

EL ESTADO DE SINALOA

ORGANO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO
(Correspondencia de Segunda Clase Reg. DGC-NUM. 016 0463 Marzo 05 de 1982)

Tomo LXXXVIII 2da. Epoca Culiacán, Sin., Viernes 30 de Mayo de 1997.

No. 65

INDICE GOBIERNO FEDERAL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO

Solicitud de Dotación de Tierras en el poblado "RANCHO DEL PLACIDO", Mpio. del Fuerte.
2 - 7

GOBIERNO DEL ESTADO

Decreto que aprueba la Actualización del Plan Sectorial de Zonificación y Versión Abreviada de la Ciudad de Guamúchil, Salvador Alvarado, Sinaloa.
8 - 40

AYUNTAMIENTO

Decreto Municipal No. 5 del H. Ayuntamiento de El Fuerte.- Presupuesto de Egresos para el año de 1997.

41 - 55

AVISOS GENERALES

Sol. Auriga.- Unión de Concesionarios de Autotransportes de Servicio Público del Mpio. de San Ignacio, A.C.- Francisca Elena Manjarrez Peñuelas.

Sol. Transporte Mixto.- José Antonio Aragón Ibarra.

BALANCE.- Transportes Refrigerados Éta, S.A. de C.V.

56 - 57

AVISOS JUDICIALES

EDICTOS

58 - 88

RESPONSABLE: *Secretaría General de Gobierno.*

DIRECTOR: *José María Figueroa Díaz*

GOBIERNO DEL ESTADO

RENATO VEGA ALVARADO Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, en uso de las facultades que me confieren los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 1o, 3o, 8o, 9o, Fracción I y III, 16 Fracción V apartado E, 23, 24, 25 y 39 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; los artículos 1o, 2o, Fracción III, 4o y 8o de la Ley de Desarrollo de Centros Poblados de Sinaloa; los artículos 9o Fracción III, 15, 16, 31 y 35 Fracción I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII, de la Ley General de Asentamientos Humanos.

CONSIDERANDO

Que el Ayuntamiento de Salvador Alvarado, Sinaloa, con la participación ciudadana, a través del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, ha formulado, consultado y aprobado en sesión de Cabildo la Actualización del Plan Sectorial de Zonificación de la Ciudad de Guamúchil.

Que el mismo Ayuntamiento de Salvador Alvarado, Sinaloa, ha sometido a mi conocimiento y aprobación la Actualización del Plan mencionado.

Que habiéndose cumplido con el procedimiento establecido, he tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO

ARTICULO 1º.- Se aprueba la Actualización del Plan Sectorial de Zonificación de la Ciudad de Guamúchil, conforme al cual el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento respectivo, participarán en la planeación, regulación, administración de la zonificación y; creación y administración de las reservas territoriales que se integren al desarrollo urbano.

ARTICULO 2º.- La Actualización del Plan Sectorial de Zonificación de la Ciudad de Guamúchil, determina:

- Areas susceptibles de desarrollo urbano
- Areas de conservación
- Mezcla de usos del suelo
- Densidad de uso del suelo e Intensidad de construcción
- Límite de centro de población

ARTICULO 3º.- Son objetivos de la Actualización del Plan Sectorial de Zonificación, los siguientes:

- Imprimir a la propiedad privada la modalidad que dicte el interés público con la finalidad de lograr el desarrollo adecuado de la ciudad
- Determinar las áreas susceptibles de desarrollo urbano para satisfacer las necesidades de la población, determinando su uso y densidad.
- Proteger los sitios patrimoniales, históricos y naturales de la ciudad.
- Promover la participación social permanente en la aplicación de los lineamientos que determina.
- Establecer estrategias operativas y de fácil aplicación por parte del ayuntamiento.
- Proporcionar a la ciudadanía accesibilidad a la información que contiene.

ARTICULO 4º.- Los objetivos y metas de la Actualización del Plan Sectorial de Zonificación se realizarán conforme a los siguientes lineamientos:

- I.- Disposiciones de uso del suelo, determinadas en la Tabla de Mezcla de Usos del Suelo, las cuales serán la base para la expedición de factibilidades de uso del suelo y licencias de construcción;
- II.- Definición de áreas susceptibles de desarrollo urbano y zonas de conservación;
- III.- Determinación de densidad de uso del suelo e intensidad de construcción;
- IV.- Las demás que se deriven de la Actualización del Plan Sectorial de Zonificación.

ARTICULO 5º.- La Actualización del Plan Sectorial de Zonificación de la Ciudad de Guamúchil, será obligatorio para los sectores público, social y privado, respecto a las regulaciones de uso del suelo, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 6º.- La Actualización del Plan Sectorial de Zonificación, podrá ser modificado o cancelado cuando:

- I.- Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que le diera origen;
- II.- Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- III.- Surjan técnicas diferentes que permitan una solución más satisfactoria;
- IV.- Sobrevenga otra causa de interés que lo afecte;
- V.- Exista un Estudio o Plan Parcial que justifique su transformación.

ARTICULO 7º.-La modificación o actualización del Plan Sectorial de Zonificación, podrá realizarse a partir de un año de la expedición del presente decreto y no deberá exceder de tres años sin realizarse dicha actualización.

ARTICULO 8º.- A partir de la fecha de aprobación y decreto, la Actualización del Plan Sectorial de Zonificación de la Ciudad de Guamúchil, será publicado íntegramente o en su versión abreviada en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", y entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

ARTICULO 9º.- Para efecto de contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia de la Actualización del Plan Sectorial de Zonificación, una vez publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", las autoridades estatales y municipales lo difundirán en los diarios de mayor circulación de la entidad. La publicación se hará dentro de los diez días siguientes a la publicación oficial.

ARTICULO 10º.- La Actualización del Plan Sectorial de Zonificación y su respectivo decreto aprobatorio, serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la inscripción se hará dentro de los veinte días siguientes a la publicación de este decreto.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. Se derogan todas las disposiciones que se opondan al presente decreto.

ARTICULO SEGUNDO. La Actualización del Plan Sectorial de Zonificación de la Ciudad de Guamúchil, Salv. A. se hará cumplir y obedecer por los sectores público, social y privado. El no acatamiento de dicho Plan, será objeto de las sanciones correspondientes.

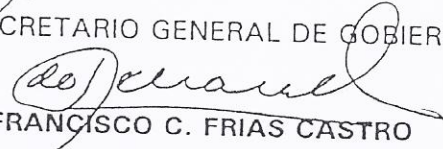
ARTICULO TERCERO. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
Culiacán Rosales, Sin. a 17 de abril de 1997.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO


RENATO VEGA ALVARADO


EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO


FRANCISCO C. FRIAS CASTRO

EL SECRETARIO DE DESARROLLO SOCIAL, MEDIO AMBIENTE Y PESCA


J. ADALBERTO CASTRO CASTRO

EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE SALVADOR ALVARADO


ROBERTO GASTELUM CASTRO

**VERSION ABREVIADA DE LA ACTUALIZACION DEL PLAN
SECTORIAL DE ZONIFICACION
DE LA CIUDAD DE GUAMUCHIL
(Carta Urbana de Zonificación)**

PRESENTACION

El Sistema de Planeación Urbana implementado en la Administración del C. Ing. Renato Vega Alvarado, Gobernador Constitucional del Estado, plantea como una forma de actualización de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros Poblados y de los Planes Municipales, generar Cartas Temáticas Urbanas, definiendo el tema de acuerdo a la prioridad de la problemática presentada.

La Carta Urbana de Zonificación de Guamúchil, es una actualización del tema Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Centros Poblados, y la Actualización que se presenta es una modificación de la misma, en los aspectos que se describen en la zonificación primaria y zonificación secundaria.

La Actualización de la Carta Urbana de Zonificación de la Ciudad de Guamúchil se apoya en la Tabla de Mezcla de Usos del Suelo, como el instrumento normativo más importante del plan, ya que en ella se determinan los usos permitidos, condicionados y prohibidos, así como la densidad habitacional, aspectos que sirven de base al ayuntamiento en la expedición de factibilidades de usos del suelo y licencias de construcción.

Este documento incorpora información estadística de la ciudad, con la finalidad de difundir sus características urbanas, así como informar a la ciudadanía de los lineamientos que determina este instrumento de planeación.

CONTENIDO

Se integra por la Zonificación Primaria y Secundaria, en las que se determinan: áreas susceptibles de desarrollo urbano, áreas de conservación, límite de centro de población, mezcla de usos del suelo, densidad e intensidad de construcción.

ANTECEDENTES DE PLANEACION

El H. Ayuntamiento de Salvador Alvarado en coordinación con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de la Secretaría de Desarrollo Social, Medio Ambiente y Pesca de Gobierno del Estado, elaboró el proyecto basado en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guamúchil (publicado con decreto aprobatorio en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", el 24 de septiembre de 1984) y en el Plan Sectorial de Zonificación (publicado oficialmente el 10 de diciembre de 1993 como una modificación parcial temática de dicho plan), incorporandose las aportaciones del sector social a través del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, mismo que aprobó la presente actualización el 14 de agosto de 1996, así como el H. Cabildo, el 14 de marzo de 1997.

ASPECTOS GEOGRAFICOS

Geográficamente, el área urbana de la Ciudad de Guamúchil se localiza entre los paralelos 25°15' y 25°30' de latitud norte y entre los meridianos 108°01' y 108°08' de longitud oeste. Se comunica al sureste con Mocorito (17 km.), al noroeste con Angostura (15 km.), al norte con Guasave (42 km.) y al sur con Culiacán (106 km.)

Se encuentra asentada en un terreno relativamente plano, presentando partes bajas solo en la zona sur y en las márgenes del Río Evora que atraviesa la ciudad.

ASPECTOS DEMOGRAFICOS Y SERVICIOS PUBLICOS

La Demografía nos muestra el estudio estadístico de la población que demandará los servicios públicos e infraestructura, así como suelo urbano y vivienda. Esto delimitará un punto de partida para la elaboración de las estrategias a seguir en un desarrollo urbano sano y equilibrado. Por lo que se analizan los siguientes conceptos:

POBLACION TOTAL

Nos muestra el incremento poblacional de la ciudad, así como las últimas tasas de crecimiento, determinando en forma directa los requerimientos mínimos de área susceptible de desarrollo urbano.

La población total de la ciudad de Guamúchil, en base al Censo de Población y Vivienda 1995 del INEGI; dió como resultado 56 091 habitantes, estimando el CONEPOSIN (Consejo Nacional de Población de Sinaloa) para 1997, 57 741 habitantes, y para los años 1998, 2000 y 2010 una población de 58 665, 60 440 y 68 826 habitantes respectivamente.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA (P.E.A.)

Nos muestra la tendencia de actividades predominantes que se realizan en la población, lo que incide en la determinación de zonas específicas de uso del suelo, como son: industria, comercio y servicios, entre otros.

Según el XI Censo General de Población y Vivienda 1990, el 65.2 por ciento de la P.E.A., es ocupada en el sector terciario (comercio y servicios), el 19.1 por ciento en el sector secundario (industria) y el 10.5 por ciento en el sector primario (agricultura y ganadería), por último el 5.2 por ciento corresponde a la población desocupada y no especificada.

ESTRUCTURA DE LA POBLACION

Determina la población por edades, este estudio incide en la propuesta de equipamiento y servicios con que deberá contar la Ciudad.

Para el año 1997, en la Ciudad de Guamúchil, el CONEPOSIN estima una población de 57 741 habitantes, de los cuales 28 280 son hombres y 29 461 son mujeres, correspondiéndoles relativamente 49.0 y 51.0 por ciento respectivamente.

Se considera que el 47.1 por ciento de la población la constituyen jóvenes que fluctúan entre las edades de 0 a 19 años, cabe señalar que la población en edad de trabajar la conforma el 53.3 por ciento, que tienen edades de 15 a 49 años. Solamente el 11.8 por ciento es mayor de 50 años.

SERVICIOS PUBLICOS BASICOS

Contempla un estudio general de servicios públicos que sirven a la ciudad y la factibilidad en la dotación de servicios es parte importante en la determinación de áreas susceptibles de desarrollo urbano.

La estrategia general de desarrollo que implementa el Gobierno en las grandes ciudades, consiste en la satisfacción de necesidades de servicios públicos, dado que año con año se forman nuevos asentamientos humanos.

En el servicio de Agua Potable la cobertura es de 96.0 por ciento, el Drenaje en el área urbana es de 83.0 por ciento y en el servicio de Energía Eléctrica, la Ciudad de Guamúchil cuenta aproximadamente con el 99.0 por ciento de la población servida, según el Censo General de Población y Vivienda 1995.

DESCRIPCION DE LINEAMIENTOS ZONIFICACION PRIMARIA

Define el área urbana, su estructura, las áreas susceptibles de desarrollo, las áreas de conservación y el límite de centro de población.

AREA URBANA ACTUAL

Es la que se conforma por los asentamientos humanos existentes, comprendiendo los usos de habitación, servicios, industria y espacios abiertos, entre otros.

ESTRUCTURA URBANA

Se define en base al centro urbano que es tradicional e histórico y los corredores urbanos que son áreas delimitadas paralelamente a ciertas vialidades primarias de velocidad media.

El CENTRO URBANO (CU) se encuentra delimitado por las siguientes vialidades:

- *Calle Rodolfo T. Loaiza (entre la Av. Ferrocarril y la Av. Lic. Adolfo López Mateos);*
- *Av. Lic. Adolfo López Mateos (entre Calle Rodolfo T. Loaiza y Calle Jesús Rodríguez);*
- *Bld. Francisco Labastida Ochoa (entre Calle Jesús Rodríguez y Nicolás Bravo);*
- *Calle Nicolás Bravo (entre Blvd. Francisco Labastida Ochoa y Cjón. Choix);*
- *Cjón. Choix (entre Calle Nicolás Bravo y Calle 16 de Septiembre);*
- *Calle 16 de Septiembre (entre Cjón. Choix y Av. Silverio Trueba);*
- *Av. Silverio Trueba (entre Calle 16 de Septiembre y Calle Nicolás Bravo);*
- *Calle Nicolás Bravo (entre Av. Silverio Trueba y Av. Ferrocarril);*
- *y Av. Ferrocarril (entre Calle Nicolás Bravo y Calle Rodolfo T. Loaiza).*

Los CORREDORES URBANOS (C) permiten una gran densidad e intensidad de uso además de una gran mezcla de funciones urbanas, se ubicaron colindantes a las siguientes vialidades:

- *Calle Jesús Rodríguez*
- *Calle Nicolás Bravo*
- *Carretera a Mocorito (en su tramo urbano)*
- *Blvd. Francisco Labastida Ochoa*
- *Blvd. José María Morelos (entre Carretera a Mocorito y Blvd. Francisco Labastida Ochoa)*
- *Blvd. Lázaro Cárdenas (entre Blvd. Francisco Labastida Ochoa y Blvd. José María Morelos)*
- *Calle Antonio Rosales (entre Av. Ferrocarril y Blvd. Francisco Labastida Ochoa)*
- *Av. Benito Juárez (entre Calle Antonio Rosales y el límite del área susceptible de desarrollo urbano en la zona suroeste)*
- *Av. Mariano Matamoros (entre Calle Profr. Graciano Sánchez y Calle Principal)*
- *Calle Principal*
- *Av. Gabriel Leyva Solano*
- *Calle Dr. Alfredo Díaz Angulo-Calle Figaro-Vialidad en proyecto en la Zona HMI al noroeste de la mancha urbana*
- *Carretera a Angostura (en su tramo urbano)*

AREA SUSCEPTIBLE DE DESARROLLO

La conforman las zonas que por sus características tanto naturales como físicas y de infraestructura, pueden habilitarse para la urbanización sin desalojar otros usos productivos y sin una carga excesiva de gasto para los ayuntamientos en términos de infraestructura y de servicios.

Se ubicaron al sureste, suroeste y noroeste de la mancha urbana destinandose para zonas: Habitacional de 200, 300 y 400 hab./ha. (H2, H3 y H4, respectivamente); Equipamiento de Servicios (ES), Zona de Amortiguamiento (ZA), Industria Vecina (IV), Industria Aislada (IA),

Habitacional Mixto con Industria (HMI), Habitacional Mixto con Servicios (HMS), Corredor Urbano (C), Areas Verdes (AV) y Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC).

En éstas áreas susceptibles a desarrollarse se encuentran inmersas aquellas áreas para reservas territoriales o institucionales, las cuales quedarán fuera del mercado inmobiliario y serán destinadas a resolver la problemática de vivienda de interés social y equipamiento de servicios.

AREA DE CONSERVACION

Pretende asegurar la presencia de elementos naturales que ayudan a la calidad del medio ambiente y a la preservación de un alto nivel de vida de los ciudadanos. Esta área no será susceptible de desarrollo urbano.

Las áreas de conservación se encuentran localizadas prácticamente alrededor de la ciudad.

LIMITE DE CENTRO DE POBLACION

Es el perímetro que contiene el área urbana actual, las áreas susceptibles de desarrollo en las que se deberá dar el crecimiento urbano, las zonas de amortiguamiento y las áreas de conservación.

(La zonificación primaria se presenta en el anexo.)

ZONIFICACION SECUNDARIA

Se refiere a distritos donde se especifica de manera concreta su uso predominante y se dan normas para la mezcla de usos complementarios.

ZONAS HABITACIONALES DE 100, 200, 300 y 400 HAB./HA.

Las áreas consolidadas se determinan en base a un muestreo de la densidad, así como a los requerimientos y factibilidades de servicios públicos, en el caso de áreas susceptibles de desarrollo urbano. (La traducción de densidades a lotes mínimos se presenta en el anexo)

HABITACIONAL DE 100 HAB./HA. (H1)

USOS PERMITIDOS

Habitacional unifamiliar y plurifamiliar (de 3 a 51 viviendas), templos, casetas de vigilancia, plazas, explanadas y áreas verdes.

HABITACIONAL DE 200 HAB./HA. (H2)

USOS PERMITIDOS

Habitacional unifamiliar y plurifamiliar (de 3 a 51 viviendas), abarrotes, venta de comida elaborada sin comedor, farmacias, venta de artículos en general de hasta 500 m², templos, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, casetas de vigilancia, plazas, explanadas y áreas verdes.

HABITACIONAL DE 300 HAB./HA. (H3)

USOS PERMITIDOS

Habitacional unifamiliar y plurifamiliar (de 3 a 51 viviendas), administración privada, abarrotes, venta de comida elaborada sin comedor, farmacias, venta de artículos en general de hasta 500 m², tiendas de autoservicio de hasta 5 000 m², salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, laboratorios fotográficos, templos, cafés o fondas, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, guarderías, jardines de niños, casetas de vigilancia, plazas, explanadas y áreas verdes.*

HABITACIONAL DE 400 HAB.\HA. (H4)**USOS PERMITIDOS**

Habitacional unifamiliar y plurifamiliar (de 3 a 51 viviendas)*, administración privada, abarrotes, venta de comida elaborada sin comedor, farmacias, venta de artículos en general de hasta 500 m², tiendas de autoservicio de hasta 5 000 m², salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, laboratorios fotográficos, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, templos, cafés o fondas, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, guarderías, jardines de niños, casetas de vigilancia, plazas, explanadas y áreas verdes.

* El uso habitacional plurifamiliar de mas de 51 viviendas es determinado como condicionado.

HABITACIONAL MIXTO CON SERVICIOS (HMS)

Se determinó alrededor del centro urbano y colindante a las siguientes vialidades: Av. Gabriel Leyva Solano, Calle Principal, Av. Mariano Matamoros (entre la Calle Principal y la Calle Profr. Graciano Sánchez), Av. Benito Juárez (entre la Calle 16 de Septiembre y la Calle Chimalpopoca), Av. Francisco I. Madero (entre Calle Rodolfo T. Loaiza y Calle Felipe Santiago Xicoténcatl), Blvd. Francisco Labastida Ochoa, Blvd. Lázaro Cárdenas, Blvd. José María Morelos y áreas colindantes al borde del arroyo Tultita (entre carretera internacional y línea de alta tensión de la C.F.E.)

USOS PERMITIDOS

Habitacional unifamiliar, oficinas de gobierno, sucursales de banco, administración privada, farmacias, venta de artículos en general de más de 500 m², tiendas de autoservicio de hasta 5 000 m², tiendas de departamentos de hasta 5 000 m², mercados, ferreterías, renta de vehículos, salas de belleza, laboratorios fotográficos, servicios de alquiler de artículos en general, cafés o fondas, restaurantes sin bebidas alcohólicas, salones para fiestas infantiles, juegos electrónicos, boliche, estacionamientos públicos, sitios de taxis, agencias de comunicaciones, centros de salud, análisis clínicos, educación media (academias, secundarias) y casetas de vigilancia, entre otros.

HABITACIONAL MIXTO CON INDUSTRIA (HMI)

Se determinó al noroeste de la mancha urbana, al norte de la vía del Ferrocarril del Pacífico (salida a Nogales).

USOS PERMITIDOS

Habitacional unifamiliar, administración privada, abarrotes, comestibles, venta de comida elaborada sin comedor, venta de granos, semillas, forrajes, molinos de nixtamal, materiales de construcción, madererías, distribuidoras y venta de vehículos o maquinaria, venta de refacciones, llantas y accesorios para vehículos, estacionamientos públicos, sitios de taxis, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, espacios libres y casetas de vigilancia.

** En esta zona se condiciona el uso de industria ligera.*

La clasificación de industria ligera se determina en el anexo.

CENTRO URBANO (CU)

La ubicación del centro urbano se describió en la Zonificación Primaria.

En esta zona se concentran las actividades culturales, sociales, administrativas y económicas.

USOS PERMITIDOS

Habitacional unifamiliar, administración pública y privada, tiendas de departamentos de hasta 5 000 m², renta de vehículos, galerías de arte, museos, centro de exposiciones temporales, centros procesadores de información, templos, cafés o fondas, restaurantes con y sin bebidas alcohólicas, clubes sociales, salones para banquetes y de baile, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, consultorios, asistencia animal (clínicas, veterinarios y tiendas de animales), academias y casetas de vigilancia, entre otros.

CORREDOR URBANO (C)

La ubicación del corredor urbano se describió en la Zonificación Primaria.

USOS PERMITIDOS

Habitacional unifamiliar, administración pública y privada, venta de artículos en general de más de 500 m², tiendas de autoservicio de hasta 10 000 m², tiendas de departamentos de más de 5 000 m², distribuidoras y venta de vehículos o maquinaria, venta de refacciones, llantas y accesorios, renta de vehículos, lavanderías, laboratorios fotográficos, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler de artículos en general, galerías de arte, museos, centro de exposiciones temporales, centros procesadores de información, templos, cafés o fondas, restaurantes con y sin bebidas alcohólicas, clubes sociales, salones para banquetes y de baile, estacionamientos públicos, sitios de taxis, hospital de especialidades, centros de investigación juvenil y familiar, instituciones de asistencia, puestos de socorro y casetas de vigilancia, entre otros.

INDUSTRIA VECINA (IV)

Se ubicó al oeste de la mancha urbana al sur de la Carretera Internacional a Los Mochis.

** En esta zona se asienta predominantemente el uso de industria ligera y mediana, sin embargo por los riesgos que representa se determina como condicionado.*

INDUSTRIA AISLADA (IA)

Se ubicó al oeste de la mancha urbana, entre la vía del Ferrocarril del Pacífico (salida a Nogales) y la zona de amortiguamiento colindante a la Carretera Internacional a Los Mochis.

** En esta zona se asienta predominantemente el uso de industria pesada, sin embargo por los riesgos que representa se determina como condicionado.*

La clasificación de industria ligera, mediana y pesada se determina en el anexo.

EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS (ES)

Para esta zona condicionan los usos de: educación elemental, media y superior, áreas verdes, canchas deportivas, asistencia social, policía, bomberos, central de abastos, rastros y mercados, entre otros, con objeto de que se aprueben de acuerdo a los requerimientos de los diferentes sectores de la ciudad.

PATRIMONIO HISTORICO CONTEXTUAL

Se localiza al oeste del centro urbano, la conforman las áreas que contienen espacios y edificaciones con valor histórico arquitectónico.

Con objeto de evitar el deterioro de esta zona, se han condicionado los usos que pueden ser factibles, tales como: habitación unifamiliar, restaurantes, hoteles, galerías de arte, instituciones religiosas, museos, tiendas departamentales y comunicaciones, entre otros.

