URBANOS (SEDESOL)	Basurero Municipal	MEDIO	M2 DE TERRENO POR AÑO	1,000	2.32	2,320.00
SERVICIOS URBANOS (PEMEX)	Estación de Servicio (Gasolinera)	MEDIO	PISTOLA DESPACHADORA	32	2	1,600.00



ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (SEDESOL)	Oficinas de Gobierno Estatal	MEDIO	M2 CONSTRUIDO	500	1	850.00
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (SEDESOL)	Ministerio Público Estatal	MEDIO	M2 CONSTRUIDO	200	1	400.00
SERVICIOS URBANOS (SEDESOL)	Cementerio (Panteón)	MEDIO	FOSA	2,860	1	17,840.00
SERVICIOS URBANOS (SEDESOL)	Comandancia de Policía	MEDIO	M2 CONSTRUIDO	600	1	1,500.00
SERVICIOS URBANOS (SEDESOL)	Basurero Municipal	MEDIO	M2 DE TERRENO POR AÑO	1,000	2.32	2,320.00
SERVICIOS URBANOS (PEMEX)	Estación de Servicio (Gasolinera)	MEDIO	PISTOLA DESPACHADORA	32	2	1,600.00
						279,767.50

ESTRATEGIA DE IMAGEN URBANA

Lineamientos para el mejoramiento y posterior conservación de la imagen o fisonomía urbana.

Con base en los resultados de este estudio, a continuación se enumeran los lineamientos para el mejoramiento y posterior conservación de la fisonomía urbana del área de análisis, basados en la distribución de zonas homogéneas que presenta la zona

Estos lineamientos se han agrupado atendiendo a la siguiente clasificación:

1. Volumetría
2. Tratamiento de fachadas
3. Espacios abiertos
4. Colores y Acabados

1. Volumetría

Debido al carácter habitacional que prevalecerá en la zona de aplicación del Plan, y con el fin de lograr unidad formal en la zona de estudio, se recomienda la aplicación de las siguientes medidas :

- ✓ El clima cálido de la zona de estudio, obliga a adoptar soluciones arquitectónicas que resuelvan el microclima interno; para ello, es recomendable el uso de ventilación cruzada, además de utilizar elementos arquitectónicos que controlen la intensidad de luz al interior de las construcciones, como parasoles o volados, que además de lograr la protección ambiental, le den carácter formal a las edificaciones.
- ✓ El uso de la volumetría, deberá lograr la identificación de construcciones con su medio.
- ✓ El tratamiento de la volumetría exterior de las edificaciones, deberá respetar la escala humana, logrando con esto, la correcta adaptación del usuario con las construcciones y de éste con las áreas exteriores.
- ✓ Se deberá en lo posible, evitar la vista aparente de tinacos y áreas de tendido en azoteas.
- ✓ En edificaciones de nueva creación, es importante incorporar techumbres con pendiente mínima del 40%.

2. Tratamiento de Fachadas

- ✓ Se recomienda el predominio en el uso de vanos o aberturas en construcciones que colinden con áreas públicas, como plazas, andadores o jardines, a fin de promover la convivencia y uso de los espacios comunes.
- ✓ Se recomienda el uso de pórticos, balcones, aleros; que son elementos arquitectónicos que además de dar carácter a las construcciones, permiten la adecuación climática.

3. Espacios Abiertos

La zona analizada carece de espacios abiertos y áreas verdes públicas al interior de la zona urbana; de aquí se desprende la necesidad, no solo de crear nuevos espacios, sino además de resaltar las existentes al interior de los lotes urbanos.

Para ello se recomienda atender las siguientes observaciones:



- ✓ Establecer conjuntamente con las autoridades municipales, un programa permanente de reforestación urbana; donde se promueva la adopción de especies vegetales con el compromiso conjunto (autoridades y población) de cuidarlas y mantenerlas.
- ✓ Reforzar la jardinería y arborización de calles, avenidas y bolevares de tal forma que se conviertan en “corredores verdes “ de la localidad.
- ✓ Promover y concertar la creación de espacios abiertos en torno a las edificaciones, no solo dentro de los límites de cada propiedad, sino además de promover la construcción de plazas, andadores, ciclistas, áreas de juegos infantiles en áreas urbanas, como aportación a la comunidad.
- ✓ La arborización de las vialidades urbanas, no solo cumple la función de regulador climático, sino además de mejorar la imagen urbana; es por esto que se recomienda plantar árboles de fronda amplia, en donde la infraestructura urbana lo permita.
- ✓ Los materiales a utilizarse en las áreas de circulación intensa, como banquetas, andadores y plazas, deberán ser a base de materiales pétreos con escaso o nulo mantenimiento.

4. Colores y Acabados

El uso de colores y acabados en las construcciones, modifican la imagen visual del conjunto, además de coadyuvar a los aspectos climáticos.

Con base en esto, se hacen las siguientes recomendaciones:

- ✓ Utilizar colores claros en muros de fachadas (principales y colindantes) que reflejen la luz solar, preferentemente blancos. Así mismo, se deberá evitar el uso de colores claros en fachadas expuestas a sobreasoleamiento.
- ✓ Tratar hasta donde sea posible de cubrir con aplanados y/o pintura los muros aparentes de tabicón de cemento.
- ✓ En obras nuevas, se deberá cuidar las fachadas interiores, ya que forman parte importante de la visión de conjunto.
- ✓ Se recomienda la utilización de materiales de la región en cubiertas, como: teja plana o abovedada.



- ✓ En pavimentos se utilizarán colores oscuros o semi - oscuros, con acabados rugosos, que reduzcan la reflexión solar y la luminosidad excesiva.

Con base en el análisis anterior, se propone la creación del reglamento de imagen urbana para la zona de estudio que esté regido y controlado por la autoridad correspondiente, el cual deberá ser parte integrante de los requisitos para autorizar cualquier licencia de construcción, en el caso de obra nueva.

De aplicación general:

- ✓ Aplicar la normatividad que se establece en el nuevo Plan Parcial, donde se define la reglamentación en el uso del suelo, la densidad habitacional, la intensidad de construcción y los usos permitidos y prohibidos, entre otros.
- ✓ Cumplir con el Reglamento de Construcciones vigente, a fin de observar las disposiciones normativas relativas a espacios arquitectónicos, vía pública, anuncios, cajones de estacionamiento, etc., con el fin de que las nuevas construcciones o proyectos de ampliación, se ajusten a dicha normatividad.
- ✓ Respetar el alineamiento oficial de las construcciones, así como de los derechos de vía, establecidos por la autoridad del Ayuntamiento.
- ✓ Observar el Reglamento de Anuncios vigente, en especial en lo que se refiere a “anuncios espectaculares”, esto con el fin de restringirlos en las zonas habitacionales y, con ello no alterar su fisonomía y carácter, además de salvaguardar los bienes y la integridad física de los habitantes y visitantes, en especial de aquellos ubicados en zonas de alta concentración.
- ✓ Hacer participar a los residentes de la zona, a fin de crear comités de vigilancia en la aplicación de licencias de construcción, de anuncios, de uso de vía pública, acciones de protección civil, etc.
- ✓ Aplicar la reglamentación correspondiente, con el fin de evitar que los particulares cambien o modifiquen con fines comerciales los pavimentos, bancas, arriates o cualquier elemento de mobiliario urbano de la vía pública. Esto permitirá que se tenga una integración física y formal de calles y avenidas.

- ✓ Proceder a retirar cualquier objeto que se encuentre sobre banquetas y andadores a lo largo de la vía pública y, que constituyan un peligro para el peatón y para la población discapacitada.
- ✓ Establecer nueva señalización en calles y avenidas; con base en una imagen clara y moderna, donde se indique entre otros, el nombre de la calle, la colonia, el código postal, la Delegación política a que pertenece y los principales teléfonos de emergencia.
- ✓ Sancionar la pinta (graffiti) en muros, monumentos y mobiliario urbano.
- ✓ Reglamentar la cantidad de anuncios sobre azoteas evitando saturar la percepción urbana, además de incrementar el riesgo para la población.
- ✓ Reforestar áreas verdes en áreas de amortiguamiento, en áreas de conservación o reservas territoriales.
- ✓ Arborizar áreas de banquetas y camellones; a fin de crear un microclima en la zona que permita mitigar los efectos del calor y la contaminación ambiental.
- ✓ Realizar poda de árboles de manera continua, con objeto de liberar las luminarias y con ello mantener un adecuado nivel de iluminación en la vía pública.
- ✓ Diseñar un programa para el mejoramiento de azoteas, evitando la utilización de elementos que deterioren la fisonomía urbana.

ESTRATEGIA AMBIENTAL²²

El desarrollo sustentable concilia tres grandes objetivos: el crecimiento económico, la equidad social y económica, y la sustentabilidad ambiental.

Con base en los resultados del análisis de las características ambientales, se observa que la zona de estudio se encuentra impactada por los asentamientos humanos que se desarrollan plan de ordenamiento, por las actividades comerciales que surgen a raíz de lo anterior y por la acción de los fenómenos meteorológicos (lluvias extraordinarias que provocan inundaciones).

Para mitigar los impactos negativos que éstas actividades puedan generar sobre el medio ambiente, se recomienda observar las siguientes aspectos:

²² Ver plano: E-1 ESTRATEGIA AMBIENTAL



Contaminación del aire

- ✓ Aplicar medidas de control en vehículos que tienen acceso a las zonas urbanas con objeto de evitar la emisión de contaminantes.

Contaminación del suelo

- ✓ Establecer un programa continuo y eficiente de recolección de basura en áreas urbanas públicas, como parques urbanos y áreas verdes propuestos, afín de evitar el tiradero de basura a cielo abierto. Esta medida deberá ser acompañada de programas de concientización a la población civil.
- ✓ Programa de monitoreo permanente de la calidad del agua en río, arroyos y canales.
- ✓ Programa de vigilancia permanente por parte de la autoridad local para evitar que la población utilice los bordos del Río Sinaloa como tiraderos de desechos domésticos (en ambas márgenes del río).
- ✓ Creación de viveros propios para atender a los programas de reforestación de la ciudad de Guasave y del Plan Parcial y con esto, ayudar a evitar la erosión del suelo.

Contaminación del agua

- ✓ Reglamentación y monitoreo estricto a instalaciones que descargan sus residuos al río, arroyos y canales.
- ✓ Vigilar el proceso de la planta de tratamiento de aguas servidas, antes de ser reutilizadas o antes de su destino final.

Contaminación por ruido

El principal problema en éste aspecto, lo constituye la carretera internacional 15, la cual concentra una gran cantidad de transporte multimodal que circula por esta vía. Esta vialidad regional, al no poder desahogar el flujo vehicular en otra vía, provoca la emisión de ruido en exceso.

Como medidas de mitigación y para aliviar ésta situación, se propone:

- ✓ Construir vías alternas para la incorporación vial a la zona urbana de Guasave y del Plan parcial.



- ✓ Ordenar los flujos vehiculares de acceso y salida a la ciudad de Guasave y a la nueva zona del Plan Parcial.
- ✓ Crear un programa de señalamiento vial horizontal y vertical que ordene el flujo vial y evite recorridos innecesarios.
- ✓ Crear un Plan de Vialidad y Transporte específico para Guasave y la nueva zona del Plan parcial.
- ✓ Aplicar rigurosamente el reglamento de Tránsito local.

OTRAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN AMBIENTAL:

- Realización obligada de Estudios de Impacto Urbano y Ambiental para proyectos que impacten a la ciudad y al medio ambiente.
- Prohibición de instalación de industrias contaminantes dentro del polígono del Plan Parcial.
- Consolidación de la zona industrial de Guasave a través de la creación de un Parque Industrial equipado con tecnología moderna y anticontaminante.
- Promoción para la creación de áreas verdes sobre banquetas y camellones en vialidades de la zona urbana actual.

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN²³

a) ZONIFICACIÓN

Con base en los lineamientos en materia de uso del suelo plasmados en el Plan Director de la ciudad de Guasave, se ha establecido la zonificación del Plan Parcial, donde se determina la ubicación y características de los diferentes usos del suelo que deberán regir dentro del área de aplicación del Plan mencionado.

*Habitacional (H)*²⁴

Zonas en las cuales predomina la vivienda unifamiliar o plurifamiliar en casas, departamentos o condominios horizontales y verticales, de dos más viviendas.

La zonificación marcada como H, se considera como habitacional unifamiliar, podrá ampliarse hasta 3 niveles, es decir, planta baja y 2 niveles más.

Cabe hacer mención que en las colonias del Plan Parcial, tiene prioridad el uso H (habitacional unifamiliar y plurifamiliar).

En este uso habitacional no se permite la mezcla con otro tipo de usos, esto con el fin de preservar y privilegiar la vivienda.

Las áreas libres se establecen en función del tamaño del lote, por lo tanto cualquier predio, independientemente a su zonificación, respetará las áreas que establece la norma particular correspondiente.

La vivienda se clasifican en:

Unifamiliar. Es aquella que consta de uno o más niveles construida individualmente en un solo lote.

Plurifamiliar. Son aquellas que son edificadas en forma vertical y que se integran en un solo edificio de dos o más viviendas, y cuya característica principal es que

²³ Ver plano ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN (CARTA URBANA)

²⁴ Ver Tabla MODALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO HABITACIONAL



comparten elementos comunes de la edificación, como: muros, escaleras, losas de entepiso, servicios, etc.

Conjuntos habitacionales. Están conformados por un grupo de viviendas horizontales o verticales las cuales se planifican de manera que compartan la dotación de servicios de infraestructura y equipamiento urbano.

MODALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO HABITACIONAL PARA EL PLAN PARCIAL

USO DEL SUELO	LOTE TIPO	SUP. LOTE MINIMA / M2	FRENTE MINIMO / ML	NIVELES MAXIMO	ALTURA EN METROS	AREA LIBRE	COS	CUS	SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA / M2	HAB / VIV	VIV / HA	HAB / HA	ZONIFICACIÓN PRIMARIA	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
H	CAMPESTRE RESIDENCIAL	1500.00	30.00	3	9	0.225	0.775	2.325	3487.50	4	4.67	18.67	H05	H/3/22.50
H	RESIDENCIAL ALTO	600.00	20.00	3	9	0.225	0.775	2.325	1395.00	4	11.67	46.67	H05	H/3/22.50
H	RESIDENCIAL MEDIO	250.00	10.00	3	9	0.200	0.800	2.4	600.00	4	28.00	112.00	H2	H/3/20

COS COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ÁREA DE DESPLANTE)
CUS COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

H/3/60
 H = USO HABITACIONAL
 3 = 3 NIVELES PERMITIDOS MAX.
 20 = 20% DE ÁREA LIBRE MÍNIMA

DENSIDAD	RANGO
H05	HASTA 50 HABITANTES POR HECTÁREA
H1	HASTA 100 HABITANTES POR HECTAREA
H2	HASTA 200 HABITANTES POR HECTAREA
H3	HASTA 300 HABITANTES POR HECTAREA
H4	HASTA 400 HABITANTES POR HECTAREA

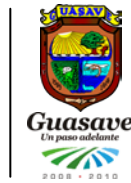
SUPERFICIE DEL PREDIO	AREA LIBRE %
MENOR A 500 M2	20.00
DE MÁS DE 500 M2 HASTA 2,000 M2	22.50
DE MÁS DE 2,000 M2 HASTA 3,500 M2	25.00
DE MÁS DE 3,500 M2 HASTA 5,500 M2	27.50
DE MÁS DE 5,500 M2	30.00

NORMAS PARA REGULAR LA INTENSIDAD DE USO DE SUELO

La superficie que puede ser construida dentro de un predio determinará la densidad de población, es decir a mayor superficie construida del inmueble, la capacidad de alojamiento es mayor.

Las normas que regulan la intensidad en el uso de suelo son:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno y se calcula mediante la expresión siguiente:



$COS = 1\%$ de área libre (expresado en decimal) / superficie total del predio.

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS por la superficie total del predio.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente:

$CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{No. de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$.

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie del predio.

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida.

$$COS = \frac{SO}{ST}$$

$$CUS = \frac{SC}{ST}$$

$$SC = CUS \times ST$$

$$N = \frac{SC}{SO}$$

En donde:

- COS = Coeficiente de ocupación del suelo
- CUS = Coeficiente de utilización del suelo
- SO = Superficie máxima de ocupación del suelo
- SC = Superficie máxima de construcción
- ST = Superficie de terreno
- N = Número de niveles

Habitacional con Comercio (HC)

En esta zonificación se considera la mezcla de usos de vivienda con comercio (el comercio se ubica exclusivamente en planta baja).

En zonas con zonificación HC se podrán construir hasta 4 niveles como máximo, esto con el fin de no impactar a las zonas habitacionales vecinas, las cuales no podrán crecer más allá de 3 niveles.

Los usos HC se ubican preferentemente en corredores viales y de servicios.

Habitacional Mixto (HM)

Son zonas en las que se permite la mezcla de usos de vivienda unifamiliar o plurifamiliar con oficinas, micro industria no contaminante, comercio y servicios.

La zonificación HM, se ubica sobre los principales corredores viales de la zona del Plan.

En zonas con zonificación HM se podrán construir hasta 4 niveles como máximo, esto con el fin de no impactar a las zonas habitacionales (H) vecinas.

Centro de Barrio (CB)

Es la zona donde se posibilita el establecimiento comercio de nivel local, servicios y equipamiento básico, público y/o privado, como un elemento integrador de los habitantes de la zona. En estos sitios, además, se podrán localizar elementos de equipamiento destinados para la educación de nivel básico, como jardín de niños y primaria, así como también otros elementos de uso cotidiano y de primer contacto, como: oficinas de telégrafos, correos, teléfonos, parques vecinales, cines, mercados públicos, unidades médicas de primer contacto, centros sociales, guarderías infantiles, centro social popular, tiendas de abasto popular, plaza cívica, área de juegos infantiles, jardín vecinal y estacion de taxis.

En la zonificación CB, se limita la altura de las construcciones hasta 3 niveles como máximo, con el fin de integrarse a las zonas habitacionales colindantes.

La ubicación y dosificación de estos usos dependerá de la disponibilidad del terreno a ocupar en cada uno de los tres sectores del Plan Parcial.



Centro Urbano (CU)

Es el predio destinado a ubicar los principales elementos cívicos y administrativos de la localidad, lo que le confiere una ubicación centralizada dentro del conjunto.

Dentro de los usos propuestos que albergará este centro, se proponen:

Plaza Cívica, Oficinas administrativas del gobierno federal y municipal; Oficinas privadas; Central de Bomberos, Central de Policía; Museos; Auditorio; Bibliotecas; Teatro; Servicios para atención de oficinas; Estación de Taxis, etc.

En la zonificación CU, se limita la altura de las construcciones hasta 6 niveles como máximo.

Comercio (C)

Es el área destinada a servicios comerciales agrupados tipo plaza comercial, donde no se permite la mezcla con otros usos (habitationales, oficinas, industria). Estas áreas deberán estar dotadas de los servicios que permitan su abastecimiento y operación con independencia de las demás zonas urbanas.

Equipamiento (E)

Dentro de este uso de Equipamiento se consideran las áreas e inmuebles públicos o privados que prestan un servicio a la población local y regional en materia de: educación, salud, cultura, abasto, recreación, servicios urbanos y administración.

El equipamiento urbano, está definido por su carácter específico y son elementos que por su uso particular y dimensión, forman parte importante dentro de la estructura urbana del Plan Parcial.

La estrategia para este uso es primordialmente la adquisición de las reservas territoriales necesarias para el momento en que sean requeridos, según la etapa de crecimiento de la zona de estudio.

Dentro de este rubro destacan las áreas destinadas al Equipamiento para la Salud, el Equipamiento para las zonas Educativas y el Equipamiento para las zonas Deportivas, ubicadas entre la actual zona urbana de “Callejones de Guasavito” y la Margen Izquierda del Río Sinaloa, todos comunicados con la actual zona urbana de la ciudad de Guasave, a través de 2 puentes vehiculares propuestos en este Plan.

Para determinar la dotación de los elementos de Equipamiento Urbano que se integraran a las nuevas zonas urbanas del Plan Parcial, se utiliza el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, que establece la SEDESOL. En este marco normativo se señalan los requerimientos mínimos de suelo indispensable, su localización dentro de la estructura urbana actual y futura de la ciudad y su forma de integración o agrupamiento con los centros urbanos, subcentros y centros de barrio.

Espacios Abiertos (EA)

Son áreas destinadas al esparcimiento, deporte y recreación; como plazas, parques, parques urbanos, jardines, áreas recreativas y deportivas al aire libre, así como grandes áreas verdes en vía pública; como camellones, banquetas, taludes arborizados, etc.

Dentro de los espacios abiertos destaca el uso de Parque Urbano, el cual pretende, además de brindar un espacio recreativo para la población, cumpla las funciones de área de amortiguamiento y cinturón verde, así como mantener los recursos naturales de la localidad y el municipio. El parque podrá ser de tipo lineal o concentrado dentro de la traza urbana.

Como ejemplo de Parque Concentrado, se propone el Parque Urbano central del desarrollo, el cual podrá integrarse con los siguientes usos:

Zoológico; Lago artificial; Zona de juegos mecánicos e infantiles; Pistas para correr; Zona de Comederos; Teatro al aire libre; Áreas comerciales (propias del parque); Vivero para atender las necesidades de la zona del Plan Parcial; Módulos de Vigilancia; Módulos de Servicios Médicos; Servicios Sanitarios para empleados y público usuario y zona de Estacionamientos para visitantes.

