



**Coordinación General de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Ecología**

Hermosillo, Sonora, a 26 de Agosto de 2024

**A QUIEN CORRESPONDA  
P R E S E N T E.-**

En respuesta a su solicitud no. 260498324000797 el cual dice:

1. Solicito los requisitos de cambio de uso de suelo (Habitacional a Comercial). 2. Solicito los requisitos para licencia de funcionamiento. 3. Solicito la licencia de uso de suelo del predio ubicado en Molino del Rey No. 150 esquina con José Obregón de la Colonia Villa Satélite en Hermosillo Sonora. 4. Solicito la licencia de funcionamiento del predio ubicado en Molino del Rey No. 150 esquina con José Obregón de la Colonia Villa Satélite en Hermosillo Sonora.

**Al respecto le informo lo siguiente:**

1. Solicito los requisitos de cambio de uso de suelo (Habitacional a Comercial).  
Según el programa de Desarrollo urbano de Hermosillo 2023

**Usos de Suelo:**

Son los fines particulares a los que pueden dedicarse determinadas zonas de los centros de población. Las zonas de uso de suelo se clasifican como: Habitacional, Habitacional de desarrollo controlado, Habitacional mixto, Mixto, Centro urbano, Industria de baja intensidad, Industria de mediana intensidad, Industria de alta intensidad, Conservación ambiental, Área verde privada, Rural campestre habitacional, Zona rural, Rural de aprovechamiento especial, Agropecuaria.

**10.2.1.1. Zonificación Base (Uso, reservas y destinos de suelo) La zonificación base se clasificar de acuerdo con el siguiente criterio:**

Usos de Suelo: los fines particulares a los que podrán dedicarse determinadas áreas o predios de un Centro de Población;

- Habitacional (HAB)
- Habitacional de desarrollo controlado (HDC)
- Habitacional mixto (HMX)
- Mixto (MX)
- Centro urbano (CU)
- Industria de baja intensidad (IBI)
- Industria de mediana intensidad (IMI)
- Industria de alta intensidad (IAI)
- Conservación ambiental (CA)
- Área verde privada (AVP)
- Rural campestre habitacional (RCH)
- Zona rural (ZR) ZONIFICACIÓN 217 IMPLAN Hermosillo
- Rural de aprovechamiento especial (RAE):
- Agropecuaria (AG)



Reservas: las áreas de un Centro de Población que serán utilizadas para su Crecimiento;

- Reserva de crecimiento (RC)
- Reserva industrial condicionada (RIC)
- Reserva de desarrollo controlado (RDC)

Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios, que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la movilidad del Centro de Población;

- Equipamiento (EQ)
- Espacio público verde (EPV)
- Infraestructura (IN)
- Infraestructura pluvial (IP)
- Derecho de vía (DV)

Definiciones involucradas en la solicitud de las zonas de uso de suelo.

**Habitacional Mixto (HMX):**

Las zonas definidas como Habitacionales Mixtas son aquellas que habiendo sido zonas habitacionales se encuentran en un proceso de transición a la diversificación de usos. Son colonias cuya densidad de población y número de viviendas han presentado una disminución significativa, incrementándose el número de establecimientos comerciales y actividades económicas. En estas zonas para la mezcla de usos se debe garantizar que los predios y edificaciones existentes, anteriormente habitacionales, se adecuen a los requerimientos del nuevo uso y actividad y que las nuevas actividades permitidas no generen trastornos a las viviendas existentes. Para los usos en las zonas habitacionales mixtas que aparecen como condicionados en la tabla de compatibilidad de usos de suelo, debe realizarse un Estudio de Impacto Social e Inmobiliario que está detallado en los numerales 26 al 32 del apartado de 10.3.1.3 Consulta y estudios de impacto social e inmobiliario para el otorgamiento de licencias de uso de suelo. Estas zonas deben sujetarse a la estrategia de densificación y redesarrollo, procurando la inclusión de edificios de departamentos, vivienda plurifamiliar, vivienda productiva y esquema de planta baja activa para reactivar socialmente estas zonas.

**Mixto (MX):**

Esta zona permite la mezcla y coexistencia de las diferentes actividades urbanas que se realicen en el entorno o en el mismo predio. En esta zona se incentiva la densificación, promoviendo la construcción vertical y la mezcla de usos en el mismo predio para la activación social y económica, así como para el mejor aprovechamiento de la infraestructura y los servicios públicos. En esta zona se tendrá la capacidad de albergar diversos comercios y servicios en un mismo predio y establecer otras actividades que sean compatibles con las establecidas en el entorno, siempre y cuando se cumplan con los requerimientos normativos aplicables. En caso de vivienda nueva en zona de uso mixto podrá ser vivienda plurifamiliar, viviendas productivas o esquemas de planta baja activa. En la zona de uso mixto, se permite edificar a una altura de 4 niveles, pudiendo acceder a un Incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (CUS MAX) siempre y cuando la capacidad de los servicios y de las infraestructuras sea suficiente y no se rebase la capacidad de la movilidad urbana.