ZONA DE AMORTIGUAMIENTO (ZA)

Se determinó en tres sectores: Al noroeste separando las zonas de HMI y H4 (Habitacional Mixto con Industria y habitacional de 400 hab/ha. respectivamente); al oeste, separando las zonas IA e IV (Industria Aislada y Vecina, respectivamente) y al sur, colindante al Dique Aeropuerto.

Esta zona se plantea con objeto de disminuir gradualmente las presiones del mercado urbano, por lo que se permiten usos que requieren de poca infraestructura y grandes espacios.

USOS PERMITIDOS

Deshuesaderos, circos temporales, jardines botánicos, parques urbanos, casetas de vigilancia, hortalizas, huertos, viveros e instalaciones para el cultivo.

ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC)

Es aquella en la que deberá desarrollarse un estudio a detalle contemplado como Plan Parcial de Desarrollo Urbano, sujeto al mismo proceso legal de esta carta temática. Los usos en esta zona quedan sujetos a las normas que se determinen en el mismo.

Se determinó en las áreas colindantes al Río Evora, dentro de la zona susceptible de desarrollo.

USOS CONDICIONADOS

Son aquellos usos que por su complejidad o riesgo, requieren de un estudio de dependencias tales como la Junta de Agua Potable y Alcantarillado, la Delegación de Tránsito en el municipio, la Secretaría de Desarrollo Social, Medio Ambiente y Pesca, así como organizaciones sociales o vecinales, entre otras; por lo que al solicitarse un uso condicionado, el Ayuntamiento procederá a someterlo a la aprobación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se analizarán las opiniones de las dependencias mencionadas.

La aprobación de usos no descritos en la Tabla de Mezcla de Usos del Suelo será sometida a la consideración del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, así como del H. Cabildo.

(La zonificación Secundaria se presenta en el anexo.)

DENSIDAD HABITACIONAL

Los términos de la densidad habitacional se dan en número de habitantes por hectárea que pueden asentarse en cada área, sobre la base general de redensificar las áreas urbanas con el objeto de no subutilizar la infraestructura existente y aprovechar al máximo el suelo urbano.

La densidad se plantea en la Actualización como densidad bruta por zona, esta densidad se contempla para todo el distrito donde se establezca, esto es con calles, jardines, plazas y equipamiento, de esta manera se define que de una hectárea en realidad se utiliza para asentamiento de las viviendas el 70 por ciento y el 30 por ciento restantes es para usos no habitacionales.

Así para calcular el número de viviendas reales por hectárea se utiliza la densidad neta, es decir el 70 por ciento de la densidad bruta. De esta manera cuando el plan determina una densidad de 300 habitantes por hectárea en términos de asentar viviendas, la densidad neta es de 429 hab./ha., que dividido entre el promedio actual de habitantes por vivienda (5, de acuerdo al XI Censo General de Población y Vivienda del INEGI) da como resultado 86 viviendas en una hectárea, con lotes mínimos de 116 m².

La traducción de las densidades habitacionales en relación al lote mínimo por vivienda se presenta en el anexo.

A N E X O

- *ZONIFICACION PRIMARIA*
- *ZONIFICACION SECUNDARIA*
- *TABLA DE MEZCLA DE USOS DEL SUELO*
- *CLASIFICACION DEL USO INDUSTRIAL (LIGERA, MEDIANA Y PESADA)*
- *TRADUCCION DE DENSIDAD EN LOTE MINIMO POR VIVIENDA*