Como ejemplo de Parque Lineal, se tienen los espacios abiertos que forman parte del Boulevard ubicado a lo largo de la ribera del Río Sinaloa, que podrá contener los siguientes usos:

Zona de Comederos; Pistas para correr; Área de juegos infantiles, Zonas jardinadas y arriates; Módulos de Vigilancia; Módulos de Servicios Médicos; Área para acopio de desechos sólidos (basura); Servicios Sanitarios para visitantes; Mobiliario urbano (basureros, casetas telefónicas, puestos de periódicos, bancas, etc.).

La ubicación y dosificación de estos usos dependerá de la disponibilidad del terreno a ocupar en cada uno de los tres sectores del Plan Parcial.



Parte fundamental de los Espacios Abiertos (EA), lo constituyen las áreas verdes y el mobiliario urbano,

La vegetación y el mobiliario urbano constituyen los elementos que determinarán, entre otros, la imagen urbana, el uso y el funcionamiento adecuado de las vías y espacios públicos.

El empleo de la vegetación tiene una doble función, por un lado es un elemento estabilizador del clima y del suelo ya que evita la erosión de terrenos arenosos causada por la acción del viento, y por otra, forma parte complementaria de la estética de la ciudad, es decir, de la imagen urbana y arquitectónica.

La vegetación se emplea para enfatizar o matizar aspectos de interés en el relieve; dar continuidad y uniformidad al espacio urbano; enmarcar vistas; dotar de privacidad a los espacios y ayuda a jerarquizar los diferentes usos del suelo.

Se recomienda preservar la vegetación existente en el predio, sobre todo aquella de difícil sustitución.

Reserva para el Crecimiento Urbano (R)

Son zonas destinadas para albergar el crecimiento futuro de la población (H); estas áreas podrán tener un uso temporal como áreas para viveros, áreas verdes recreativas y/o jardinadas, en tanto no sean requeridas por la autoridad municipal.

Conservación Ecológica (CE)

Son áreas de conservación estrechamente vinculadas con los elementos naturales, en este caso los cuerpos de agua que se localizan en la zona de estudio. En este sentido, se plantea preservar ambientalmente el Río Sinaloa y los cuerpos de agua que de este se deriven.

El objetivo de considerar estas zonas como de conservación ecológica, es el de mantener las áreas de recarga de los acuíferos y propiciar zonas naturales protegidas, que contribuyan al mejoramiento del entorno de los espacios habitables de la zona de estudio y de la ciudad de Guasave, logrando un impacto positivo en la calidad ambiental de la región.

b) INTENSIDAD DE USO DEL SUELO

A continuación se describen las diferentes intensidades de uso del suelo que se proponen en la Zonificación del presente Plan Parcial.

La interpretación de las claves de uso del suelo que aparecen en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación (Carta Urbana), son como se indica a continuación:

Ejemplo:

H/3/20

H = Indica el tipo de uso del suelo, en este caso Habitacional (H)

3 = Indica el número de niveles máximo permitidos, contados a partir del nivel de banqueta.

20= Indica (en porcentaje) el área mínima que deberá dejarse en el predio, libre de construcciones, con objeto de permitir la infiltración de aguas pluviales al subsuelo.

Intensidades propuestas para el Plan Parcial:

H/3/ * Uso habitacional únicamente, en donde se pretende preservar las áreas de vivienda sin mezcla de usos del suelo. En este uso se podrá crecer hasta 3 niveles contados a partir del nivel de banqueta.

H/4/ * Uso habitacional únicamente de tipo plurifamiliar únicamente, en donde se pretende preservar las áreas de vivienda sin mezcla de usos del suelo; se podrán construir edificios de departamentos hasta con 4 niveles como máximo, contados a partir del nivel de banqueta.

HC/4 * Uso habitacional con comercio (comercio únicamente en planta baja); tiene aplicación en corredores urbanos; se restringen los usos que puedan impactar a las áreas habitacionales. La altura máxima de las edificaciones destinadas a este uso será de hasta 4 niveles, es decir, planta baja y tres niveles, contados a partir de nivel de banqueta.

HM/4/ *. Uso habitacional mixto, donde pueden existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante (se permite el uso en forma individual o la mezcla de éstos). Esta dosificación se establece en zonas que por sus características de accesibilidad y comunicación con vías



importantes, le permiten un crecimiento de hasta 4 niveles de construcción, contados a partir del nivel de banqueta.

CB/3/ *. Centro de Barrio, donde se permite ubicar comercios y servicios básicos. Estos usos se establecen integrados en un solo predio destinado para este fin y se localizan en cada uno de los tres sectores del desarrollo. Se limita su crecimiento en altura hasta 3 niveles de edificación contados a partir del nivel de banqueta.

C/3/ *. Uso comercial. Este uso se restringe a las áreas indicadas en el plano de zonificación y se plantean de manera integrada en predios individuales. Tendrá una altura de edificación de hasta 3 niveles como máximo, contados a partir del nivel de banqueta. No se permite la mezcla con otros usos del suelo.

C/4/ *. Uso comercial. Este uso se restringe a las áreas indicadas en el plano de zonificación y se plantean de manera integrada en predios individuales. Tendrá una altura de edificación de hasta 4 niveles como máximo, contados a partir del nivel de banqueta. No se permite la mezcla con otros usos del suelo.

E/6/ *. Equipamiento Urbano, ya sea oficial o privado. Este uso se restringe a las áreas indicadas en el plano de zonificación y tendrá una altura de hasta 6 niveles como máximo, contados a partir del nivel de banqueta.

* Señala el porcentaje de área libre de construcciones sobre el terreno que deberá dejarse para permitir la infiltración de agua al subsuelo. Esta área varía dependiendo del tamaño del lote.

Esta nomenclatura de Intensidad de Uso del Suelo se complementa con la Tabla de Usos del Suelo permitidos y prohibidos.

c) NORMAS DE ORDENACIÓN GENERALES²⁵

Son normas de carácter específico y de aplicación exclusiva para la zona del Plan Parcial.

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).

En la zonificación se determinan, entre otras normas, el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre con relación a la superficie del terreno.

²⁵ Ver reverso de Carta Urbana

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.

2. FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS.

Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso H, se mantendrá la zonificación H (habitacional) para toda la superficie, conforme a la zonificación establecida en el Plan Parcial. Si los predios fusionados tienen otro uso que no sea habitacional (H), podrá elegir cualquiera de las zonificaciones involucradas.

3. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO.

El área libre de construcción, cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 10% con materiales permeables, cuando éstas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada.

Para cualquier predio que se ubique dentro del polígono del Plan Parcial:

SUPERFICIE DEL PREDIO	ÁREA LIBRE
MENOR A 500 M2	20.00 %
DE MÁS DE 500 M2 HASTA 2,000 M2.	22.50 %
DE MÁS DE 2,000 M2 HASTA 3,500 M2.	25.00 %
DE MÁS DE 3,500 M2 HASTA 5,500 M2.	27.50 %
DE MÁS DE 5,500 M2.	30.00 %

4. ALTURAS DE EDIFICACIONES

La altura total de la edificación será de acuerdo con el número de niveles establecido en la zonificación del Plan Parcial y se deberá considerar a partir del nivel de banqueteta. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta.

Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima, a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará 5.00 m. hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

Cuando la altura obtenida del número de niveles permitido por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre paramentos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria, para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{Altura} = 2 \times [\text{separación entre paramentos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m}]$$

La altura máxima de entrepiso será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

5. INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación, podrán ser: antenas, tanques, torres de transmisión, chimeneas, astas bandera, mástiles, casetas de maquinaria, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.

Las instalaciones especiales a instalarse sobre azoteas como, estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de un permiso especial por parte de la autoridad del Ayuntamiento.

En todos los casos los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

6. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS.

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios, será de acuerdo con lo siguiente:

SUELO URBANO	
ZONIFICACIÓN	SUP. (m ²) (Mínima)
H (Habitacional Unifamiliar)	140
HC (Habitacional con Comercio)	200
HM (Habitacional Mixto)	750
CB (Centro de Barrio)	250
E (Equipamiento)	750

7. CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS

El número de viviendas que se puede construir en la zona del Plan Parcial, depende de la superficie del predio, el número de niveles y el área libre.

La superficie por vivienda no estará limitada en el presente Plan Parcial.

En todos los casos, la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella, que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones local relativas a las áreas mínimas para la vivienda.

El número de viviendas permitidas, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda propuesta para cada proyecto en particular.

8. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD

Este sistema no aplica en el presente Plan Parcial



9. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ESPACIOS ABIERTOS (EA)

En la zonificación denominada Espacios Abiertos (EA), el área total construida podrá ser de hasta el 10% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 5%.

10. USOS DEL SUELO DENTRO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

Los conjuntos habitacionales deberán mantener sus usos y áreas construidas, de acuerdo con la licencia de construcción y ajustándose a la Ley de Condominios local, en lo referente a modificaciones.

11. ZONAS FEDERALES Y DERECHOS DE VÍA

Las zonas federales y derechos de vía en cuerpos de agua y vías de comunicación, deberán mantenerse totalmente libres de construcción y quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley de Aguas Nacionales, a la Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamientos en la materia.

12. VÍA PÚBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

Toda vialidad tendrá como mínimo 10.5 metros de arroyo vehicular (3 carriles), más banquetas.

Los callejones y vialidades de tipo cerradas que no sobrepasen los 150 m de longitud, así como los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 m de ancho sin excepción y se considerarán como vía pública, los cuales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizados por elemento alguno.

En el caso de las ciclopistas, la sección mínima será de 1.50 m.

Las vialidades ubicadas en proyectos habitacionales o comerciales en régimen condominal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos.

Para las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento, entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m² o tengan un frente mayor de 15 m.

Adicional a lo establecido en el Reglamento de Construcciones local y para mejorar la capacidad instalada de los usos existentes, se permite el



establecimiento de estacionamientos públicos y privados en cualquier zonificación, excepto en zonas Habitacionales (H), Espacios Abiertos (EA) y en Equipamiento (E), las cuales deberán solucionar el requerimiento al interior de sus predios.

13. ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Previo al registro de cualquier Licencia de Construcción, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la oficina de Planeación y Desarrollo Urbano local, la cual establecerá para cada caso, la necesidad de realizar un Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción.
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²).
- IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.
- V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen en más de 5,000 m² de construcción.
- VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m² de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m² de construcción.

En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos complementarios y recomendaciones que emita la autoridad municipal correspondiente.

Aquellas zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán susceptibles para otorgar autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente.

14. ZONAS Y USOS DE RIESGO



No se registrarán Licencias o Permisos de Construcción para ningún uso, sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable; sobre los derechos de vía de carreteras o vialidades de acceso controlado; asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diesel, gas LP, gas natural comprimido y sus derivados.

Se permite el establecimiento de estaciones de servicio de combustible (gasolineras) y verificentros en las zonificaciones HM, CB y C, siempre y cuando sean compatibles con los usos colindantes y previo Dictamen del Estudio de Impacto Urbano y/o Ambiental, además de contar con el visto bueno de Protección Civil local.

d) TABLA DE USOS DEL SUELO²⁶

La tabla de usos del suelo, establece los usos permitidos y prohibidos que aplican dentro del polígono del Plan Parcial, y es el instrumento legal que tiene la autoridad municipal para autorizar o negar los usos del suelo que se soliciten.