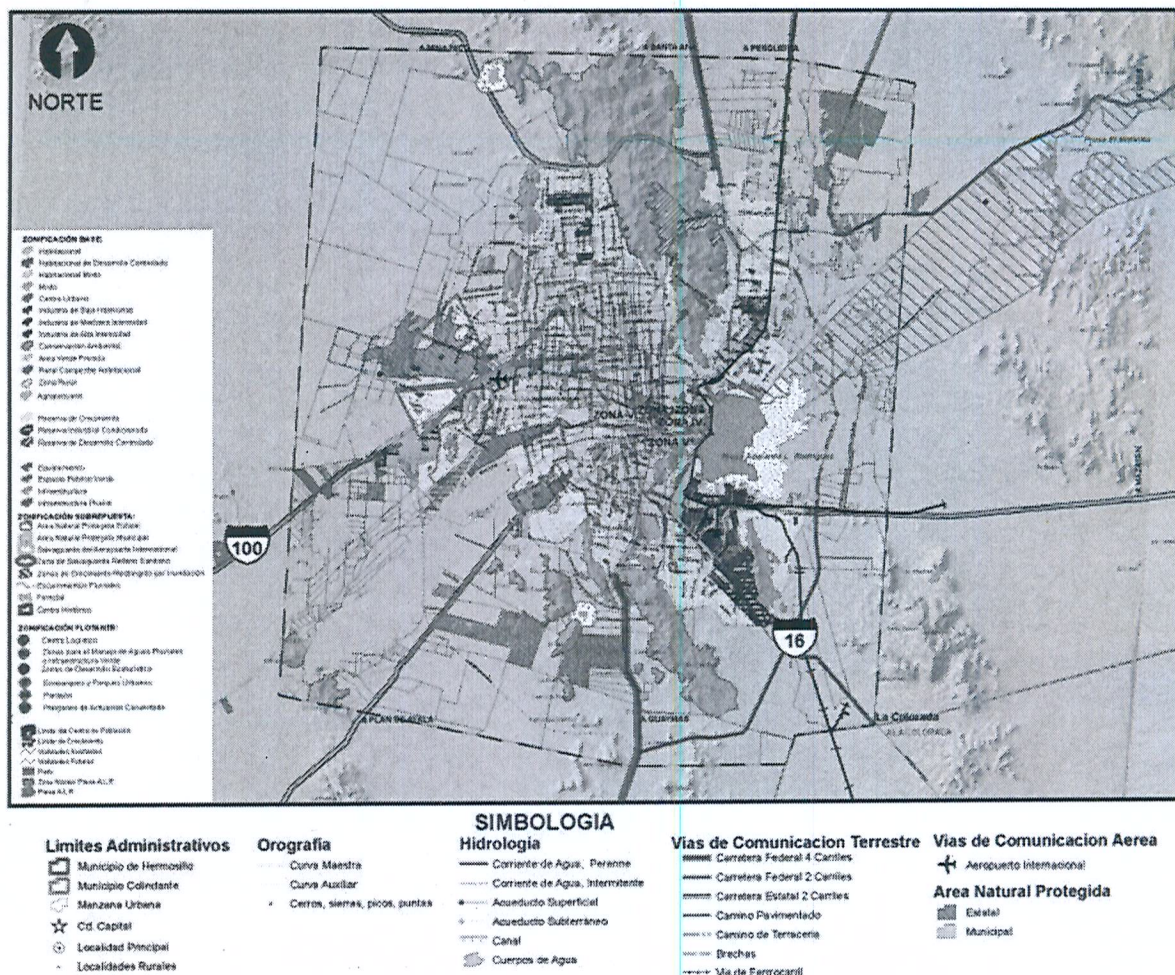
Dicho lo anterior no se cuenta con una zona de uso de suelo llamada comercial, por lo tanto no existe un cambio de zona de uso de suelo de habitacional a comercial.



Para el cambio de zona de uso de suelo se deberá:

***“Para la modificación de zonas o sus categorías definidas en este programa se deberán modificar los planos de zonificación secundaria, para lo cual se debe seguir el procedimiento que establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora para la modificación de Programas de Desarrollo Urbano.”***

Se anexa plano donde se muestran las zonas de uso de suelo del municipio de Hermosillo dicho mapa puede ser localizado en el plan de desarrollo municipal de Hermosillo 2023 pag. 232( el cual se anexa al presente).



**Mapa 40. Zonificación secundaria Hermosillo**

Fuente: Elaboración propia IMPLAN.

**Como puede apreciarse la determinación de zonas secundarias de uso de suelo es propuesta por parte de IMPLAN, por lo cual cualquier cambio, duda y o aclaración deberá ser solicitado a dicha dependencia que es la encargada de las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Hermosillo.**



2.- No corresponde a esta dependencia dicha información.

3.- A la fecha de la presente respuesta no se cuenta con Licencia de Uso de suelo Autorizada.

4.- No corresponde a esta dependencia dicha información.

**ATENTAMENTE**

  
**ARQ. ERNESTO RUIZ CARREÓN**  
**DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO**