

TABLA DE USOS DEL SUELO		H	HC	HM	CB	C	E	EA
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO SINALOA FRENTE A LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE GUASAVE								
USO PERMITIDO								
USO PROHIBIDO								
NOTA: Los usos que se están edificando en esta tabla, se cubren al cumplir los requisitos de aplicación de los usos de suelo.								
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO								
HABITACION	VIVIENDA							
	ABASTO Y ALMACENAMIENTO							
	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES							
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO							
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO							
	CENTROS COMERCIALES							
	AGENCIA Y TALLERES DE REPARACIÓN							
	TIENDAS DE SERVICIOS							
	ADMINISTRACIÓN							
	HOSPITALES							
COMERCIO	CENTROS DE SALUD							
	ASISTENCIA SOCIAL							
	ASISTENCIA ANIMAL							
	EDUCACIÓN ELEMENTAL							
	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTÍFICAS							
	EXHIBICIONES							
	CENTROS DE INFORMACIÓN							
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS							
	ALIMENTOS Y BEBIDAS							
	ENTRETENIMIENTO							
SERVICIOS	RECREACIÓN SOCIAL							
	DEPORTES Y RECREACIÓN							
	ALQUILER							
	POLICÍA							
	BOMBEROS							
	RECLUSORIOS							
	EMERGENCIAS							
	FUNERARIOS							
	TRANSPORTES TERRESTRES							
	TRANSPORTES AEREOS							
INDUSTRIA	COMUNICACIONES							
	INDUSTRIA							
	INFRAESTRUCTURA							
	INDUSTRIA							
	INDUSTRIA							
	INDUSTRIA							
	INDUSTRIA							
	INDUSTRIA							
	INDUSTRIA							
	INDUSTRIA							

NORMAS DE ORDENACIÓN

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.

NORMAS DE ORDENACIÓN GENERALES

Son Normas a las que se sujetan los Usos del Suelo en todo el territorio de aplicación del Plan Parcial, de acuerdo a la Zonificación y a las disposiciones expresas de este Plan, cuando la norma específica lo señale.

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.

$$\text{COS} = \text{SO} / \text{ST}$$

$$\text{CUS} = \text{SC} / \text{ST}$$

$$\text{SC} = \text{CUS} \times \text{ST}$$

$$\text{N} = \text{SC} / \text{SO}$$

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

Quando 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

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
MEJOR 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.

Quando la altura obtenida del número de niveles permitido por la zonificación, sea mayor a dos veces al ancho de la calle medida entre paramentos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria, para que la altura cumpla con la siguiente relación:
 Altura = 2 x [separación entre paramentos opuestos + remetimiento + 1,50 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 maquilanar, 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 pretes 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	SUPERFICIE MÍNIMA (M2)
ZONIFICACIÓN	
H (Habitacional Unifamiliar)	140.00
HC (Habitacional con Comercio en PB)	200.00
HM (Habitacional Mixto)	750.00
CB (Centro de Barrio)	250.00
E (Equipamiento)	750.00

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 VIA

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 VIA 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 cicloplistas, la sección mínima será de 1.50 m.

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

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

Adicional a lo establecido en el Reglamento de Construcciones local y para mejorar la capacidad instalada de los usos existentes, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y privados en cualquier zonificación, excepto en zonas Habitacionales (H), Espacios Abiertos (EA) y en Equipamiento (E), las cuales deberán solucionar el requerimiento al interior de sus predios.

13 ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Previo al registro de cualquier Licencia de Construcción, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente local, en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m2 de construcción.

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción.

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m2).

IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.

V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el Incremento rebasen 10,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m2 de construcción.

VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el Incremento rebasen 5,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m2 de construcción.

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

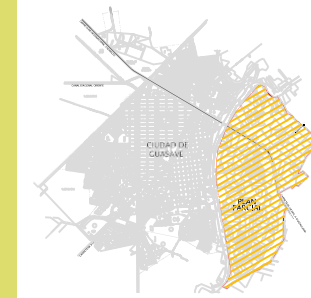
Aquellas zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán susceptibles para otorgar autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente.



ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

2008

H. AYUNTAMIENTO DE GUASAVE



CARTA URBANA

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

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.

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/2/ * 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 clasificación se establece en zonas que por sus características de accesibilidad y comunicación con vías importantes, le permitan 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 del Suelo se complementa con la Tabla de Usos del Suelo Permitidos y Prohibidos que aparecen en esta misma Carta Urbana.