CIUDAD DE GUAMUCHIL

ACT. DEL PLAN SECTORIAL
DE ZONIFICACION

MAYO DE 1997

SIMBOLOGIA

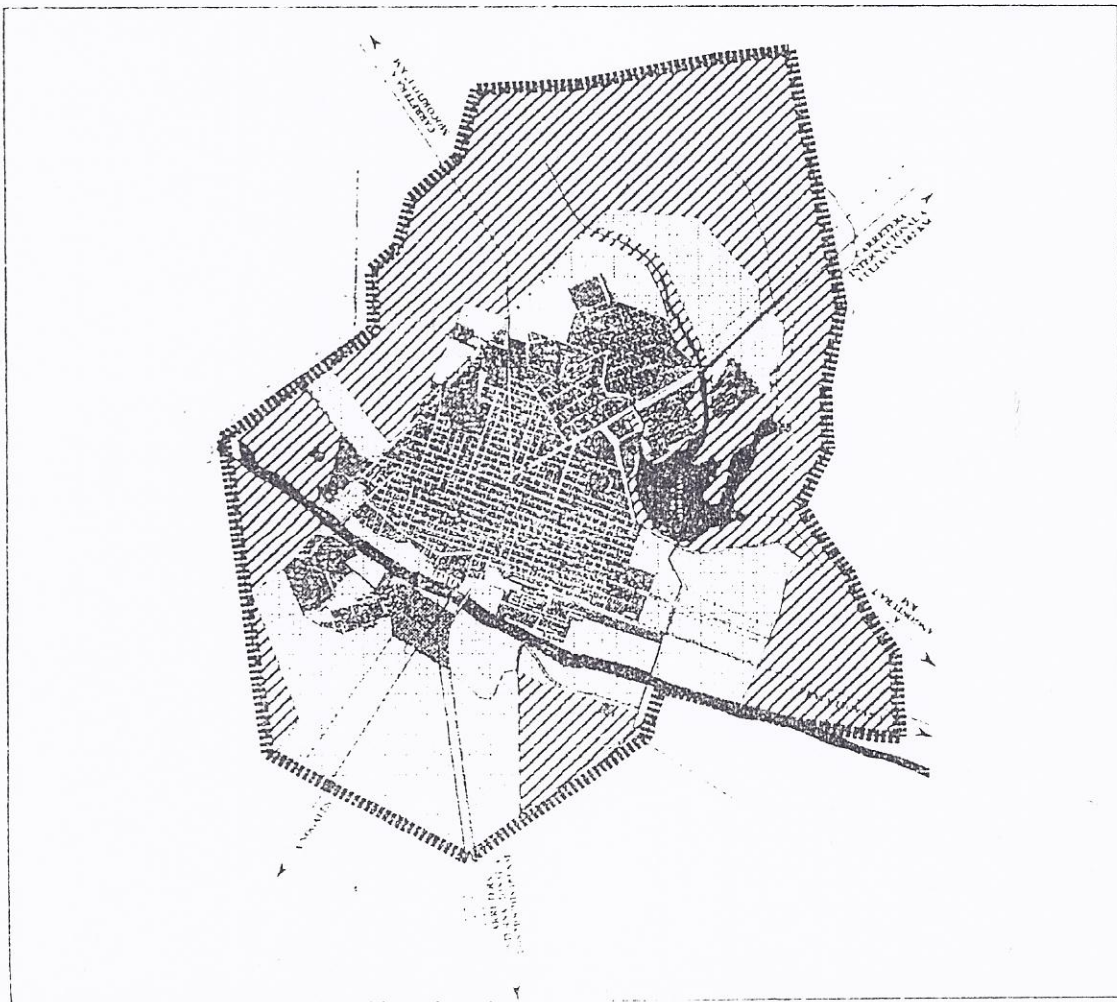
MANCHA URBANA ALIUM

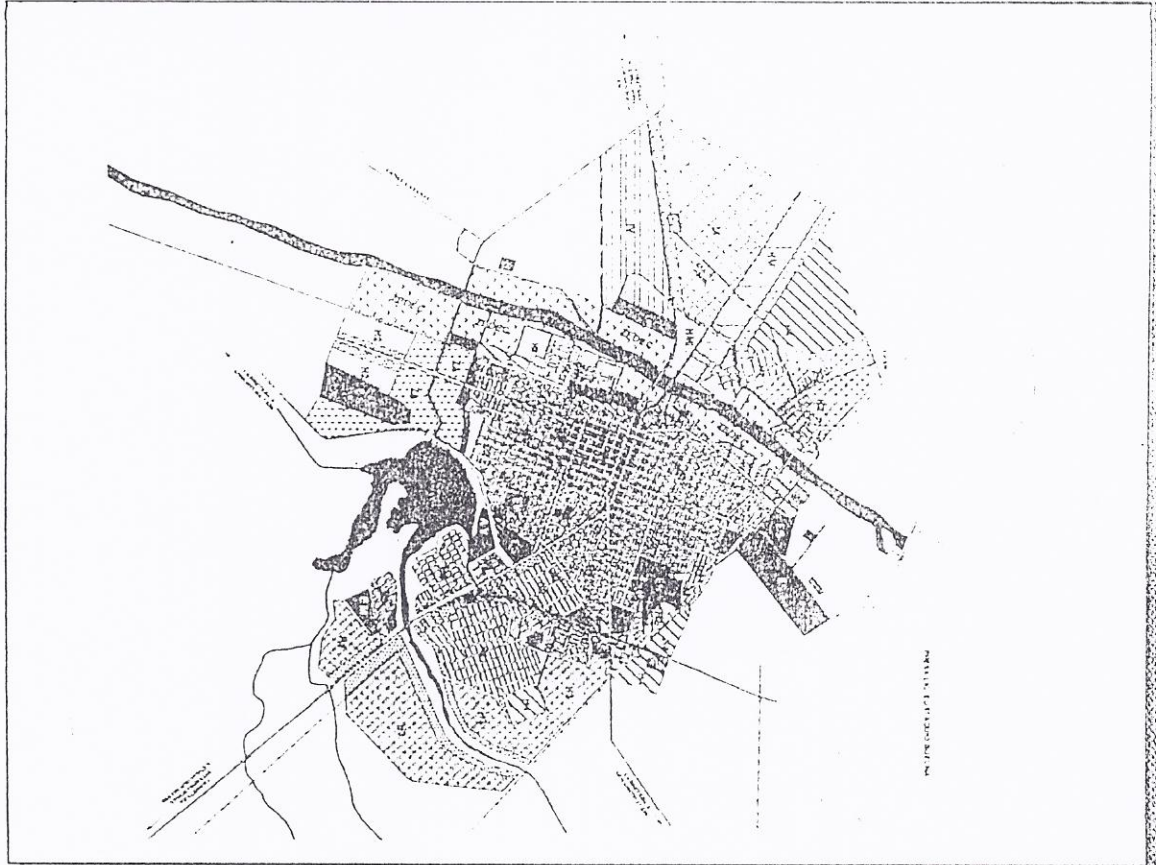
AREA SI SE PUESE DE EL ARBOLEDO

AREA DE CONSERVACION

LEMBRE DE CENTRO DE POBLACION

ZONIFICACION
PRIMARIA





CIUDAD DE GUAMUCHIL	
MUNICIPIO DE SALVADOR ALVAREZ	
ACTUALIZACION DEL PLAN SECTORIAL DE ZONIFICACION	
MAYO DE 1997	
[H1]	HABITACIONAL HASTA 100 HAB. HA.
[H2]	HABITACIONAL HASTA 200 HAB. HA.
[H3]	HABITACIONAL HASTA 300 HAB. HA.
[H4]	HABITACIONAL HASTA 400 HAB. HA.
[HMS]	HABITACIONAL MIXTO CON SERVICIOS
[HMI]	HABITACIONAL MIXTO CON INDUSTRIA
[C]	CENTRO URBANO • 7.5
[CU]	CORREDOR URBANO • 7.5
[E2.5]	EQUIPAMIENTO • 2.5
[E7.5]	EQUIPAMIENTO • 7.5
[AV]	AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS
[IA]	INDUSTRIA AISLADA
[IV]	INDUSTRIA VECINA
[PHC]	PATRIMONIO HISTORICO CONTEXTUAL
[AA]	AREA DE ANORTIGUANIENTO
[ZC]	ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO

ZONIFICACION SECUNDARIA

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS

CONCEPTO	LIGERA	MEDIANA	PESADA
INDUSTRIA AGROPECUARIA			
DESPEPITADORA Y EMPAQUE DE ALGODON		X	
DISTRIBUIDORA DE INSUMOS AGRICOLAS		X	
INDUSTRIALIZACION DE GRANOS (ARROZ, MAIZ, CAFE Y OTROS)			X
PREPARACION Y MEZCLA DE ALIMENTOS PARA ANIMALES			X
PROCESAMIENTO DE PRODUCTO AVICOLA			X
PROCESAMIENTO DE PRODUCTO BOVINO Y PORCINO			X
RASTROS TIF			X
INDUSTRIA ALIMENTARIA			
ELABORACION DE AZUCAR Y PRODUCTOS RESIDUALES			X
ELABORACION DE BOTANAS	X		
ELABORACION DE PAN Y PASTELES	X		
ELABORACION DE NIEVE Y HELADOS	X		
ELABORACION DE TAMALES	X		
ELABORACION Y ENVASADO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS			X
ELABORACION Y ENVASADO DE BEBIDAS NO ALCOHOLICAS		X	
EXTRACTORAS DE ACEITES Y GRASAS			X
FABRICA DE ACEITE, PASTA Y GRASAS VEGETALES			X
FABRICA DE CONCENTRADOS, JARABES Y EXTRACTOS DE SABORES		X	