Para ello, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en su Artículo 107, establece que:

“La autoridad municipal podrá expedir los siguientes instrumentos para el control del uso del suelo:

- I. La constancia de zonificación, es el documento oficial expedido por la autoridad municipal competente, en el que se hace constar las disposiciones de los programas vigentes en la materia de usos del suelo y normas de ordenación, para un predio determinado sobre si un uso del suelo está permitido o prohibido, o para aquel predio al que se le haya autorizado cambio en el uso del suelo; y,
- II. La licencia de uso del suelo, es el documento oficial expedido por la autoridad municipal competente, en el que se certifica del cumplimiento de los requerimientos expresados en la constancia de zonificación y que se indicarán en el proyecto de solicitud de licencia de construcción”.

²⁶ Ver plano ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN (CARTA URBANA)

TABLA DE USOS DE SUELO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO SINALOA									
USO PERMITIDO									
USO PROHIBIDO									
CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO			H	HC	HM	CB	C	E	EA
HABITACION	VIVIENDA	Vivienda unifamiliar							
		Vivienda plurifamiliar							
COMERCIO	ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Central de Abastos							
		Mercado							
		Bodega de productos perecederos							
		Bodega de productos no perecederos y bienes muebles							
		Depósitos y comercialización de combustible							
		Gasolineras y verificentros							
		Estaciones de gas carburante							
		Rastros y frigoríficos							
		TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, comestibles, papelerías y mercerías						
	Venta de comida elaborada sin comedor								
	Molino								
	Panaderías (sólo expendio)								
	Miscelaneas y minisupers								
	Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas.								
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Tiendas de autoservicio							
		TIENDAS DEPARTAMENTALES	Tiendas de departamentos y/o plazas comerciales						
	CENTROS COMERCIALES	Centro comercial							
	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACION	Reparación de artículos domésticos en general							
		Venta y renta de vehículos y maquinaria							
		Distribución y venta de vehículos con servicios complementarios de oficinas privadas, taller de servicio y venta de refacciones y accesorios.							
		Talleres automotrices, llanteras							

SERVICIOS		Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas							
	TIENDAS DE SERVICIOS	Baños públicos, gimnasios y adiestramiento físico.							
		Salas de belleza y peluquerías.							
		Lavanderías, tintorerías y sastrerías.							
		Confeción de vestidos de novia y accesorios							
		Laboratorios fotográficos y fotocopiadoras.							
		Servicios de alquiler de artículos en general y paquetería.							
		Mudanzas							
	ADMINISTRACION	Oficinas, despachos y consultorios privados (no mayores a 100m2).							
		Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares							
		Bancos y casas de cambio							
	HOSPITALES	Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico							
	CENTROS DE SALUD	Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general							
		Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías							
	ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia							
	ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias y tiendas de animales							
		Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios							
	EDUCACION ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos							
		Escuelas primarias							
	EDUCACION MEDIA SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTIFICAS	Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas							
		Escuelas secundarias y secundarias técnicas							
		Escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación, CCH, CONALEP, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado y escuelas normales							
	EXHIBICIONES	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre							
	CENTROS DE INFORMACION	Bibliotecas							
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares para culto							
		Instalaciones religiosas, seminarios y conventos							
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafés o restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas							
		Venta de vinos y licores.							
		Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas							
		Fondas							
		Centros nocturnos, discotecas y billares.							
	ENTRETENIMIENTO	Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y videobares.							
		Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cineteca							
RECREACION SOCIAL	Centros de convenciones								
	Centros culturales y casa de la cultura								
	Clubes de golf y pista de equitación								
DEPORTES Y RECREACION	Clubes sociales, salones para banquetes y salones para fiestas infantiles								
	Lienzos charros y clubes campestres								
	Centros deportivos								
	Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro								
	Boliches, pistas de patinaje cubiertas								

	ALOJAMIENTO	Hoteles, moteles y albergues						
	POLICIA	Casetas de vigilancia						
		Centrales de policía y estaciones de policía						
	BOMBEROS	Estación de bomberos						
	RECLUSORIOS	Centros de readaptación social y de integración familiar y reformatorio						
	EMERGENCIAS	Puestos de socorro y centrales de ambulancias						
	FUNERARIOS	Cementarios y crematorios						
		Agencias funerarias y de inhumación						
	TRANSPORTES TERRESTRES	Terminales de autotransporte urbano y foráneo						
		Terminales de carga						
		Estaciones del sistema de transporte colectivo						
		Estacionamientos públicos						
		Encierro y mantenimiento de vehículos						
		Terminales del sistema de transporte colectivo						
	TRANSPORTES AEREOS	Terminales aéreas						
		Helipuertos						
	COMUNICACIONES	Agencias de correos, telégrafos y teléfonos						
		Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público						
		Centrales telefónicas sin atención al público						
		Estación de radio o televisión, con auditorio y estudios cinematográficos						
		Estaciones repetidoras de comunicación celular						
INDUSTRIA	INDUSTRIA	Industria vecina y pequeña, micro-industria e industria doméstica no contaminante						
		Parque industrial (gran industria)						
		Industria de alta tecnología no contaminante.						
INFRAESTRUC TURA	INFRAESTRUCTURA	Estaciones y subestaciones eléctricas						
		Antenas, torres o mástiles de más de 30 m de altura						
		Tanques de depósito de agua						
		Centros de acopio de material reciclable						
		Estaciones de transferencia de basura						

e) ETAPAS DE DESARROLLO²⁷

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano en la Margen Izquierda del Río Sinaloa, se ha dividido en 4 etapas de desarrollo. En el desarrollo del Plan Parcial que se presenta se han lotificado únicamente las etapas I y II del conjunto urbano y que abarcan un período de ocupación de 12 años; las etapas III y IV, se presentan únicamente a nivel de zonificación secundaria ya que éstas se desarrollarán a detalle una vez conocido el comportamiento real que hayan tenido las etapas I y II.

²⁷ Ver plano E5 ETAPAS DE DESARROLLO



Con base en lo anterior, a continuación se presenta la siguiente división física para las etapas I y II del Plan Parcial de desarrollo:

Etapa I:

Consta de una superficie bruta aproximada de 140.36 hectáreas de terreno y tiene como límites: al norte con la carretera internacional México 15; al oriente, colinda con la población de Callejones de Guasavito; al sur con el boulevard propuesto que forma la frontera común con la Etapa III de crecimiento y por último, al poniente limita con el Río Sinaloa.

Dentro de esta etapa se ha previsto ubicar las áreas para los principales equipamientos educativos y de salud del nuevo desarrollo, así como, áreas de vivienda unifamiliar, zonas habitacionales con comercio y las áreas de usos mixtos, éstas últimas dando frente a la rivera del Río Sinaloa.

La población residente prevista en esta primera etapa de crecimiento se ha calculado en 7,887 habitantes, mismos que se ubican en 482 predios destinados a vivienda, de los cuales, las áreas destinadas a la vivienda unifamiliar (H), se localizan ocupando 229 lotes que corresponden al 47.51%; las destinadas a habitacional con comercio (HC) ocupan 131 lotes que suman el 27.18% y aquellas donde se permite la mezcla con usos múltiples (HM) con 122 lotes, corresponden al 25.31%.

La población residente prevista en los predios no lotificados, se ha calculado en 1,719 habitantes. Estos predios podrán destinarse a grandes proyectos de desarrollo en donde no se sujeten obligadamente a una lotificación establecida, sino que, sean desarrollos donde se permita al inversionista proponer una distribución física libre, siempre y cuando se sujeten a las densidades establecidas por el presente Plan Parcial de Desarrollo.

La superficie total de terreno destinada a vivienda asciende a 186,152 m² ó 18.61 ha.

La densidad promedio neta (considerando solamente predios destinados a vivienda) es de: 209.13 hab/ha

La densidad promedio bruta (considerando todas las áreas de la primera etapa) es de: 56.19 hab/ha



DETERMINACIÓN DE LA POBLACIÓN MÁXIMA EN VIVIENDAS EN LA ETAPA I

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	TAMAÑO LOTE PROM. (m2)	DIMENSIÓN APROX. (metros)	COS 1/	CUS 2/	No. VIV/LOTE (máximo)	HAB/VIV	TOTAL HAB POR LOTE	No. DE LOTES EN ETAPA I	POBLACIÓN TOTAL (hab)	SUPERFICIE LOTES (m2)
H/3/20	200	10 x 20	0.8	2.4	1	4	4	227	908.00	45,400.00
H/3/22.5	637	irregular	0.775	2.32	1	4	4	2	8.00	1,274.00
HC/3/20	450	15 x 30	0.8	2.4	6	4	24	121	2,904.00	54,450.00
HC/3/22.5	733	irregular	0.775	2.32	9	4	36	10	360.00	7,330.00
HM/4/20	450	15 x 30	0.8	3.2	3	4	12	69	828.00	31,050.00
HM/4/22.5	800	20 x 40	0.775	3.1	5	4	20	52	1,040.00	41,600.00
HM/4/27.5	5048	irregular	0.725	2.9	30	4	120	1	120.00	5,048.00
Total predios habitacionales lotificados								482	6,168.00	186,152.00 m2
Total predios habitacionales sin lotificar								6	1,719.00	190,978.00 m2
									7,887.00	377,130.00 m2
										37.713 ha

1/ COS COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO O ÁREA MÁXIMA DE DESPLANTE EN PLANTA BAJA

2/ CUS COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

Etapa II:

Consta de una superficie bruta aproximada de 91.35 hectáreas de terreno y tiene como límites: al norte y poniente con el Río Sinaloa; al oriente colinda con el predio previsto para el desarrollo habitacional y deportivo “Guasave Country Club” y al sur con la carretera internacional México 15.

Dentro de esta etapa se ha previsto ubicar una mayor densidad para el uso habitacional (H), mismo que se complementa con un gran espacio destinado a parque urbano (EA), con 53,893 m2 y áreas de vivienda con usos mixtos, éstas últimas dando frente a la rivera del Río Sinaloa.

La población residente prevista en esta segunda etapa de crecimiento se ha calculado en 16,280 habitantes, mismos que se ubican en 881 predios destinados a vivienda, de los cuales, las áreas de vivienda unifamiliar (H), ocupan 523 lotes que corresponden al 59.36% de los lotes; las destinadas a habitacional con comercio (HC) ocupan 269 lotes que suman el 30.53% y aquellas donde se permite la mezcla con usos múltiples (HM) con 89 lotes que corresponden al 10.10%.

La superficie total destinada a vivienda asciende a 334,100 m2 ó 33.41 ha.



