

# EL ESTADO DE SINALOA

## ORGANO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO

(Correspondencia de Segunda Clase Reg. DGC-NUM. 016 0463 Marzo 05 de 1982. Tel. Fax.717-21-70)

Tomo C 3ra. Época

Culiacán, Sin., Miércoles 13 de Mayo de 2009.

No. 057

### ÍNDICE

#### PODER EJECUTIVO ESTATAL SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA

Resolución mediante la cual se autoriza la prestación de servicios privados de seguridad a «CONTROLES INTEGRALES DE PROTECCIÓN, S.A. DE C.V.», «SEGURIDAD, PROTECCIÓN Y SERVICIOS PRIVADOS, S.A. DE C.V.», «SEPROSE ALARM SYSTEMS, S.A. DE C.V.» Y «ELVIRA CITAL LOERA (VIGILIM)».

2 - 9

#### SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE SINALOA

Avance Financiero, relativo al Primer Trimestre de 2009.

10 - 18

#### AYUNTAMIENTOS

Decreto Municipal No. 15 de Guasave.- Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Margen Izquierda del Río Sinaloa de la ciudad de Guasave.

Municipio de Badiraguato.- Avance Financiero, relativo al Primer Trimestre de 2009.

Municipio de Sinaloa.- Se delegan facultades al Director de Ingresos, Lic. Ariel Armenta Lugo.

#### ACUARIO MAZATLÁN

Municipio de Mazatlán.- Avance Financiero, relativo al Primer Trimestre de 2009.

#### INSTITUTO MUNICIPAL DE LA JUVENTUD

Municipio de Mazatlán.- Avance Financiero, relativo al Tercero y Cuarto Trimestre de 2008.

Municipio de Mazatlán.- Avance Financiero, relativo al Primer Trimestre de 2009.

#### JUNTA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE SALVADOR ALVARADO

Municipio de Salvador Alvarado.- Avance Financiero, relativo al Primer Trimestre de 2009.

19 - 114

#### AVISOS GENERALES

Primera Convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Accionistas.- «Post Larvas de Camarón de Yameto», S.A. de C.V.

115

#### AVISOS JUDICIALES

##### EDICTOS

116 - 136

#### AVISOS NOTARIALES

136

## AYUNTAMIENTOS

El C. LIC. JESÚS BURGOS PINTO, Presidente Municipal de Guasave, a sus habitantes hace saber: Que el Honorable Ayuntamiento de Guasave, por conducto de su Secretaría, se ha servido comunicarme para los efectos correspondientes lo siguiente:

Que en Sesión Ordinaria No. 36, celebrada el día veintiuno de abril del año dos mil nueve, el Honorable Ayuntamiento de Guasave, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 125 fracción II y V inciso a) de la Constitución Política del Estado de Sinaloa; artículo 68, fracción IX, 76 Y 77 de La Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sinaloa; artículos 3, segundo párrafo, 27 fracción I y 29, fracción I de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa; 5, fracción I del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación de Guasave, tuvo a bien aprobar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Margen Izquierda del Río Sinaloa de la Ciudad de Guasave, con base en la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**PRIMERO:** Que es facultad del Honorable Ayuntamiento, dotarse de Reglamentos y disposiciones normativas de observancia general para salvaguardar el interés público, como lo dispone el artículo 115 fracción II, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículo 125, fracción II de la Constitución Política del Estado de Sinaloa.

**SEGUNDO:** Que la Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guasave, con fundamento en los artículos 29, fracción I, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa y 54, 57, 58 y 59 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Guasave, analizaron el proyecto del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Margen Izquierda del Río Sinaloa", y se dictaminó procedente su presentación al Honorable Cabildo para su aprobación.

**TERCERO:** Que el "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Margen Izquierda del Río Sinaloa", es congruente con las acciones previstas en el Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010, aprobado por el Honorable Cabildo el día 25 de junio del 2008

**CUARTO:** Que el presente es un instrumento de planeación que tiene por objeto determinar las políticas de mejoramiento, conservación, crecimiento ordenado y económico, buscando que la ciudad de Guasave tenga infraestructura, servicios y equipamiento suficiente para alcanzar una imagen y desarrollo urbano detonante en la atracción de inversiones.

Cumplido que ha sido el procedimiento establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, el Honorable Ayuntamiento de Guasave, ha tenido a bien expedir el siguiente:

### DECRETO No. 15

#### PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO SINALOA DE LA CIUDAD DE GUASAVE

#### ÍNDICE

#### PRESENTACIÓN

#### I. OBJETIVO, FUNDAMENTACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- a) Objetivos del estudio
- b) Fundamentación Jurídica
- c) Polígono de Aplicación del Programa
- d) Diagnóstico de la Zona de Estudio
- e) Pronóstico

#### II. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO

Estrategia Demográfica

Estrategia de Desarrollo Económico  
MAYO 13

R. NO. 10038726

Estrategia de Estructura Urbana

Descripción del Esquema de Estructura urbana propuesto

Estrategia Vial y de Transporte

Estrategia de Vivienda

Estrategia de Infraestructura y Servicios Urbanos

Estrategia Ambiental

### **III. ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

a) Zonificación

b) Intensidad de Uso del Suelo

c) Tabla de Usos del Suelo

d) Etapas de Desarrollo

### **IV. ACCIONES ESTRATÉGICAS**

a) Acciones y Programas de Desarrollo Urbano

### **V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

Instrumentos de Planeación

Instrumentos Jurídicos

Instrumentos Administrativos

Instrumentos Financieros

Instrumentos de Fomento

Instrumentos de Control

### **ANEXO GRÁFICO**

## 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 demanda 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 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.

## I. OBJETIVO, FUNDAMENTACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### a) OBJETIVOS DEL ESTUDIO

- Contar con un instrumento de planeación que ordene y regule el uso del suelo, predictor 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.

### 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, así como el artículo 73 y 115 constitucional.

#### *LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS (1993)*

La Ley General de Asentamientos Humanos el 21 de julio de 1993 se señala que las ciudades deberán 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.

#### *LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE*

Esta Ley menciona que "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.". En su Capítulo V, Artículo 23 se define a la regulación ecológica de los asentamientos humanos.

#### *LEY DE PLANEACIÓN PARA EL ESTADO DE SINALOA*

La Ley de Planeación del Estado de Sinaloa indica que "Las disposiciones contenidas en esta Ley son de orden público e interés social"; En el artículo 8º. se menciona que los Ayuntamientos decidirán sobre la formulación de Planes y Programas Municipales de Desarrollo; además se indica: que "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".

#### *LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SINALOA*

En los fundamentos de este Plan Parcial en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa del 29 de julio de 2004, se 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..."

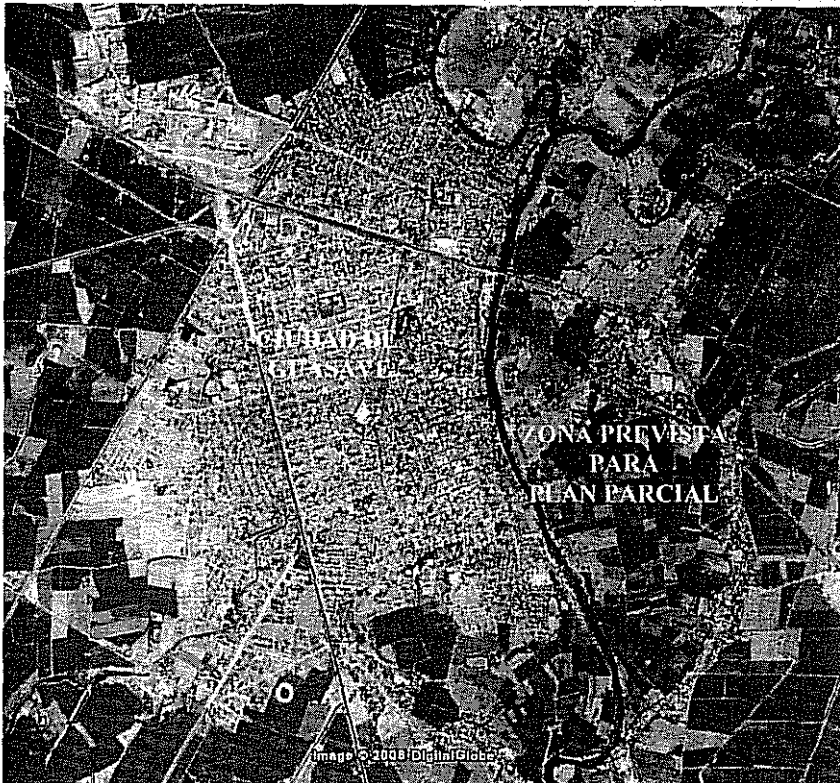
"El Plan Parcial de Desarrollo Urbano, es un instrumento de planeación que tiene por objeto determinar las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los planes y programas de desarrollo urbano, aplicables a áreas específicas contenidas dentro del centro de población."

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

Los fundamentos de este Plan Parcial se establecen en la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente de fecha 3 de julio de 1991, donde se menciona que se deberá:

- o Preservar y restaurar el equilibrio ecológico y la protección al ambiente, en sus respectivas circunscripciones territoriales.
- o Prevenir y controlar emergencias ecológicas y contingencias ambientales.
- o Regular, crear y administrar los parques urbanos y, participar en el establecimiento de las zonas sujetas a conservación ecológica.
- o Prevenir y controlar la contaminación del aire, generadas por fuentes de jurisdicción municipal;
- o Establecer las medidas para hacer efectiva la prohibición de emisiones contaminantes.
- o Prevenir y controlar la contaminación de las aguas federales.
- o Proteger la imagen de los centros de población.

## c) POLÍGONO DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA



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

*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, Benito Juárez, El Burrión, Nio, Estación Bamoá, 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 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 Ocorolmi y Sinaloa.

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.

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.

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

#### 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 Detectada 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, modificándose 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.

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.

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 Nio, 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.

#### Problemática Detectada

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.

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..."

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.

#### 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 construir un pozo adicional para satisfacer la demanda en la zona industrial.

De acuerdo a datos de INEGI:



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.

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 INEGI:

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.

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.

#### 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.

#### 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 seccionamiento 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.

## 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 plantetas educativas 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.

### 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.

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

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 Nio), 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 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.

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.

## MEDIO AMBIENTE

### Problemática Detectada

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.

## CONTAMINACIÓN

### Problemática Detectada

#### 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

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.

#### Contaminación del aire

La zona de estudio no presenta contaminación atmosférica debido a que no se 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.

Las fuentes móviles de emisión son los 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 urbanas actuales.

#### Contaminación por ruido

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.

## 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.

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 m<sup>3</sup>/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.

#### 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.

#### 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. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO

### ESTRATEGIA DEMOGRÁFICA

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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

### ESTRATEGIA DE DESARROLLO ECONÓMICO

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

- ✓ Simplificación en lo procesos de intervención de la autoridad municipal.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

#### ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA URBANA

- ✓ 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.
- ✓ Promover programas de vivienda.
- ✓ Diversificar los usos del suelo, para lo cual se propone la incorporación de actividades comerciales y de micro y pequeña industria no contaminante.
- ✓ Mejorar las condiciones de la estructura vial y, fomentar el desarrollo y utilización del transporte público.
- ✓ 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 donde se promueva la participación y el intercambio social y cultural.
- ✓ Redensificar la zona del Plan Parcial, a través de la utilización de los predios baldíos y subutilizados.
- ✓ Prohibir la construcción de industrias, servicios y comercio especializado no compatible con zonas de vivienda, dentro de la zona de aplicación del Plan Parcial.

#### DESCRIPCIÓN DEL ESQUEMA DE ESTRUCTURA URBANA PROPUESTO

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 comunmente 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.

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 concéntricos. 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 nuevos puentes vehiculares;

#### ETAPA IV

Ubicada al noreste de la carretera Internacional 15, colinda al poniente con la carretera a Nilo, 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 Nilo, utilizando el actual puente vehicular que desemboca en la localidad de "Callejones de Guasavito".

#### ESTRATEGIA VIAL Y DE TRANSPORTE

##### Estrategia General:

- ✓ Consolidar los corredores viales y de transporte, formados por las vialidades principales.
- ✓ Mejoramiento y aprovechamiento de la infraestructura vial existente, realizando adecuaciones en su trazo.
- ✓ 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.
- ✓ Realización de un Proyecto de Señalización Vial Horizontal y Vertical.
- ✓ 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.
- ✓ Adecuación y aprovechamiento de la infraestructura vial ya creada, como son los puentes vehiculares
- ✓ Estructuración vial entre la ciudad de Guasave y la nueva zona de crecimiento urbano (Plan Parcial), a través de puentes adicionales.
- ✓ Adecuación urbana en calles y avenidas de la ciudad que conducirán y recibirán los flujos vehiculares del nuevo desarrollo.

#### ESTRATEGIA DE VIVIENDA

- ✓ Fortalecer los programas para la regularización de la tenencia de la tierra promoviendo su acondicionamiento urbano.
- ✓ 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.
- ✓ Instrumentar programas de mejoramiento de vivienda, conjuntamente con la autoridad municipal y el Instituto de Vivienda.

#### ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

- ✓ 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.
- ✓ Adecuar la infraestructura eléctrica para la nueva zona de crecimiento urbano.
- ✓ Mantenimiento y reposición de infraestructura del sistema de alumbrado público.
- ✓ Mejorar la infraestructura vial existente en las localidades existentes, consistente en pavimentación, bacheo, alumbrado público, señalización, nomenclatura y jardinería.
- ✓ Incrementar y hacer eficiente la vigilancia policiaca en las áreas urbanas.
- ✓ Modernización de los equipos del servicio de recolección de basura.
- ✓ Evitar los efectos de las lluvias extremas en las zonas bajas, lo cual requiere hacer obras de rectificación del cauce del Río Sinaloa.

#### 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 de recolección de basura en áreas urbanas públicas.
- ✓ Programa de monitoreo permanente de la calidad del agua en río, arroyos y canales.
- ✓ Programa de vigilancia permanente para evitar utilizar los bordos del Río Sinaloa como tiraderos de basura.
- ✓ Creación de viveros propios para atender a los programas de reforestación.

##### 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

- ✓ 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 nuevos proyectos.
- Prohibición de instalación de Industrias contaminantes dentro del polígono del Plan Parcial.
- 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.

**III. ORDENAMIENTO TERRITORIAL****ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN****a) ZONIFICACIÓN**

Usos del Suelo que deberán regir dentro del área de aplicación del Plan mencionado.

**USOS DEL SUELO***Habitacional (H)*

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.

*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.

*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.

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.

#### *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 (habitacionales, 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.

#### *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, en el cual se proponen 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.).

#### *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.

**b) INTENSIDAD DE USO DEL SUELO**

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.

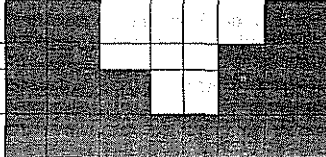
**c) TABLA DE USOS DEL SUELO**

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.

TABLA DE USOS DE SUELO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO SINALOA			H	HC	HM	C	E	EA
USO PERMITIDO USO PROHIBIDO			Habitacional (Únicamente vivienda unifamiliar)	Habitacional con Comercio exclusivamente en planta baja (frente a malecón)	Habitacional Mixto (vivienda con of., comercio y servicios en corredores urbanos) básico)	Comercio (Centro y Plaza Comercial)	Equipamiento Público y Privado	Parques, Plazas y Jardines Públicos
CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO								
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 BASICOS 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.						
	Venta de materiales de construcción, madererías y ferreterías.							
	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 vehiculos y maquinaria						
Distribución y venta de vehiculos con servicios complementarios de oficinas privadas, taller de servicio y venta de refacciones y accesorios.								
Talleres automotrices, llanteras								



		Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y videobares.							
	ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cineseca							
		Centros de convenciones							
	RECREACION SOCIAL	Centros culturales y casa de la cultura							
		Clubes de golf y pista de equitación							
		Clubes sociales, salones para banquetes y salones para fiestas infantiles							
	DEPORTES Y RECREACION	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	Cementerios 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.							
INFRAESTRUCTURA	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	

**d) ETAPAS DE DESARROLLO**

**POBLACION TOTAL ESPERADA EN LA ZONA DEL PLAN PARCIAL**

	POBLACION 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
<b>TOTAL ETAPA II</b>	<b>17,608</b>	<b>190.40</b>	<b>92.48</b>
ETAPA III	26,823	298.03	90.00
ETÁPA IV	11,954	132.82	90.00
<b>POB. TOTAL</b>	<b>64,272</b>	<b>761.61</b>	<b>84.39</b>

**IV. ACCIONES ESTRATÉGICAS**

**a) Acciones y Programas de Desarrollo Urbano**

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): 2009– 2010 (2 años)

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

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

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

**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.

### 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.

#### 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 PUENTES VEHICULARES

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

#### 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 Río Sinaloa y que en su diseño se incorporan áreas de recreación, descanso y esparcimiento para la población local o visitante.

#### 2.7. PROGRAMA SECTORIAL DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

Realización del Estudio Integral de Vialidad y Transporte de la zona urbana y conurbada de Guasave.

#### 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. 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.

#### 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, escuelas primarias, escuelas secundarias y preparatorias.

#### 4.2. SALUD

4.2.1. Construcción de módulos de unidades médicas de primer contacto y módulos de clínicas

#### 4.3. ABASTO

4.3.1. Construcción de mercado público

#### 4.4. RECREACIÓN

4.4.1. Construcción de áreas verdes, jardines vecinales y de juegos infantiles.

### 5. TRANSPORTE

4.5.1. Terminal de autobuses y zona de paraderos urbanos

#### 4.6. CENTRO DE BARRIO

Considera la creación del Centro de Barrio para atender a la población existente en la zona de estudio.

### 5. IMAGEN URBANA

#### 5.1. PROGRAMA DE ARQUITECTURA DEL PAISAJE

Considera un Programa Integral de Arquitectura del Paisaje donde se ubiquen y diseñen las áreas verdes del desarrollo.

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

#### 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.

#### 5.4. PROYECTO DE MOBILIARIO URBANO INTEGRAL

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,

#### 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.

#### 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

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.

#### 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

Los proyectos donde apliquen, deberán realizar y presentar ante la autoridad ambiental local, la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) donde se identifiquen los Impactos y se establezcan las medidas de mitigación conducentes.

### 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.

**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.

**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**

Programas para separación de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos, peligrosos.

**7.12. PROGRAMA DE CONCIENTIZACIÓN PARA EVITAR EL DESPERDICIO DE AGUA****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.

**8. SEGURIDAD PÚBLICA Y PROTECCIÓN 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

### 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 con el propósito de mejorar la captación de recursos por concepto de impuestos.

### 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.

## V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

### 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.

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, Guasave Moderno

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.

### INTRUMENTOS 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.

Entre sus atribuciones deberán:

- o Dictar las disposiciones pertinentes a fin de que las tierras, aguas y bosques, sean utilizados conforme a la función que se les haya señalado en los Planes y Programas respectivos.
- o Elaborar y llevar a ejecución los Programas de Desarrollo Urbano, donde se deban prever las acciones e inversiones públicas necesarias.
- o Realizar obras y servicios públicos que sean requeridos para el desarrollo urbano.
- o Regular el mercado de terrenos e inmuebles destinados a vivienda popular.
- o Proveer la exacta observancia de la planeación urbana.
- o Inscribir el Plan Parcial 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.

#### **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.

#### **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 las siguientes obras:

- 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 Guasavillo, la zona urbana oriente y los asentamientos que se ubican sobre la carretera a Nio.
- Obras permanentes de mantenimiento de la Infraestructura urbana 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

##### 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.

El esquema a seguir, puede ser a través de empresas paramunicipales, fideicomiso o sociedades comunes entre los sectores público y privado.

##### 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.

#### 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.* 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**

NUMERO	NOMBRE DEL PLANO	CLAVE
1	ACCIONES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO	A-1
2	POLÍGONO DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	D-1
3	ZONA URBANA ACTUAL Y ZONA DE ESTUDIO	D-2
4	ZONA URBANA ACTUAL Y ZONA DE ESTUDIO ASPECTOS URBANOS	D-3
5	ZONA URBANA ACTUAL Y ZONA DE ESTUDIO ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	D-4
6	ZONA URBANA ACTUAL Y ZONA DE ESTUDIO ASPECTOS AMBIENTALES	D-5
7	ESTRATEGIA AMBIENTAL	E-1
8	ESTRATEGIA URBANA	E-2
9	ESTRATEGIA VIAL Y DE TRANSPORTE	E-3
10	ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS	E-4
11	ETAPAS DE CRECIMIENTO	E-5
12	ZONIFICACIÓN PRIMERA ETAPA	
13	ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN	
13	ZONIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO	

**TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Margen Izquierda del Río Sinaloa de la Ciudad de Guasave entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Sinaloa.



**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se derogan las disposiciones jurídicas que se opongan a las contenidas en este instrumento.

**ARTICULO TERCERO.** Inscríbase en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como lo dispone el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa

Es dado en la Sesión de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Guasave, Sinaloa, a los veintiuno días del mes de abril del año dos mil nueve.

**LIC. JESUS BURGOS PINTO**  
PRESIDENTE MUNICIPAL



**LIC. FELICIANO VALLE LÓPEZ**  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

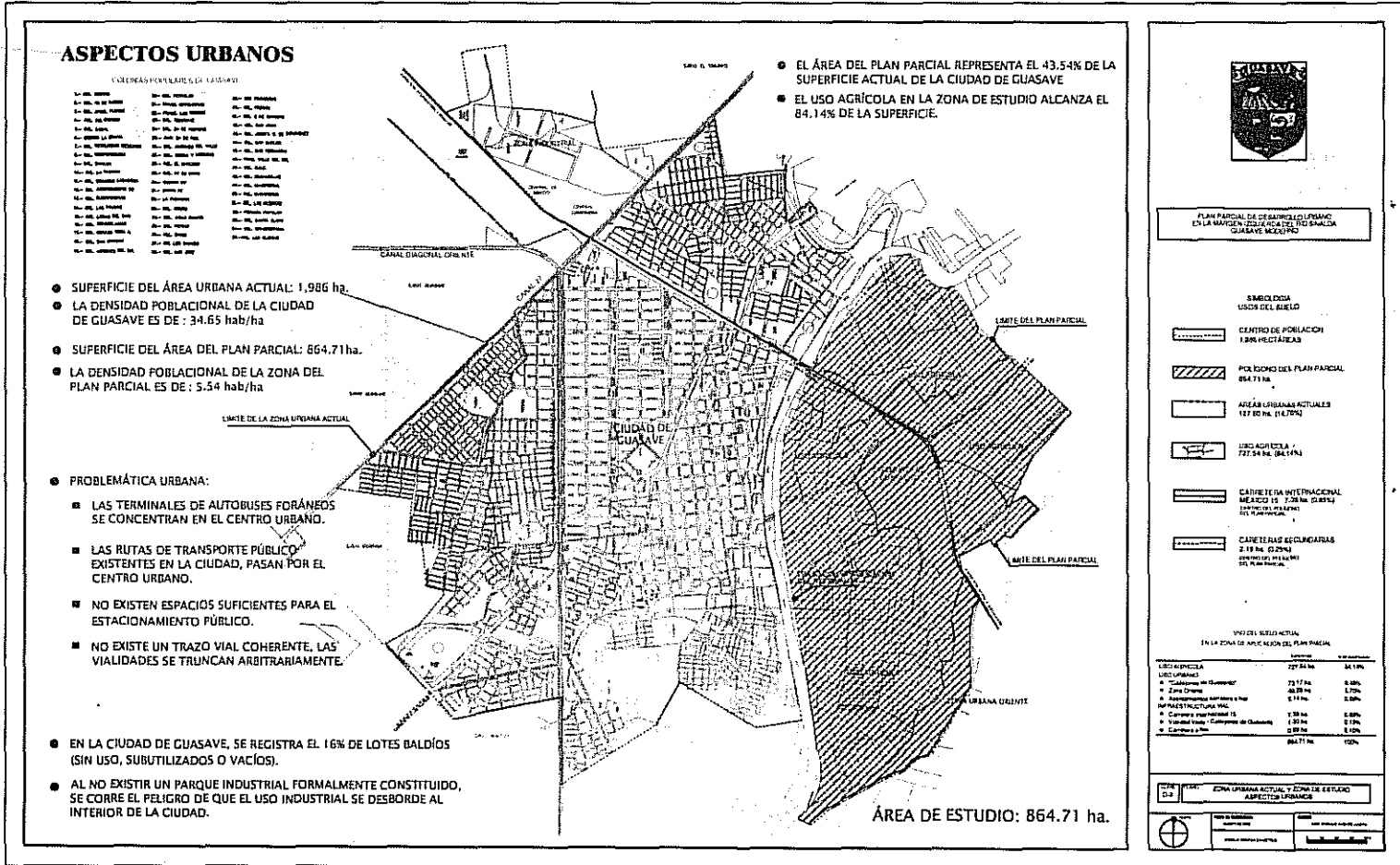
Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé cumplimiento.  
Es dado en el edificio sede del Palacio Municipal de Guasave, Sinaloa, a los cuatro días del mes de mayo del año dos mil nueve.