CONCEPTO	LIGERA	MEDIANA	PESADA
FABRICA DE DULCES, CHICLES, CHOCOLATES Y OTROS	X		
FABRICA DE GALLETAS		X	
FABRICA DE GELATINAS		X	
FABRICA DE HARINA DE HUESO Y CARNE			X
FABRICA DE HARINA DE MAIZ O TRIGO			X
FABRICA DE GRASAS DE ORIGEN ANIMAL			X
FABRICA DE HIELO		X	
FABRICA DE SALSAS Y PRODUCTOS DERIVADOS DE HORTALIZAS			X
FABRICA DE TORTILLAS Y/O MOLIENDA DE NIXTAMAL	X		
INDUSTRIALIZACION DE PRODUCTOS MARINOS			X
PREPARACION DE CONSERVAS Y EMBUTIDOS DE CARNES		X	
PREPARACION Y ENVASADO DE FRUTAS Y LEGUMBRES			X
PURIFICACION DE AGUA		X	
TRATAMIENTO Y ENVASADO DE ESPECIES (PIMIENTA, COMINO Y OTROS)	X		
TRATAMIENTO Y ENVASADO DE LECHE Y SUS DERIVADOS		X	
INDUSTRIA AUTOMOTRIZ			
FABRICA DE AUTOPARTES			X
FABRICA DE BALATAS Y PASTAS DE CLUTCH			X
FABRICA DE MAQUINARIA, COMPONENTES Y PARTES DE MAQUINARIA			X
FABRICA DE TRANSPORTADORES Y EQUIPO PARA EL MANEJO DE MATERIALES			X
FABRICA Y ENSAMBLE DE CARROCERIAS Y REMOLQUES			X

CONCEPTO	LIGERA	MEDIANA	PESADA
FABRICA Y REPARACION DE ACUMULADORES			X
FABRICA Y REPARACION DE EMBARCACIONES Y EQUIPO MARINO		X	
FABRICA Y REPARACION DE IMPLEMENTOS AGRICOLAS			X
INDUSTRIA COSMETICA			
FABRICA DE COSMETICOS		X	
FABRICA DE PERFUMES		X	
DESHIDRATACION DE FLORES		X	
INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION			
EXTRACCION Y VENTA DE MATERIALES PETREOS		X	
FABRICA DE ARTICULOS GALVANIZADOS		X	
FABRICA DE BLOCK Y TUBERIAS DE CONCRETO	X		
FABRICA DE CONCRETO Premezclado	X		
FABRICA DE CEMENTO HIDRAULICO	X		
FABRICA DE PISOS, LOSETAS, TEJAS Y PRODUCTOS DE CERAMICA	X		
FABRICA DE TABIQUE		X	
FABRICA DE TUBERIAS Y CONEXIONES DE RESINAS		X	
PROCESAMIENTO DE CAL			X
PROCESAMIENTO DE MARMOL		X	
INDUSTRIA DE PRODUCTOS QUIMICOS			
INDUSTRIA PETROQUIMICA			X
ENVASADO DE GASES INDUSTRIALES			X
FABRICA DE AEROSOL			X

CONCEPTO	LIGERA	MEDIANA	PESADA
FABRICA DE EXTINGUIDORES Y EQUIPOS CONTRA INCENDIOS			X
FABRICA DE ACETILENO			X
FABRICA DE ARTICULOS DE POLIURETANO			X
FABRICA DE ARTICULOS DE POLIETILENO			X
FABRICA DE DILUYENTES Y ADELGAZADORES			X
FABRICA DE FARMOQUIMICOS			X
FABRICA DE FUMIGANTES, PLAGUICIDAS Y FERTILIZANTES AGRICOLAS			X
FABRICA DE PINTURAS			X
FABRICA DE PRODUCTOS QUIMICOS AUTOMOTRICES			X
FABRICA DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA DOMESTICA			X
INDUSTRIAS QUIMICAS DE PROCESO			X
MEZCLADORAS Y FORMULADORAS DE AGROQUIMICOS			X
INDUSTRIA DEL METAL			
EXTRACCION DE MINERALES			X
FABRICAS DE ESTRUCTURAS METALICAS			X
FABRICA DE ALAMBRE, TORNILLOS Y TUERCAS			X
FABRICA DE ALUMINIO			X
FABRICA DE ARTICULOS DE ALUMINIO		X	
FABRICA DE ARTICULOS DE MATERIALES NO POROSOS		X	
FABRICA DE ARTICULOS MECANICOS Y ELECTRICOS PARA USO DOMESTICO			X
FABRICA DE FORJA, TROQUELADO Y ESTAMPADO		X	
FABRICA DE HERRAMIENTAS		X	

CONCEPTO	LIGERA	MEDIANA	PESADA
FABRICA DE HOJALATA		X	
FABRICA DE LAMINAS EN GENERAL		X	
FABRICA DE MUEBLES DE OFICINA		X	
FABRICA DE MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO			X
FABRICA DE PARTES PARA MAQUINARIA PESADA			X
FABRICA DE PERSIANAS, CORTINAS Y CORTINEROS METALICOS		X	
PROCESADOS Y MAQUILADOS DE ACERO			X
INDUSTRIA DEL PAPEL			
EDICION DE PERIODICOS	X		
FABRICA DE ARTICULOS DE PAPEL, ESCOLARES Y DE ESCRITORIO	X		
FABRICA DE CAJAS Y EMPAQUES DE CARTON	X		
INDUSTRIA DE PLASTICO			
FABRICA DE ARTICULOS DE PLASTICO			X
FABRICA DE HULES Y RESINAS SINTETICAS			X
PROCESADORA DE DESPERDICIOS DE PLASTICOS			X
INDUSTRIA DEL VIDRIO			
FABRICA DE ARTICULOS DE FIBRA DE VIDRIO		X	
FABRICA DE ARTICULOS DE VIDRIO Y CRISTAL		X	
INDUSTRIA MADERERA			
FABRICA DE ARTICULOS DE MADERA (MENORES)	X		
FABRICA DE CAJAS Y ENVASES DE MADERA		X	
FABRICA DE PANELES DE MADERA PRENSADA			X
FABRICA DE MUEBLES DE MADERA	X		