La densidad promedio neta (considerando solamente predios destinados a vivienda) es de: 487.28 hab/ha

La densidad promedio bruta (considerando todas las áreas de la segunda etapa) es de: 178 hab/ha

DETERMINACIÓN DE LA POBLACIÓN MÁXIMA EN VIVIENDAS EN LA ETAPA II

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	TAMAÑO LOTE PROM. (m2)	DIMENSIÓN APROX. (metros)	COS 1/	CUS 2/	No. VIV/LOTE (máximo)	HAB/VIV	TOTAL HAB POR LOTE	No. DE LOTES EN ETAPA II	POBLACIÓN TOTAL (hab)	SUPERFICIE LOTES (m2)	
H/3/20	200	10 x 20	0.8	2.4	1	4	4	523	2,092.00	104,600.00	
HC/4/20	400	20 x 20	0.8	3.2	8	4	32	147	4,704.00	58,800.00	
HC/4/22.5	800	20 x 40	0.775	3.1	15	4	60	118	7,080.00	94,400.00	
HC/4/25	2,500	irregular	0.75	3	46	4	184	4	736.00	10,000.00	
HM/4/20	450	15 x 30	0.8	3.2	3	4	12	14	168.00	6,300.00	
HM/4/22.5	800	20 x 40	0.775	3.1	5	4	20	75	1,500.00	60,000.00	
Total predios habitacionales lotificados									881	16,280.00	334,100.00
											33.41
											ha

1/ COS COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO O ÁREA MÁXIMA DE DESPLANTE EN PLANTA BAJA

2/ CUS COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

Si consideramos como zona de crecimiento inicial las etapas I y II, se tiene una capacidad para alojar a 25,495 habitantes (considerando las viviendas del desarrollo del Country Club), en una superficie de 190.40 hectáreas, es decir, se obtiene una densidad bruta de 92.48 hab/ha. Si comparamos dicha densidad poblacional con la que se registra actualmente en la ciudad de Guasave, que es de 34.65 hab/ha, se observa una mayor densidad, pero un mejor y más racional aprovechamiento del suelo urbano y de la infraestructura de servicios.

Para efectos de cálculo de población de las etapas III y IV, se ha supuesto una densidad promedio de 90 hab/ha, con lo cual se obtiene:

POBLACION TOTAL ESPERADA EN LA ZONA DEL PLAN PARCIAL

	POBLACIÓN MÁXIMA DE PROYECTO (PMP)	SUPERFICIE BRUTA OCUPADA (ha)	DENSIDAD BRUTA (hab/ha)
ETAPA I	7,887	140.36	56.19
ETAPA II	16,280	91.35	178.22
DESARROLLO COUNTRY CLUB (332 LOTES UNIF.)	1,328	99.05	13.41
TOTAL ETAPA II	17,608	190.40	92.48
ETAPA III	26,823	298.03	90.00
ETAPA IV	11,954	132.82	90.00
POB. TOTAL	64,272	761.61	84.39

Para la etapa III, se tendría una población estimada en 26, 823 habitantes, asentados en 298 ha., con una densidad establecida en 90 hab/ha; para la etapa IV, se tendría una población residente de 11,954 habitantes, los cuales ocuparían una superficie de 132.82 ha. de terreno, con una densidad de 90 hab/ha.

La población total potencial en el área de estudio, sería de 64,272 habitantes, ocupando una superficie de 761.61 hectáreas de terreno (destinado a vivienda) , lo que nos arroja una densidad bruta de 84.39 hab/ha.

La densidad poblacional bruta de la zona de estudio sería de 74.32 hab/ha (64,272 hab / 864.71 ha), lo que significa que la densidad poblacional actual se incrementa 2.14 veces, pero ocupando una menor superficie de terreno (43.54%) y por lo tanto un mejor aprovechamiento de la infraestructura urbana y de servicios.



V. ACCIONES ESTRATÉGICAS

a) Acciones y Programas de Desarrollo Urbano²⁸

A continuación se presenta un listado de acciones y programas de desarrollo urbano prioritarios que son el resultado del proceso del diagnóstico y de la estrategia adoptada para la zona de aplicación del Plan Parcial.

Estos programas se traducen a su vez en acciones que la Federación, el Estado y el Municipio deberán llevar a la realidad, a través de proyectos y obras, con base en los plazos que aquí se proponen.

Para lograr el objetivo anterior, se identifica la participación y reponsabilidad de los sectores público, federal, estatal y municipal, así como la incorporación del sector privado en las acciones, a fin de llevarlas a su consecución final.

En la definición de los plazos de ejecución de las acciones, se retomaron los tiempos que establece el Plan Director 2007, para el proceso de urbanización propuesto para el Centro de Población de Guasave, esto con el fin de hacerlo congruente con las políticas que ambos planes establecen.

Corto Plazo (C): 2008 – 2010 (3 años)

Tiene como fundamento el plazo establecido para las funciones de la administración municipal; son aquellas acciones que por su importancia, requieren de una aplicación inmediata y son las que sentarán las bases para la adecuación del Plan.

Mediano Plazo (M): 2011 – 2016 (6 años)

Son aquellas acciones que aunque no se consideran prioritarias, requieren de una atención especial, incluyendo dentro de este plazo, los mecanismos para adquirir recursos económicos y financieros para la continuación del desarrollo urbano.

Largo Plazo (L): 2017 – 2030 (14 años)

En ésta etapa, se consideran aquellas acciones que por su complejidad, requieren de un mayor análisis. Se establece como la etapa de consolidación final del desarrollo urbano propuesto por el Plan Parcial.

²⁸ Ver plano: A-1 ACCIONES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO



Dentro de las estrategias marcadas en el Plan Director para la ciudad de Guasave 2007, se retomaron aquellas que se señalan como prioritarias y que inciden directamente en el área de aplicación del Plan Parcial.

Entre las acciones que propone el Plan Director, se tienen:

- A. Dragado del Río Sinaloa en el tramo urbano.
- B. Malecón Etapa 1.
- C. Recuperación de Espacios Públicos.
- D. Obras de Pavimentación en las márgenes del Río Sinaloa.
- E. Circuito Temático (Nuevas Actividades Recreativas; Nuevos Espacios Alternativos con valor paisajístico).
- F. Plan Parcial “Riberas del Río Sinaloa”.
- G. Revisión del Reglamento de Construcciones para incluir la Normatividad de Estacionamientos.
- H. Programa para Recolección de Basura

ACCIONES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO PRIORITARIOS Y NIVEL DE CORRESPONSABILIDAD ²⁹

1. REESTRUCTURACION URBANA

1.1. REUBICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Creación del Programa de reubicación de Asentamientos Humanos de la zona federal del Río Sinaloa en el tramo que colinda con la localidad actual y frente a esta (márgenes derecha e izquierda).

1.2. REUBICACIÓN DEL COMERCIO SEMIFIJO O INFORMAL

Reubicación de comerciantes informales asentados en los corredores viales del poblado de “Callejones de Guasavito” y de los que se ubican en la zona urbana oriente, colindante con el canal de riego, para lo cual se propone la elaboración del padrón de comerciantes ambulantes o semifijos, con el fin de asignar espacios en áreas comerciales de nueva creación (corredores comerciales o centros de barrio).

2. VIALIDAD Y TRANSPORTE

2.1. ADECUACION Y OBRA NUEVA DE VIALIDADES ESTRUCTURADORAS

Considera la adecuación física de la vialidad para soportar una carga acorde a su sección vial, además de integrar vialmente en todos sentidos a la zona de estudio. Con base en el estudio específico de vialidad y transporte propuesto, se realizará el proyecto y construcción de la nueva estructura vial.

2.2. PROYECTO, DISEÑO GEOMÉTRICO Y MATEMATIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Desarrollo del proyecto ejecutivo del trazo de vialidades, banquetas y camellones; lotes para espacios abiertos, equipamiento, zonas comerciales y lotificación para vivienda.

2.3. CONSTRUCCIÓN DE 2 PUENTES VEHICULARES

Incluye el proyecto y construcción de 2 nuevos puentes vehiculares que comunicarán a la ciudad de Guasave con la nueva zona urbana del Plan Parcial

²⁹ Ver tabla anexa TABLA DE PROGRAMA DE ACCIONES Y MATRIZ DE CORRESPONSABILIDAD



2.4. ADECUACIÓN DE PUENTE ACTUAL (VADO)

Considera la adecuación estructural de puente existente que actualmente comunica a la ciudad de Guasave con el poblado de “Callejones de Guasavito” y que funcionará como parte de la nueva estructura vial del desarrollo.

2.5. DISTRIBUIDOR VIAL EN CRUCE CON CARRETERA INTERNACIONAL

Proyecto y construcción de distribuidor vial en el punto de cruce con carretera internacional 15 que comunica el sector I y III (actual zona de cruce), con el fin de agilizar los flujos viales.

2.6. PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN DE BOULEVARD DEL MALECÓN

Incluye, el boulevard vial que se desarrolla a lo largo de la ribera del Rio Sinaloa y que en su diseño se incorporan áreas de recreación, descanso y esparcimiento para la población local o visitante. Como programa de equipamiento para este boulevard, se proponen:

Zona de Comederos; Pistas para correr; Área de juegos infantiles, Zonas jardinadas y arriates; Módulos de Vigilancia; Módulos de Servicios Médicos; Área para acopio de desechos sólidos (basura); Servicios Sanitarios para visitantes; Mobiliario urbano (basureros, casetas telefónicas, puestos de periódicos, bancas, etc.).

2.7. PROGRAMA SECTORIAL DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

Realización del Estudio Integral de Vialidad y Transporte de la zona urbana y conurbada de Guasave; se considera que este estudio aportará información oportuna para la zona de estudio, en especial para la zona de influencia de los municipios conurbados con el de Guasave y su relación con la nueva zona de desarrollo. El programa permitirá establecer recorridos y ubicar paradas del transporte público, con lo que se agilizará y optimizará el sistema de transporte que se proponga.

2.8. PROYECTO DE SEÑALAMIENTO HORIZONTAL Y VERTICAL

Instrumentar el proyecto en la zona de estudio, a partir de los puntos de comunicación vial entre la ciudad de Guasave y la nueva zona urbana del Plan Parcial; incluye la señalización horizontal y vertical en las localidades existentes.

2.9. ESTUDIO DE INGENIERÍA VIAL



Elaboración de un Estudio de Ingeniería Vial a fin de determinar el diseño de horarios y rutas de vehículos de transporte de mercancías y abasto a las zonas actuales y de nueva creación, con el fin de no entorpecer el funcionamiento vial.

2.10. DERECHOS DE VÍA EN CAMINOS Y CARRETERAS

Programa de vigilancia y conservación de los derechos de vía en caminos federales y locales, a fin de preservarlos para su utilización futura en la ampliación, adecuación y /o construcción de nuevas vialidades.

2.11. PAVIMENTACIÓN, REPAVIMENTACIÓN Y BACHEO

Considera la pavimentación, repavimentación y bacheo en la localidad de “Callejones de Guasavito” y la zona urbana oriente que suman la cantidad de xxxx m². Este programa estará incorporado en el Programa Operativo Anual del municipio.

3. VIVIENDA

3.1. RESERVA TERRITORIAL

Considera el requerimiento de terreno necesario para reubicar a los asentamientos irregulares de la zona de estudio.