**LIC. JESUS BURGOS PINTO**  
PRESIDENTE MUNICIPAL



**LIC. FELICIANO VALLE LÓPEZ**  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



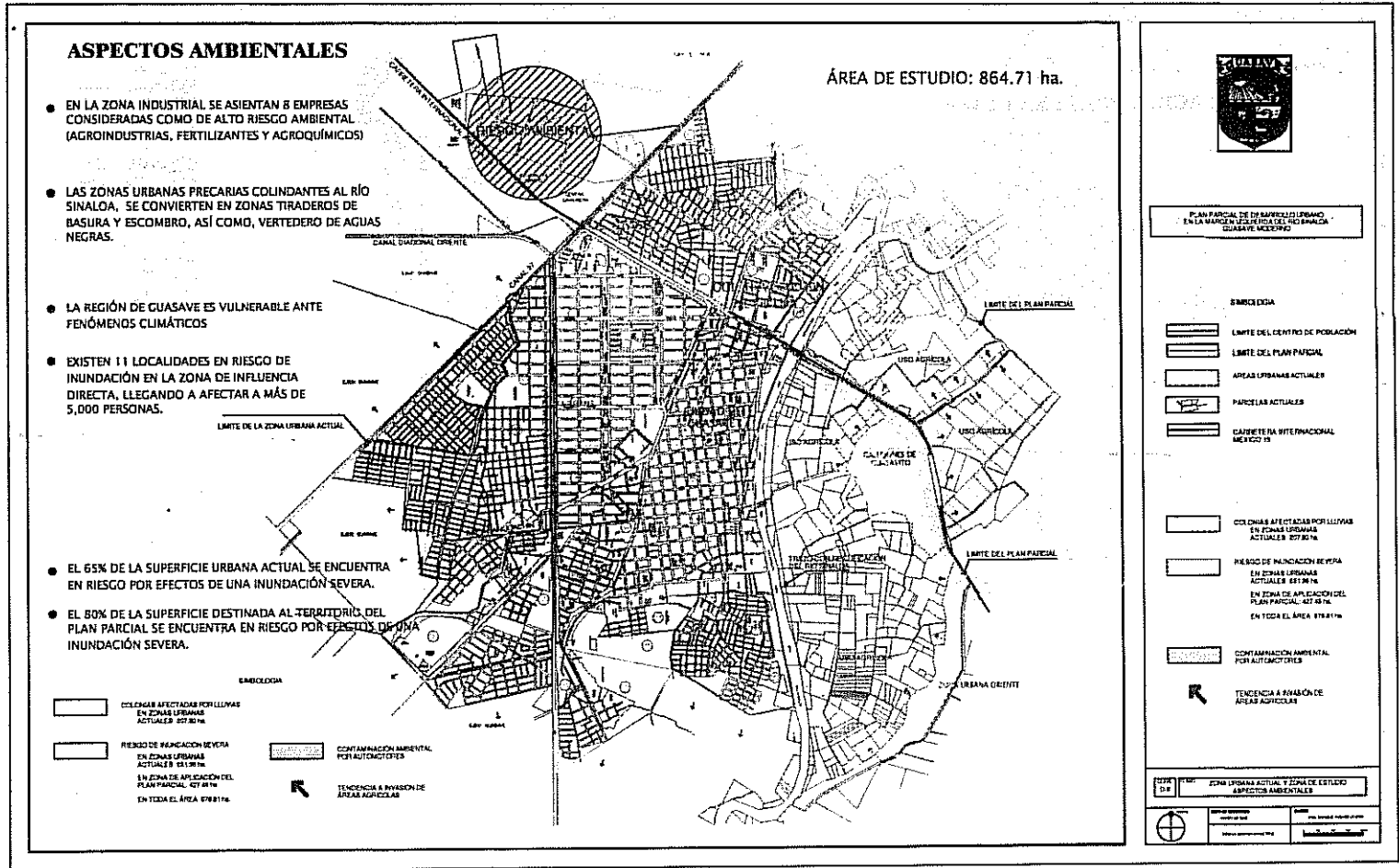












PLAN PARCIAL DE SAN JUAN DE LOS RÍOS  
EN LA MARGEN SUR OCCIDENTAL DEL RÍO SINALOA  
GUASAVE, MICHÓIQUO





## ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

■ FALTA DE PROYECTOS DETONADORES DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE PERMITAN AMPLIAR LA DERRAMA ECONÓMICA A LA POBLACIÓN LOCAL.