CONCEPTO	LIGERA	MEDIANA	PESADA
INDUSTRIA TEXTIL Y DEL CUERO			
FABRICA DE BLANCOS Y PRENDAS DE VESTIR		X	
CURTIDORAS DE PIELS		X	
FABRICA DE ARTICULOS DE PIEL		X	
FABRICA DE ARTICULOS DE CUERO PARA USO INDUSTRIAL		X	
FABRICA DE CALZADO		X	
FABRICA DE COLCHONES, ESTOPAS Y GUATAS	X		
FABRICA Y REPARACION DE LONAS	X		
INDUSTRIA TEXTIL (HILADOS, BLANQUEO, ESTAMPADO Y OTROS)			X
INDUSTRIA DIVERSA			
ARMERIAS		X	
FABRICA DE ATAUTES		X	
FABRICA DE ESCOBAS	X		
FABRICA DE FUEGOS ARTIFICIALES			X
FABRICA DE MATERIALES Y EQUIPO DENTAL		X	
FABRICA DE VELAS Y VELADORAS		X	
ENSAMBLADORAS			
ENSAMBLE DE COMPONENTES AUTOMOTRICES			X
ENSAMBLE DE COMPONENTES DE ARTICULOS DE USO DOMESTICO			X
ENSAMBLE DE COMPONENTES DE MAQUINARIA PESADA			X
ENSAMBLE DE COMPONENTES ELECTRONICOS			X
ENSAMBLE DE JUGUETES	X		

CONCEPTO	LIGERA	MEDIANA	PESADA
SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN ALIMENTOS			
CONGELACION Y REFRIGERACION	X		
DESHIDRATADORAS			X
EMPACADORAS Y ENLATADORAS			X
SERVICIOS AUTOMOTRICES			
TALLER MECANICO	X		
TALLER MECANICO DIESEL		X	
TALLER DE ALINEACION Y BALANCEO	X		
TALLER AUTOELECTRICO	X		
TALLER DE CARROCERIA Y PINTURA	X		
TALLER DE CROMADO		X	
TALLER DE EMBOBINADO	X		
TALLER DE FRENOS Y CLUTCH	X		
TALLER DE MOFLES Y RADIADORES	X		
TALLER DE MUELLES	X		
TALLER DE RECONSTRUCCION DE MOTORES	X		
TALLER DE RECTIFICACION Y TORNO	X		
TALLER DE VULCANIZACION	X		
TALLER DE REPARACION DE MOTOCICLETAS Y BICICLETAS	X		
SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN CONSTRUCCION			
TALLER DE PLOMERIA Y OTROS	X		

CONCEPTO	LIGERA	MEDIANA	PESADA
SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN METAL			
FUNDIDORAS			X
TALLER DE CERRAJERIA	X		
TALLER DE HERRERIA	X		
SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN PAPEL			
IMPRESNTAS Y SELLOS DE GOMAS	X		
HELIOGRAFISTAS Y FOTOCOPISTAS	X		
SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN MADERA			
TALLER DE CARPINTERIA	X		
SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN TEXTILES Y CUEROS			
TALLER DE BORDADOS POR COMPUTADORAS	X		
TALLER DE COSTURA	X		
TALLER DE TALABARTERIA	X		
TALLER DE TAPICERIA	X		
SERVICIOS VARIOS			
LABORATORIO DE PROCESO FOTOGRAFICO	X		
LAVANDERIAS Y TINTORERIAS	X		
TALLER DE ARTESANIAS	X		
TALLER DE LABORATORIO DENTAL	X		
TALLER DE REFRIGERACION Y AIRE ACONDICIONADO	X		
TALLER DE REPARACION DE MAQUINAS DOMESTICAS	X		
TALLER DE REPARACION DE REDES Y CHINCHORROS	X		

CONCEPTO	LIGERA	MEDIANA	PESADA
TALLER DE REPARACION DE RELOJES	X		
TALLER DE ROTULACION Y PINTURA	X		
TALLER ELECTRONICO	X		

**LOTE TIPO PARA LAS DENSIDADES DETERMINADAS
EN LA CARTA URBANA DE ZONIFICACION**

<u>DENSIDAD HABITACIONAL</u> (Densidad Bruta)	<u>LOTE TIPO</u> (Mínimo)
H 05 (50 Hab./ Ha.)	700 M2
H 1 (100 Hab. / Ha.)	350 M2
H 2 (200 Hab./ Ha.)	175 M2
H 3 (300 Hab./ Ha.)	116 M2
H4 (400 Hab./ Ha.)	87 M2

LA DENSIDAD NETA FUE CALCULADA CONSIDERANDO 5 HABITANTES POR VIVIENDA PROMEDIO ACTUAL EN EL ESTADO DE SINALOA DE ACUERDO AL XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA.

TRADUCCION DE DENSIDAD BRUTA A LOTE MINIMO POR VIVIENDA

PROCEDIMIENTO:

Densidad Bruta

300 hab./ha. _____ $300 / .7 = 428$ (Dens.Bruta/% de área neta utilizada)

Densidad Neta

428 hab./ha. _____ $428 / 5 = 85.6$ (Dens. neta / 5 hab. por vivienda)

Viviendas por Hectarea

85.6 viviendas _____ $10,000 / 85.6 = 116$ (hectárea / viviendas por ha.)

Lote mínimo por vivienda

116 M2

TRADUCCION DE LOTE MINIMO POR VIVIENDA A DENSIDAD BRUTA

PROCEDIMIENTO

Lote Mínimo por Vivienda

116 M2 _____ $10\ 000 / 116 = 86.20$ (Hectárea / lote tipo)

Viviendas por Hectarea

86.20 _____ $86.20 \times 5 = 431$ (Viv.por hec.x 5 Hab.por viv.)

Densidad Neta

431 Hab./ Ha. _____ $431 \times .7 = 301$ (Dens.Neta x % área neta utilizada)

Densidad Bruta

301 Hab/Ha. = H3