3.2. PROGRAMA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA EXISTENTE

Programa de Mejoramiento de Vivienda precaria y popular, que se caracteriza por ser de autoconstrucción. Esta propuesta propone la participación de los sectores social, público, privado y académico.

El programa podrá considerar la compra de lotes baldíos y de vivienda abandonada que sea susceptible de reciclar, permitiendo sustituir con ello las viviendas precarias existentes en la zona.

3.3. CONSOLIDACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS ACTUALES

Elaboración de programas de construcción y mejoramiento de la vivienda, así como dotación de servicios al interior de la misma (agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica). Esta propuesta propone la participación de los sectores social, público, privado y académico.

3.4. CONSTRUCCIÓN DE NUEVA VIVIENDA

Realización de programas de apoyo para la construcción de vivienda progresiva al alcance de la población con menores ingresos, proporcionando asesoría técnica a través de los organismos de vivienda estatales y federales, así como, de las instituciones educativas y colegios de arquitectos e ingenieros de Sinaloa.

4. EQUIPAMIENTO

4.1. EDUCACIÓN

4.1.1. CONSTRUCCIÓN DE JARDÍN DE NIÑOS

4.1.2. CONSTRUCCIÓN DE ESCUELAS PRIMARIAS

4.1.3. CONSTRUCCIÓN DE ESCUELAS SECUNDARIAS Y PREPARATORIAS

4.2. SALUD

4.2.1. CONSTRUCCIÓN DE MÓDULOS DE UNIDADES MÉDICAS DE PRIMER CONTACTO

4.2.2. CONSTRUCCIÓN DE MÓDULOS DE CLÍNICAS

4.3. ABASTO

4.3.1. CONSTRUCCIÓN DE MERCADO PÚBLICO

4.4. RECREACIÓN

4.4.1. CONSTRUCCIÓN DE ÁREAS VERDES Y JARDINES VECINALES

4.4.2. CONSTRUCCIÓN DE ZONA DE JUEGOS INFANTILES

4.5. TRANSPORTE

4.5.1. TERMINAL DE AUTOBUSES Y ZONA DE PARADEROS URBANOS

Con base en los resultados del Programa Sectorial de Vialidad y Transporte, se propone el Proyecto y Construcción de Terminal de Autobuses y Zona de Paraderos Urbanos a ubicarse en los predios destinados a “Centro de Barrio” del desarrollo.

4.6. CENTRO DE BARRIO

Considera la creación del Centro de Barrio para atender a la población existente en la zona de estudio y que se ubican en “Callejones de Guasavito”, Zona Urbana oriente y asentamientos a la orilla de la carretera a Nio.

Este Centro de Barrio deberá agrupar los servicios básicos que sirvan para atender, en una primera etapa, a la población actual estimada en 5,088 habitantes.

5. IMAGEN URBANA

5.1. PROGRAMA DE ARQUITECTURA DEL PAISAJE

Considera un Programa Integral de Arquitectura del Paisaje para toda la zona de estudio, donde se ubiquen y diseñen las áreas verdes del desarrollo, tanto en las localidades actuales, como en las nuevas zonas urbanas. Incluye propuesta de especies, calendario de siembra, programa de mantenimiento y reforestación.

5.2. PROGRAMA DE INCENTIVOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA.

Considera la creación y aplicación de un Programa de Incentivos para personas que efectúen mejoras en sus construcciones, como pintura, recubrimientos, ventanería, herrería y otras que tiendan a mejorar la imagen del inmueble.

Estos incentivos podrán ser:

- Reducción de impuestos (predial).
- Aportación de implementos (pintura, materiales, etc.) por parte de la autoridad municipal.
- Otros.

5.3. REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA.

Aplicable a la zona de estudio, con especial atención en las zonas urbanas actualmente asentadas dentro del polígono del Plan Parcial, donde se norme el uso de colores, materiales, alturas, tipologías, anuncios, etc.

De la misma manera, tendrá aplicación en el tramo de la carretera internacional que cruza la zona de estudio, con el fin de evitar el proceso de invasión de



propaganda comercial a través de letreros y “espectaculares”, que afectan la fisonomía e impactan al medio ambiente de manera importante.

En este reglamento deberán participar las autoridades municipales, los vecinos y los inversionistas particulares.

5.4. PROYECTO DE MOBILIARIO URBANO INTEGRAL

Consistente en el diseño y construcción de módulos de mobiliario urbano que integran en un mismo elemento, los servicios de teléfono público, bote de basura, buzón de correo, banca de espera de autobús, cobertizo, luminaria e información sobre rutas de transporte.

6. MEDIO AMBIENTE

6.1. PARQUE URBANO

Proyecto y Construcción de 3 parques Urbanos ubicados en los Sectores I, II y III, donde se podrán incluir (dependiendo del espacio disponible), los siguientes usos:

Zoológico; Lago artificial; Zona de juegos mecánicos e infantiles; Pistas para correr; Zona de Comederos; Teatro al aire libre; Áreas comerciales (propias del parque); Módulos de Vigilancia; Módulos de Servicios Médicos; Servicios Sanitarios para empleados y público usuario y zona de Estacionamientos para visitantes.

6.2. VIVERO

Proyecto y Construcción del Vivero del desarrollo, que deberá generar, contener y promover las especies vegetales que se utilizarán en las áreas del desarrollo de manera permanente.

6.3. REFORESTACIÓN EN VIALIDADES

Programa de medio ambiente encaminado a reforestar las áreas verdes en vialidades primarias y secundarias, tanto existentes como de proyecto. Las especies a utilizar deberán ser de tipo arbustivo y de ornato, teniendo como objetivo mitigar los efectos del clima.

6.4. BARRERAS VEGETALES

Construcción de barreras vegetales que funcionen como colchón de amortiguamiento visual y auditivo entre la carretera internacional y las zonas



urbanas del desarrollo; la franja de amortiguamiento no deberá ser menor a 25 metros.

6.5. SANEAMIENTO DE CANALES DE RIEGO Y ARROYOS

Contempla la elaboración de un Programa que contemple el Saneamiento y Desazolve de los cuerpos de agua que cruzan por la zona del Plan Parcial y que sea necesario conservar. Entre las acciones que deberá considerar el programa, será la de la vigilancia de las emisiones residuales (domésticas o industriales) evitando su vertido sin tratamiento previo.

6.6. PROGRAMA DE RIEGO NOCTURNO

Programa de Riego en parques y jardines en horarios nocturnos, utilizando agua residual tratada, proveniente de la planta de tratamiento propuesta.

6.7. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Con base en el artículo 30 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Sinaloa, se establece que:

“Deberán contar con previa autorización del Ejecutivo Estatal, por conducto de la Secretaría, y cumplir con los requisitos que se les impongan, las personas físicas o morales, entidades públicas o privadas que pretendan realizar alguna de las actividades siguientes, cuando éstas puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones señalados en los Reglamentos y Normas Técnicas Ecológicas emitidas por la Federación para proteger el ambiente;

- I. Obra Pública;
- II. Caminos dentro del territorio de la Entidad;
- III. Zonas y parques industriales, comerciales, agrícolas o de cualquier otra actividad, así como en lo particular, industrias del hule y sus derivados, ladrilleras, maquiladoras, alimentarias, textiles, tenerías y curtidurías, del vidrio, farmacéutica y de cosméticos.
- IV. Exploración, extracción y procesamiento físico de sustancias minerales que constituyen depósitos de naturaleza semejante a los componentes de los suelos;
- V. Instalaciones de tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos sólidos no peligrosos.



- VI. Fraccionamientos y unidades habitacionales.
- VII. Explotación de cualquier tipo de granja o cría.
- VIII. Desarrollo turístico dentro de la Entidad.

Con base en lo anterior, los proyectos donde apliquen, deberán realizar y presentar ante la autoridad ambiental local, la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) que será el documento mediante el cual, el desarrollador dará a conocer a la autoridad, el impacto ambiental significativo y la forma de cómo evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.

7. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

7.1. SISTEMA DE AGUA POTABLE

Proyecto y Construcción de la Red de Agua Potable para las nuevas áreas urbanas del desarrollo.

7.2. PROGRAMA DE MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE

Considera el programa permanente de monitoreo y mantenimiento a la red de agua potable existente, por parte de la autoridad municipal, en las localidades actuales y a las que se vayan construyendo.

7.3. SISTEMA DE DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL

Proyecto y Construcción de la Red de Drenaje sanitario y pluvial, para las nuevas áreas urbanas del desarrollo; incluye la cobertura total de la zona del Plan Parcial.

Además, el programa deberá atender el déficit del xxx% del servicio en las localidades que se ubican dentro del polígono del Plan Parcial, sobre todo en colonias populares de reciente creación.

7.4. PROGRAMA DE MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE DRENAJE

Considera un programa permanente de monitoreo y mantenimiento a la red de drenaje existente en las localidades actuales por parte de la autoridad municipal.



7.5. PLANTA DE TRATAMIENTO

Considera la construcción de la Planta de Tratamiento de aguas residuales modular del desarrollo, construida por etapas, con base en los horizontes de planeación que se establecen en este Plan Parcial.

Las aguas tratadas deberán ser reutilizadas para el riego de las áreas verdes; en ningún caso se podrá utilizar agua potable para este fin.

7.6. ESTUDIO HIDROLÓGICO

Realizar un Estudio Hidrológico, a fin de determinar fuentes de abastecimiento de agua potable alternas. Con esta información se podrá determinar la aptitud territorial de la zona de estudio y su zona de influencia.

7.7. ENERGÍA ELÉCTRICA

Introducción del servicio de energía eléctrica en nuevas zonas de desarrollo, así como atender los rezagos de las zonas urbanas actuales.

7.8. ALUMBRADO PÚBLICO.

Dotación del servicio a todas las áreas del Plan Parcial y asentamientos actuales. Incluye el cambio de luminarias, así como el mantenimiento de la infraestructura instalada.

7.9. AMPLIACIÓN DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURA

Ampliación del servicio a todas las áreas del Plan Parcial y a los asentamientos actuales.

7.10. SISTEMA DE CLASIFICACIÓN Y DISPOSICIÓN FINAL DE BASURA

Considera la construcción de centros de acopio, incorporación de vehículos recolectores, clasificación de la basura por tipo de desperdicio y su disposición final.

7.11. PROGRAMA DE FOMENTO PARA EL RECICLAJE DE BASURA

Incluye acciones de difusión de programas para separación de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos, peligrosos; así como elementos reciclables, entre todos los sectores de la población, tanto de la zona de estudio, como la de los poblados ubicados en la zona de influencia directa.



7.12. PROGRAMA DE CONCIENTIZACIÓN PARA EVITAR EL DESPERDICIO DE AGUA

Incluye acciones de difusión de programas para el ahorro y cuidado de agua potable y con ello evitar su desperdicio, entre todos los sectores de la población, tanto de la zona de estudio, como la de los poblados existentes en la zona de influencia directa.