- EL 66.1% DE LA POBLACIÓN OCUPADA GANA DE 1 A 5 SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES.
- EL 4.8% DE LA POBLACIÓN OCUPADA GANA POR ENCIMA DE LOS 10 SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES.

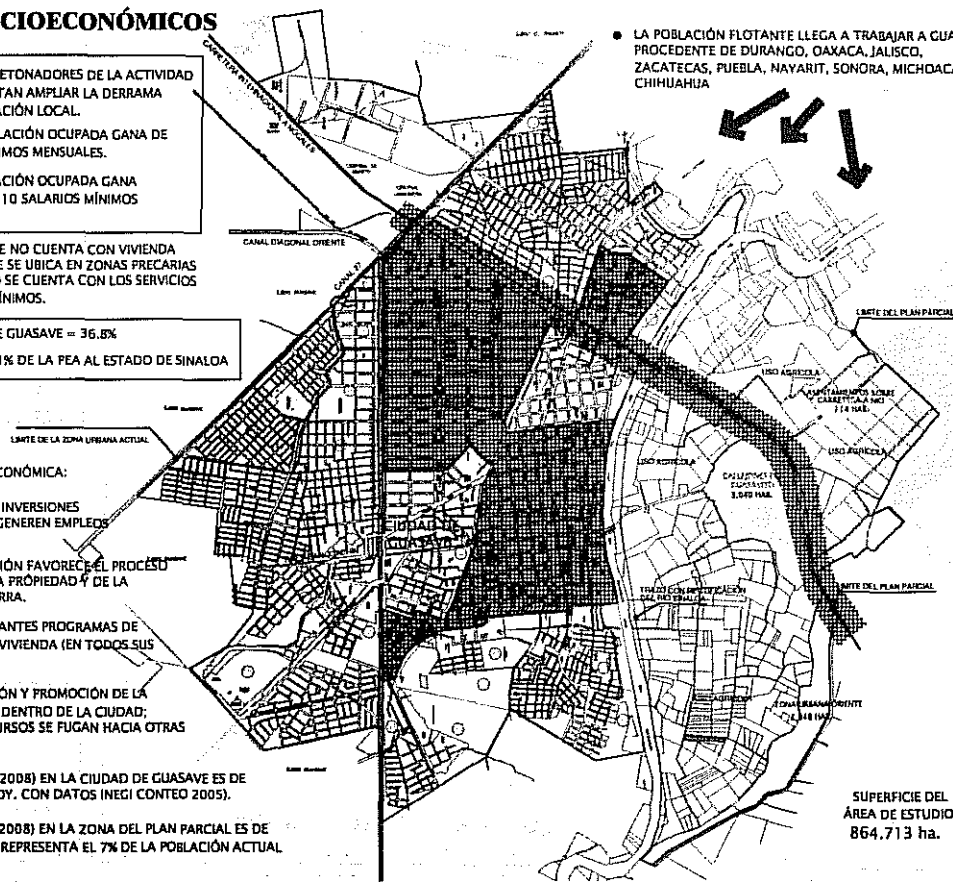
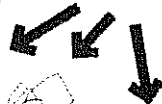
● LA POBLACIÓN FLOTANTE NO CUENTA CON VIVIENDA DIGNA, LA MAYOR PARTE SE UBICA EN ZONAS PRECARIAS IRREGULARES DONDE NO SE CUENTA CON LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA MÍNIMOS.

