

CONDICIONANTES DE USOS DE SUELO

Condiciones generales:

- Todo uso deberá cumplir con el requerimiento de estacionamiento para el giro específico sin considerar el uso de la vía pública.
- Toda industria o desarrollo industrial deberá obtener resolutive de impacto ambiental favorable ante las autoridades ambientales correspondientes, según normatividad en la materia.
- Todo establecimiento comercial, de servicios, oficinas o industriales deberá contar con espacios destinados al almacenamiento temporal de residuos sólidos y contar con los dispositivos necesarios para que éstos no generen malos olores, mal imagen, fauna nociva o represente algún riesgo para la salud.
- Los establecimientos comerciales, de servicios, oficinas o industriales deberán cumplir con la normatividad respecto a anuncios, no deberán colocarlos en la vía pública. El proyecto arquitectónico en general deberá ajustarse al entorno urbano y no afectar la imagen sino en todo caso procurará mejorarla.
- Los conjuntos habitacionales y los establecimientos comerciales, de servicios, oficinas o industriales que generen incrementos en los volúmenes de tránsito o movimientos vehiculares adicionales a los existentes deberán realizar las obras viales o dotar de los dispositivos de control o señalización que se requiera por su cuenta y costo
- Los conjuntos habitacionales y los establecimientos comerciales, de servicios, oficinas o industriales que generen incrementos en los volúmenes de tránsito o movimientos vehiculares adicionales a los existentes deberán presentar un Dictamen de Impacto Vial (DIV), por el IMIP Cajeme.
- Todo uso, reserva o destino queda condicionado a la factibilidad de dotación de servicios e infraestructura de agua, drenaje, electrificación, alumbrado, drenaje pluvial y pavimento, de acuerdo al tipo de zona y lo establecido en el capítulo de Normatividad de este Programa.

Normas para los usos condicionados:

(Ver anexo tabla de compatibilidades y usos de suelo)

1. Únicamente integrado a un desarrollo social de apoyo a personas de menores ingresos. Que la apariencia y acabados del desarrollo no demerite la imagen de la zona.
2. Condicionado a que el tamaño e imagen del edificio o proyecto sean de acuerdo a las características predominantes de la zona.
3. Resolver accesos y salidas sin conflicto a la vialidad colectora, contar con dictamen de impacto vial. El lote y frente deben ser mayores que el mínimo permitido en la zona por considerarse calle colectora, de acuerdo a la Ley 283. No deberá exceder del 40% del corredor y deberán mantenerse los usos comerciales y de servicio.
4. Sujeto a dictamen de impacto vial; deberá integrarse a la zona y contar con espacio de estacionamiento para el total requerido por la actividad propia sin hacer uso de la vía pública. No afectará el tráfico vehicular y peatonal en su entorno; deberá proveer las medidas necesarias para mitigar cualquier problema de movilidad ocasionado.

5. Únicamente dos niveles; deberá integrarse a la imagen y funcionamiento de la zona.
6. Deberá contar con dictamen de impacto vial. Condicionado a la altura máxima del corredor o zona. Dictamen de impacto vial, contar con estacionamiento suficiente para su funcionamiento y con la factibilidad de los servicios. Deberá cuidarse que los niveles superiores no generen conflictos de invasión a la intimidad en los lotes unifamiliares colindantes.
7. Estudio de impacto ambiental. No impactar negativamente el entorno natural y deberá mantener la cubierta vegetal desmontando únicamente el área para construcciones y caminos.
8. Un máximo de 5 personas laborando en esa actividad en el interior de la casa habitación y no sustituyendo a ésta. No requerir camiones o carros especiales para abastecer ni para distribución del producto.
9. Consulta de vecinos. Estudio de impacto ambiental y solucionar estacionamientos.
10. No causar molestias o inconvenientes a las zonas habitacionales, no deberá generar ruidos, mal aspecto, ni flujos de vehículos comerciales; realizar consulta de vecinos.
11. Sujeto a estudio de impacto ambiental y los requerimientos de autoridades Federales o Estatales según la zona. Considerar un programa de remediación.
12. No utilizar vehículos especiales para carga y descarga; no deberá generar ruidos ni mal aspecto. Deberá integrarse a la imagen del Sector.
13. Sujeto a estudio de impacto ambiental, especialmente por la producción de malos olores. No causar molestias o inconvenientes a las zonas habitacionales, no generar flujos de vehículos comerciales; realizar consulta de vecinos.
14. Condicionado a no tener más de 12 empleados sujeto a dictamen de impacto vial y ambiental, especialmente por la producción de malos olores. No causar molestias o inconvenientes a las zonas habitacionales.
15. Condicionado a que sea complementaria a la actividad principal o predominante de la zona.
16. Sujeto a estudio de impacto urbano, dictamen de impacto vial y ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma. Deberá prever las medidas de mitigación y áreas de amortiguamiento necesarias al interior de los predios.
17. Sujeto a estudio de impacto ambiental, riesgo y de imagen urbana, que no produzcan fauna nociva y deberá contar con las medidas de mitigación, áreas de amortiguamiento y sistema de protección necesarias de acuerdo al material almacenado. Superficie máxima de 300 m².
18. Condicionado a la altura en el caso del cono del Aeropuerto.
19. Se deberá integrar arquitectónicamente la edificación y su obra exterior a la imagen urbana del Sector. La operación no deberá producir molestias o riesgo a la zona habitacional.
20. Sin venta de bebidas alcohólicas. No deberá generar conflictos viales, realizar consulta de vecinos. Menores a 50 metros de área comercial.
21. No generar flujos de vehículos pesados y sujeto a estudio de impacto de imagen urbana.
22. Condicionado a la intensidad de venta y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
23. Condicionado a la venta exclusiva de productos no peligrosos.

24. Únicamente mercado sobre ruedas: tianguis temporales sin estructuras fijas.
25. Que la actividad sea al interior de la casa. No causar molestias o inconvenientes a las zonas habitacionales, no generar flujos de vehículos comerciales, solucionar estacionamientos y realizar consulta de vecinos. No deberá modificar la imagen o funcionamiento de la zona.
26. Condicionado a la integración de un proyecto urbano o Plan Maestro.
27. Únicamente para ecoturismo y actividades rústicas, no impactar negativamente el ambiente, sólo desmontar el área mínima para el desarrollo de las actividades, construcciones y caminos.
28. Respetar el área verde, solucionar estacionamientos y los movimientos de circulación peatonal y vehicular; no ocupar más del 10% de la zona de AV.
29. Sujeto a estudio de imagen urbana. No causar molestias o inconvenientes a las zonas habitacionales, no generar flujos de vehículos comerciales y realizar consulta de vecinos habitacionales si los hubiera.
30. Condicionado al tamaño del edificio y niveles de la zona. Sujeto a estudio de impacto vial, contar con estacionamiento sin considerar el uso de la vía pública.
31. Únicamente para uso público: actividades interés colectivo y/o complementario al destino específico.
32. Únicamente en zona especial, fuera del arroyo vehicular.
33. Únicamente para uso público, no cambiar el fin principal.
34. Sujeto a estudio de impacto ambiental y de localización de acuerdo a normatividad Federal.
35. Sujeto a estudio de localización y a los requerimientos de autoridades Federales y/o Estatales.
36. Respetar el área deportiva, solucionar estacionamientos y los movimientos de circulación peatonal y vehicular; no ocupar más del 10% de la zona de AD.
37. Sujeto a estudio de impacto vial y ambiental, que no produzcan fauna nociva y contar con las medidas de seguridad y zonas de amortiguamiento.
38. Condicionado a la integración del equipamiento sin desvirtuar su destino original.
39. Proyectos de planta nueva diseñadas para este fin sobre terrenos con dimensiones suficientes para el correcto funcionamiento. No admiten las adecuaciones de casas para nuevo uso. Sujeto a estudio de impacto ambiental, especialmente por ruido y vial, solucionar estacionamientos y con zona de ascenso y descenso; no causar conflictos ni generar molestias a la zona habitacional. Preferentemente ubicarse en equipamiento del fraccionamiento. Considerar impacto a la imagen urbana del sector donde se ubique. Realizar consulta de vecinos habitacionales si los hubiese.
40. Sujeto a estudio de impacto a la imagen urbana; impacto ambiental, especialmente por ruido y dictamen de impacto vial, solucionar estacionamientos y realizar consulta de vecinos habitacionales si los hubiera.
41. Deberá cumplir con lo estipulado en la normatividad vigente en la materia, no deberá impactar en forma negativa la imagen del sector y no representar riesgos por su ubicación o estructura. Se evitará su autorización en entornos urbanos muy saturados de elementos publicitarios y con contaminación visual. Su autorización será por un periodo definido de tiempo y estará sujeta su renovación al cumplimiento de las condicionantes impuestas y que no cambien las condiciones en el entorno urbano inmediato.

42. Condicionado a la manifestación de impacto ambiental. El proyecto debe considerar la conservación de la vegetación natural y solo desmontar las áreas necesarias para el funcionamiento y se deberá integrar al entorno natural.
43. Sujeto a los estudios técnicos y la autorización de CNA, debiendo cumplir con los requisitos técnicos y de seguridad. Se deberá cercar el perímetro del área con malla ciclónica o similar.
44. Sujeta a los estudios técnicos, impacto ambiental, debiendo garantizar que el sistema utilizado no produce riesgos, molestias, malos olores y otras afectaciones a la zona.
45. Deberán definir su ubicación desde el proyecto urbano, garantizando las medidas de seguridad y amortiguamiento, así como la integración al entorno natural y urbano e integrarse a la imagen del sector. Deberá estar completamente bardeado en su perímetro.
46. Hasta un máximo de 8 personas laborando. No deberá generar conflictos viales o molestias a la zona. No deberá exceder de 100 M2 útiles de oficina. No se deberán realizar actividades que generen ruido, contaminación o emisiones, debiéndose limitar a actividades de servicio.
47. Hasta un máximo 10,000 lts; deberá garantizar mediante estudio de riesgo que el área de afectación en caso de una contingencia no sobre pasa los límites del predio y cumplir con las medidas de seguridad y mitigación necesarias.
48. Sujeto a la factibilidad de uso de suelo, la factibilidad de infraestructura emitida por OOMAPAS y CFE, el Dictamen de Riesgos expedido por la Coordinación Municipal de Protección Civil, el Dictamen de Impacto Vial emitido por el IMIP Cajeme y el Dictamen de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente. Asimismo, deberá contemplar zonas de amortiguamiento y cumplir con las disposiciones establecidas en la normatividad aplicable.