7.13. RECTIFICACIÓN DEL CAUCE DEL RÍO SINALOA

Estudio de Rectificación y Dragado del cauce del Río Sinaloa, con el fin de evitar los efectos de los fenómenos meteorológicos (inundaciones por lluvias extremas) en las zonas bajas de la ciudad de Guasave y con ello salvaguardar las vidas de los pobladores ubicados en las márgenes del río, así como de sus propiedades.

A continuación, se retoma lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo 2005 – 2007:

“ Uno de los proyectos más ambiciosos para el desarrollo urbano de Guasave, es el malecón sobre el río. Esta obra nos permitirá recuperar más de 260 hectáreas para diversos usos urbanos y evitar, además, las periódicas inundaciones que afectan la salud y el patrimonio de cientos de familias ubicadas en la margen derecha del río y en las zonas bajas de la ciudad.

La obra consiste en dragar y hacer más ancha la caja del río, construir bordos de protección a los costados para evitar los derrames. La construcción de un malecón sobre el bordo de la margen derecha será una obra vial que mejoraría notablemente la imagen del sector oriente de la ciudad, incrementaría los cruces de circulación hacia la margen izquierda, eliminaría focos de contaminación, asentamientos anárquicos y propiciaría un crecimiento ordenado en ambas márgenes del río. Dicha obra permitiría recuperar espacios para áreas verdes, el equipamiento y la infraestructura de la margen izquierda integraría al proyecto áreas para la vivienda, el comercio y los servicios fundamentalmente y la posibilidad de un campo de golf que permita a la ciudad de Guasave integrarse al círculo de las ciudades modernas”.

8. SEGURIDAD PUBLICA Y PROTECCION CIVIL

8.1. MODULOS DE VIGILANCIA

Se propone la creación de módulos de vigilancia en áreas urbanas consolidadas y de alta concentración poblacional, con objeto de ampliar la cobertura de vigilancia municipal. Estos módulos serán complementarios al servicio de autopatrullas.



8.2. PROGRAMA DE PROTECCION CIVIL

Consiste en crear un Programa de Protección Civil, ante contingencias, como efecto de las actividades de la población del área de estudio.

Este programa deberá incluir entre otros temas, la elaboración de manuales que traten sobre aspectos de organización interna y externa, determinación de equipos, procedimientos de emergencia y medidas preventivas.

Se deberán incluir las acciones de difusión de los programas de prevención y atención de emergencias urbanas entre todos los sectores de la población, tanto de la zona de estudio, como la de los poblados existentes en la zona de influencia directa.

Además, este programa considerará la definición de los espacios físicos destinados a evacuación de la población en casos de siniestros, acciones para desvíos de transito, liga directa con los servicios de emergencia, simulacros programados, etc.

8.3. PROGRAMA DE MONITOREO DE ZONA FEDERAL

Consiste en un Programa de Vigilancia permanente de la zona federal del Río Sinaloa a fin de mantenerla libre de asentamientos irregulares, usos prohibidos, así como de focos de tiraderos de basura y concentración de vagos y delincuentes. Como complemento, se propone la presencia de la policía montada como elemento disuasivo y de vigilancia.

8.4. ATLAS LOCAL DE RIESGOS

Elaboración del Atlas Local de Riesgos donde se establezcan las zonas que representen un peligro para los asentamientos y actividades de la población local, tanto de zonas urbanas existentes, como de la nueva zona de desarrollo. Este documento será instrumento para la autoridad municipal para autorizar o no, los usos del suelo solicitados.

En dicho documento se definirán las áreas con restricción de construcción en derechos de vía del Río Sinaloa, en arroyos, canales de riego, líneas de alta tensión, líneas de conducción de PEMEX, etc.

9. ADMINISTRACIÓN URBANA

9.1. SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES Y CALIDAD DEL SERVICIO



Programa de Simplificación de trámites en materia de administración urbana, incluyendo la modernización de los equipos y programas. Incluye la capacitación del personal del Ayuntamiento.

9.2. PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN CATASTRAL

Programa para modernizar el registro catastral de la ciudad de Guasave y sus zonas de influencia directa, donde se incluyen las del polígono de aplicación del Plan Parcial, con el fin de mejorar la captación de recursos por concepto de impuesto predial. Considera la modernización en los equipos y programas, así como la capacitación del personal del Ayuntamiento.

10. ACCIONES ECONÓMICAS

10.1. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

Se propone la realización del estudio, el cual permitirá definir y precisar el esquema idóneo de factibilidad económica y financiera para llevar a cabo las acciones que el presente Plan propone, en el cual se establecerá de manera precisa, la participación y montos de la inversión económica en el nuevo desarrollo, tanto de los sectores oficiales como privados, así como las fórmulas para la recuperación económica de dichas inversiones. Este proceso estará sujeto en todo momento a la normatividad y reglamentaciones oficiales.

b) Corresponsabilidad Sectorial

Las acciones aquí planteadas, serán ejecutadas por los organismos o dependencias tanto del sector público, como privado, que tengan ingerencia sobre el tema específico. A continuación se hace una propuesta de corresponsabilidad sectorial para llevar a cabo tales acciones.

AFECTACION. Corresponde a la autoridad municipal, determinar las áreas de afectación para proyectos de utilidad pública, como por ejemplo, la construcción de vialidades; la definición de la nueva poligonal que colinda con el Río Sinaloa; la urbanización de las nuevas zonas habitacionales, de equipamiento y servicios del Plan Parcial.

ENTRONQUES Y PUENTES. Deberá ser una acción concertada con el Gobierno Estatal, Gobierno Municipal y con Caminos y Puentes Federales.

ZONAS FEDERALES. Para la adquisición de zonas federales para ser utilizadas como zonas aprovechables para vialidad, boulevares, zonas deportivas o áreas verdes, deberá acordarse con la autoridad estatal.



ACCIONES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL. Estas acciones serán concertadas con la autoridad municipal y habitantes del lugar.

VIVERO. Se propone la aportación de árboles por parte de los industriales asentados en la ciudad de Guasave o por los promoventes de vivienda y equipamientos de la nueva ciudad. Para el sembrado de las especies vegetales se requerirá de la participación del Municipio y para el mantenimiento se podrá incorporar a la sociedad civil.

PAVIMENTACION DE CALLES. Se considera el programa de pavimentación en las zonas urbanas actuales, con la participación de la autoridad municipal y con base en su programa operativo anual.

PLANTAS DE TRATAMIENTO: Se requiere la participación de Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP) y a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), para que establezca y dictamine sobre el tipo de tratamiento que se deberán dar a los desechos, antes de ser aprovechados en el riego de las áreas verdes o de ser el caso, vertidos al drenaje municipal.

SANEAMIENTO DE LAS MÁRGENES DEL RÍO SINALOA. En coordinación con la federación y el municipio, se concertará entre vecinos y trabajadores del lugar para recolectar basura y concentrarla en lugares específicos. La empresa concesionada será la encargada de su disposición final.

REDES DE AGUA POTABLE. Acciones coordinadas y llevadas a cabo por la autoridad municipal, a través de la Dirección de Servicios Municipales correspondiente.

REDES DE ALCANTARILLADO. Acciones coordinadas y llevadas a cabo por la autoridad municipal, a través de la Dirección de Servicios Municipales correspondiente.

FUENTES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. Autorización federal por parte de la Comisión Nacional del Agua (CNA), en cualquier caso.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO. Planeado y coordinado por la Secretaría de Educación Pública (SEP).

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL. Planeado y coordinado por la S.S.A., I.M.S.S., I.S.S.S.T.E., dependiendo de cada caso en particular.



c) TABLA DE PROGRAMA DE ACCIONES Y MATRIZ DE CORRESPONSABILIDAD.













VI. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

INSTRUMENTOS

Son todos aquellos procedimientos de carácter legal, que tienen como objetivo, la formalización del presente Plan Parcial, a fin de darle validez, operatividad y seguimiento y con ello dar cumplimiento a las acciones que de éste se desprenden.

INTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

En los artículos 27 y 115 Constitucional, se dan las bases para la elaboración y actualización de los Programas y Planes Parciales de desarrollo urbano.

Para la elaboración del presente Plan Parcial se tiene como apoyo la planeación Nacional, Estatal y Municipal, así como, la ejecución por parte de la autoridad Municipal, en forma conjunta con autoridades del Gobierno Estatal.

Con objeto de modernizar la planeación urbana dentro del territorio del Plan Parcial, es indispensable dotarla de un conjunto de instrumentos que la apoyen operativamente, incorporando la congruente participación de la sociedad, lo que permitirá llevar a la práctica los objetivos, la normatividad y los lineamientos de acción en él establecidos. El instrumento referido para este caso será:

- El Plan Parcial de Desarrollo Urbano en la Margen Izquierda del Río Sinaloa

A través de este instrumento, se establecen regulaciones específicas a los usos del suelo al interior de sus circunscripciones, sea en forma coordinada o concertada con los sectores social y privado, para la conservación y mejoramiento urbano.

PROCEDIMIENTOS

Para darle validez oficial al presente Plan, éste deberá ser aprobado por el cabildo municipal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 115 constitucional y por el artículo 17 de la Ley General de Asentamientos Humanos, y posteriormente ser turnado al Ejecutivo del Estado, para su aprobación, quien una vez aprobado, dará la instrucción para su publicación posterior en el Diario Oficial local y registro en el Registro Público de la Propiedad.



INSTRUMENTOS JURIDICOS

El artículo 8o. de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala las atribuciones que en materia de asentamientos tiene el Estado, y que son objeto de ésta ley, serán ejercidas por las autoridades de los municipios y de la federación, en el ámbito de su jurisdicción y competencia.

El artículo 9o. de la misma ley, indica que las entidades federativas deberán :

Dictar las disposiciones pertinentes a fin de que las tierras, aguas y bosques, según su aptitud, sean utilizados conforme a la función que se les haya señalado en los Planes y Programas respectivos.

Elaborar y llevar a ejecución los Programas de Desarrollo Urbano, donde se deban prever las acciones e inversiones públicas necesarias.

Realizar obras y servicios públicos que sean requeridos para el desarrollo urbano.

Regular el mercado de terrenos e inmuebles destinados a vivienda popular.

Proveer la exacta observancia de la planeación urbana.

El artículo 17 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que “Los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en los plazos previstos por la legislación local”

INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Autoridad Municipal.

Una vez que el presente Plan Parcial quede inscrito en el Registro Público de la Propiedad, la autoridad municipal, podrá expedir los permisos y licencias de construcción, ampliación, remodelación o cualesquiera relacionadas con los predios motivo del presente Plan, siempre y cuando las solicitudes cumplan con lo establecido por la misma autoridad municipal.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano en la Margen Izquierda del Río Sinaloa, será ejecutado por el ayuntamiento de la ciudad de Guasave, a través de su oficina de Planeación y en coordinación con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de Sinaloa, apoyándose en el Reglamento de Construcciones.