LA PEA DE LA CIUDAD DE GUASAVE = 36.8%  
GUASAVE APORTÓ EL 2.1% DE LA PEA AL ESTADO DE SINALOA

● PROBLEMÁTICA SOCIOECONÓMICA:

- NO SE CUENTA CON INVERSIONES IMPORTANTES QUE GENEREN EMPLEOS PERMANENTES.
- LA FALTA DE INVERSIÓN FAVORECE EL PROCESO ESPECULATIVO DE LA PROPIEDAD Y DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.
- NO EXISTEN IMPORTANTES PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (EN TODOS SUS NIVELES).
- FALTA DE DIVERSIFICACIÓN Y PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DENTRO DE LA CIUDAD; ACTUALMENTE LOS RECURSOS SE FUGAN HACIA OTRAS REGIONES DEL ESTADO.
- LA POBLACIÓN ACTUAL (2008) EN LA CIUDAD DE GUASAVE ES DE 68,816 HABITANTES (PRDY. CON DATOS INEGI CONTEO 2005).
- LA POBLACIÓN ACTUAL (2008) EN LA ZONA DEL PLAN PARCIAL ES DE 4,798 HABITANTES, QUE REPRESENTA EL 7% DE LA POBLACIÓN ACTUAL DE GUASAVE.

● LA POBLACIÓN FLOTANTE LLEGA A TRABAJAR A GUASAVE, PROCEDENTE DE DURANGO, OAXACA, JALISCO, ZACATECAS, PUEBLA, NAYARIT, SONORA, MICHOACÁN Y CHIHUAHUA



SUPERFICIE DEL  
ÁREA DE ESTUDIO  
864,713 ha.



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
EN LA MANZANA LOCAL DEL MUNICIPIO DE GUASAVE, SINALOA

LEGENDA

- ▬ LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN
- ▬ LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
- ▬ ANEAS URBANAS ACTUALES
- ▬ PARCELAS ACTUALES
- ▬ CARRETERA INTERNACIONAL MÉXICO 15

COLORES Y ZONAS CON MAYOR RIESGO DE DELITOS EN 1987

COLORES Y ZONAS MÁS PELIGROSAS

- ZONA CENTRO (ROBO A COMERCIO Y TRANSPORTISTAS)
- CARRETERA MÉXICO 15 (ROBO A TRANSPORTISTAS Y VEHÍCULOS PARTICULARES)
- C/2L. REVOLUCIÓN MEXICANA (ROBO VOLANTE A COMERCIO)
- COL. LOCAL (ROBO VOLANTE A COMERCIO)

TÍTULO: ZONA URBANA ACTUAL Y ZONA DE SERVIDIO  
ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

ESTADO	SINALOA
MUNICIPIO	GUASAVE
MANZANA LOCAL	
FECHA	











SERVICIOS		Salas de belleza y peluquerías. Lavanderías, tintorerías y sastrerías. Confección 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, 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. Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y video bares.				
	ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cineteca Centros de convenciones				
	RECREACION SOCIAL	Centros culturales y casa de la cultura Clubes de golf y pista de equitación Clubes sociales, salones para banquetes y salones para fiestas				



		infantiles							
DEPORTES Y RECREACION		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		Cementerios 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 vecina y pequeña, micro-industria e industria doméstica no contaminante							
INDUSTRIA	INDUSTRIA	Parque industrial (gran industria)							
		Industria de alta tecnología no contaminante.							
INFRA ESTRUCTURA	INFRA ESTRUCTURA	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							

**NORMAS DE ORDENACIÓN GENERALES**

Las normas de ordenación tienen como objetivo el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta para el presente Plan Parcial.

Las licencias de construcción, de uso del suelo, y cualquier constancia o certificación que emita la autoridad, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias, quedan sujetas a las Normas de Ordenación que aquí se estipulan.

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.

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.

- COS = SO/ST
- CUS = SC/ST
- SC = CUS x ST
- N = SC/SO
- 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

**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 banqueta. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta.

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 pretilles 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 <sup>2</sup> ) (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 ciclistas, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de construcción.
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup>).
- 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 m<sup>2</sup> de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen en más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.
- VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m<sup>2</sup> de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m<sup>2</sup> 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.

#### 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 al anverso de este plano, 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.

**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, en donde 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 (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 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 3 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 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.

La nomenclatura de Intensidad de Uso de Suelo se complementa con la Tabla de Usos del Suelo Permitidos y Prohibidos que aparecen en esta misma Carta Urbana.