Esta autoridad tendrá entre otras las siguientes funciones:

- a) Autorización de licencias y permisos de uso del suelo, número oficial, licencias de construcción, para usos habitacionales, comerciales, etc.
- b) Procuración de los servicios públicos que se relacionen con el mejoramiento de la ciudad, en cuanto a .infraestructura, equipamiento, áreas verdes, anuncios, conservación de los mismos, etc.
- c) Planeación y promoción de obras a cargo del municipio.
- d) Apoyar a las comisiones interinstitucionales para la Regularización de la Tenencia de la tierra, sobre todo en aquellos casos donde existan disputas sobre límites de propiedad, cambios de tipo de propiedad y zonas con asentamientos irregulares.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Son instrumentos requeridos para la obtención de recursos económicos para la realización de las obras de infraestructura, de equipamiento urbano, de mejoramiento de la imagen y del espacio urbano, en donde se requiere de la participación coordinada de diversos actores que hagan posible la ejecución de las acciones.

PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO

Dentro de éstos recursos, se tienen por ejemplo: el gasto público, la participación de las instituciones financieras privadas, como banca de desarrollo; participación de nuevos esquemas de financiamiento para la obra pública, como la participación de la iniciativa privada, bajo esquemas de concesión, etc., lo que ha permitido encauzar mayores recursos del sector público a programas de carácter social.

De la misma manera se cuenta con los recursos económicos de los programas específicos creados para atender y apoyar a las autoridades municipales en proyectos de construcción y mantenimiento de obras y servicios públicos.

Dentro de los esquemas para obtener recursos económicos, se proponen:

- *ESQUEMA DE FIDEICOMISO*

Esta figura permite llevar a cabo acciones, en la cual se involucran a diversos actores y sectores sociales, con el fin de obtener los recursos económicos necesarios. Bajo este esquema, se pueden llevar a cabo acciones como:

- Programa de mejoramiento de construcciones.
- Creación y operación de elementos de equipamiento educativo y cultural, como la casa de la cultura, museos, etc.
- *ESQUEMA DE CONCESION*

El esquema de concesión es un instrumento mediante el cual la iniciativa privada aporta recursos técnicos y económicos, para llevar a cabo las obras de infraestructura; el sector privado recupera la inversión a través de la construcción y operación de los proyectos durante un período de operación previamente pactado, en el cual se garantiza al inversionista la recuperación de la inversión, además de la obtención de una utilidad razonable. Una vez cumplido con el período de concesión, la obra pasa a ser propiedad del gobierno, y éste queda en libertad de administrar o renovar nuevamente la concesión.

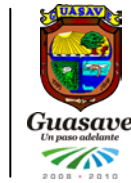
Este procedimiento requiere de un estudio detallado con bases técnicas y de factibilidad económico financiera, que eviten endeudamientos adicionales.

En el caso de los proyectos planteados para la zona del Programa, el esquema de concesión se puede aplicar en:

- Construcción de infraestructura vial.
- Operación de los servicios urbanos, como recolección de basura y su tratamiento posterior.
- Construcción de plantas de tratamiento.
- Construcción de la infraestructura y operación de los Parques Urbanos

Paralelamente a las fuentes de financiamiento, se deberán establecer los mecanismos para mejorar la obtención de recursos vía impuestos, como:

- Actualización y modernización del catastro urbano.



PROPUESTA DE ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO Y RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Las obras que se derivan de las propuestas que se establecen en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, implican la erogación de importantes recursos económicos, tanto del gobierno municipal, como del estatal y federal, situación que requiere idear esquemas de financiamiento y recuperación económica que eviten impactar de manera importante a los organismos e instituciones de los gobiernos antes mencionados.

En el caso específico del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se propone el análisis de un esquema de recuperación de la inversión, a través de promoción y comercialización por parte del gobierno municipal de terrenos ya urbanizados a desarrolladores particulares que estén interesados en invertir en obras de infraestructura, equipamiento y desarrollos comerciales en la nueva zona de crecimiento de la ciudad de Guasave, Sin.

Los predios que la zonificación del Plan establece como propicios para invertir y desarrollarse por particulares, son:

a) Zonas Comerciales (C)

El uso previsto permite desarrollar plazas comerciales o tiendas ancla, las cuales engloban dentro de su proyecto una amplia gama de servicios comerciales las cuales podrán funcionar bajo el esquema de concesiones.

b) Equipamiento para la Salud (E)

Este uso permite la adquisición de predios urbanizados donde se pueden construir inmuebles destinados a la salud, como: Centros Hospitalarios del tipo Hospital General, Clínicas de Especialidades, Centros de Rehabilitación, etc., en donde se podrá ofrecer dentro de sus instalaciones servicios y espacios concesionados que permitan a su vez ayudar a la recuperación económica y financiera de los inversionistas, como: restaurantes, cafeterías, tiendas de regalos, laboratorios para análisis clínicos, centros radiológicos, servicios de ambulancias, oficinas de seguros médicos, etc, siempre y cuando estos se ubiquen como parte integrante del inmueble principal y se circunscriban a los reglamentos de uso del suelo y reglamentos particulares específicos.

c) Parque Urbano (EA)

Los parques urbanos ubicados en los sectores I,II y III del Plan Parcial, podrán incluir dentro de su territorio, espacios destinados a concesiones comerciales con



servicios destinados a apoyar las actividades recreativas y de esparcimiento, como: restaurantes, cafeterías, comida rápida, juegos mecánicos, venta y renta de artículos deportivos, etc.

Bajo este esquema, se pretende que el Ayuntamiento pueda captar recursos económicos vía la venta y/o renta de espacios comerciales.

Nota: El presente estudio propone dentro del capítulo V “Acciones Estratégicas”, la realización de un Estudio de Factibilidad Económica y Financiera, en donde se analice la viabilidad de aplicación de estas propuestas.

PARTICIPACION DEL SECTOR PÚBLICO

- ***OBRA PUBLICA***

En este caso, el financiamiento para la realización de obras de carácter social y de infraestructura urbana corresponde de manera exclusiva al sector público, donde los recursos provienen del presupuesto del Gobierno Municipal; sin embargo, debido a la falta de recursos de los gobiernos locales, se hace imprescindible incorporar a otros agentes financieros para la realización de este tipo de obras, y con ello evitar los rezagos en materia de desarrollo urbano.

Para el caso de las obras de desarrollo urbano e infraestructura necesarias para atender a las necesidades de las áreas urbanas que integran el Plan, y que deberán ser financiadas con recursos públicos, se han considerado las siguientes:

- Construcción de los nuevos puentes vehiculares que comunican a la actual zona urbana de la ciudad de Guasave, con la zona urbana del Plan Parcial, incluyendo a los desarrollos actuales de “Callejones de Guasavito, la zona urbana oriente y los asentamientos que se ubican sobre la carretera a Nio.
- Obras permanentes de mantenimiento de la infraestructura urbana, como: bacheo, recolección de basura, mantenimiento del alumbrado público, programas de desazolve, construcción y reparación de banquetas y pavimentos, programas de arborización y mantenimiento de las áreas verdes, mantenimiento y actualización de los sistemas de control del tránsito vehicular, etc.; obras que deberán ser consideradas por el Programa Operativo Anual (POA) del Ayuntamiento de Guasave.
- Programa para el reordenamiento de la vialidad y el transporte en las colonias del Plan Parcial

INSTRUMENTOS DE FOMENTO

De acuerdo a las políticas, estrategias y lineamientos de acción consignadas en el Plan Parcial para sus diferentes áreas de actuación, así como para generar recursos y desregular, y simplificar los trámites administrativos, convendrá promover, desarrollar, gestionar, convenir y dotar de bases institucionales a los siguientes instrumentos de fomento:

a) Concertación e inducción con los sectores social y privado.

Las condiciones económicas que vive actualmente el país, hace necesario, idear nuevos esquemas de financiamiento, para llevar a cabo obras de infraestructura urbana en zonas carentes de recursos o con limitada posibilidad de financiamiento. La asociación con particulares interesados en invertir en proyectos, puede resultar una buena opción para las autoridades municipales y/o estatales.

Este tipo de sociedades de inversión, representa de alguna manera, un riesgo, que deberán correr todos los actores involucrados.

El esquema a seguir, puede ser a través de empresas paramunicipales, fideicomiso o sociedades comunes entre los sectores público y privado para llevar a cabo alternativas de desarrollo urbano, ecológico y económico, en lugares previamente identificados, vía concesiones, venta condicionada de tierra, etc., pero siempre bajo la tutela de la autoridad estatal o municipal.

b) Constitución de entidades desarrolladoras.

Para concertar acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, se considera la constitución de entidades responsables del desarrollo de los programas y proyectos urbanos.

Para tales fines se promoverá la concertación de acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, que garanticen transparencia, eficiencia y equidad en las acciones concertadas para el desarrollo urbano.

c) Desregulación y simplificación administrativa en materia de desarrollo urbano.

El Gobierno Municipal propondrá la simplificación de autorizaciones y la expedición de acuerdos de facilidades administrativas, para promover el desarrollo urbano en la zona del Plan Parcial. Entre las acciones de simplificación se tienen:

- Adecuaciones jurídicas para la autorización de conjuntos habitacionales y subdivisiones de lotes, para promover la construcción de vivienda.
- En el caso de las obras de urbanización, habrá especificaciones de carácter obligatorio, quedando a criterio de los promotores, la posibilidad de complementarlas o mejorarlas.

INSTRUMENTOS DE CONTROL

Programa Operativo Anual. El objetivo de este instrumento es lograr la coordinación del gasto de la administración pública, dentro del cual deberán integrarse la serie de obras que emanan de este Plan Parcial y que se han definido como necesarias.

Dictamen de Impacto Urbano Ambiental. Es la resolución que la autoridad competente emite, respecto a un estudio que analiza las repercusiones que la ejecución de una obra pública o privada, por su magnitud, ejercerá sobre la zona donde se ubica, afectando de manera significativa las capacidades de la infraestructura y de los servicios públicos, al medio ambiente, a la estructura socioeconómica, o signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o al patrimonio cultural, histórico o artístico y, en su caso, proponer las medidas necesarias para mitigar dichos efectos.

Control de los usos del suelo.

Certificación de Zonificación: es el documento oficial en donde se señala la normatividad que establece el Plan Parcial en cuanto a usos de suelo, volumen de construcción y otras limitantes. Este documento lo emite la Autoridad Municipal.

Licencia de Uso de Suelo. Es el documento a obtener, previo a la licencia de construcción, para aquellos giros y construcciones que por sus características y dimensiones requieren especial atención, ya que congregan a un número importante de personas., de acuerdo con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento. En este caso la autoridad se apoya en la tabla de Usos del Suelo que se deriva de este Plan Parcial.

Licencia de Construcción. Es el documento por medio del cual se autoriza, según el caso, a construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación, o a realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las instalaciones subterráneas ubicadas a lo largo de aceras o camellones.

Este documento es expedido por el Gobierno Municipal, a través de la Oficina de Licencias.



ANEXO GRÁFICO