



BOLETIN OFICIAL



**Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno**

Dirección General de Documentación y Archivo

CONTENIDO

MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.

Programa parcial de mejoramiento de los distritos uno y cuatro
del sector este de la Ciudad. (pag. 2)

H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

Programa parcial de crecimiento urbano de la zona
poniente Villa Obregón. (pag. 10)

TOMO CLXII
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 14 SECC. I
LUNES 17 DE AGOSTO DE 1998

97 **2000****HERMOSILLO**
Porque Todos Somos el EquipoH. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO
ESTADO DE SONORA

--- EL C. GUSTAVO DE UNANUE GALLA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO, SONORA, CON LA FACULTAD QUE LE OTORGA LA FRACCION VI DEL ARTICULO 62, DE LA LEY NO. 43 ORGANICA DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL VIGENTE.-----

--- C E R T I F I C A:- Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 14 de Abril de 1998, Acta No. 14, aparece el acuerdo que al tenor del mismo establece:-----

--- Continuando con el desahogo de la Orden del Día el C. Presidente Municipal solicitó al pleno del H. Ayuntamiento autorización para que entrara al recinto oficial el C. ARQ. FERNANDO LANDGRAVE GANDARA, Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y una vez autorizada está se le otorgó el uso de la voz y procedió a explicar lo referente al Programa Parcial de Desarrollo Urbano encausado al mejoramiento de los Distritos 1 y 4 del sector "Este" de Hermosillo, Sonora.-----

Después, y en desahogo del mismo punto se otorga el uso de la voz al C. Regidor ENRIQUE IGNACIO TAPIA CAMOU, Coordinador de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, quien en uso de la misma procede a dar lectura al dictamen relacionado con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano encausado al mejoramiento de los Distritos 1 y 4 del sector "Este" de Hermosillo, Sonora, mismo que se anexa (anexo 4) a la presente acta formando parte de la misma y que se pronuncia en su parte resolutive de la siguiente manera:-----

--- "PRIMERO:- Se aprueba en todas y en cada una de sus partes el programa parcial de Desarrollo Urbano tendiente al mejoramiento de los Distritos 1 y 4 del sector "Este" de Hermosillo, Sonora, por tiempo indefinido, sujeto a los procesos establecidos en la Ley 101 de desarrollo Urbano del Estado de Sonora; debiendo autorizar al Presidente Municipal, Secretario del H. Ayuntamiento y Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para que suscriban los convenios que forman parte del programa parcial que ahora se aprueba.-----

--- "SEGUNDO:- Una vez aprobado por el H. Ayuntamiento de Hermosillo, el programa parcial motivo del presente dictamen y en termino de lo dispuesto en los artículos 7 y 9 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, deberá ser enviado al Ejecutivo del Gobierno del Estado de Sonora para su publicación en el Boletín Oficial.-----

--- "TERCERO:- Una vez publicado dicho programa en el Boletín Oficial, en términos del artículo 7, fracción VII de la Ley 101 de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, se deberá enviar el programa parcial y sus anexos al



registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial". - - -
 - - - ACUERDO:- Resueltas que fueron las interrogantes de los Ediles presentes, el H. Cabildo aprobó por mayoría el dictamen en sus tres puntos medulares, por lo que se aprueba el programa Parcial de Desarrollo Urbano encausado al mejoramiento de los Distritos 1 y 4 del sector "Este" de Hermosillo.-

- - - Y para los fines a que haya lugar, expido esta certificación en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, a los diez días del mes de Junio de mil novecientos noventa y ocho.-

AL MARGEN CENTRAL DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- ESTADO DE SONORA.- SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO.- UNA RUBRICA ILEGIBLE.-

M10 14 SECC. I

PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO DE LOS DISTRITOS UNO Y CUATRO DEL SECTOR ESTE DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA.

VERSION ABREVIADA.

PRESENTACION.

La Ciudad de Hermosillo ha experimentado en las últimas dos décadas un crecimiento explosivo, situación que se refleja en las condiciones difíciles en que se encuentra la dotación de suelo, vivienda, infraestructura y servicios públicos, representando con ello, un gran reto para autoridades y sociedad en materia de Planeación Urbana y de preservación de la calidad ambiental.

Con el objeto de elevar el bienestar de los habitantes asentados en el área Este de la ciudad, el H Ayuntamiento de Hermosillo en acción coordinada con el Gobierno del Estado, se han abocado a la tarea de elaborar el Programa Parcial de Mejoramiento de los Distritos Uno y Cuatro del Sector Este de la Ciudad, dentro del Marco Jurídico que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 115, fracción V que establece las facultades, atribuciones y responsabilidad de los municipios en materia de planeación y administración del desarrollo urbano municipal, de conformidad a los fines señalados en el artículo 27 constitucional. La Ley general de Asentamientos Humanos que establece la concurrencia de los municipios, los estados y la federación para ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio nacional, estableciendo la facultad de los ayuntamientos para aprobar los planes y programas de desarrollo, así como la de dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para que los objetivos de los planes o programas se cumplan. Así mismo la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora señala las normas a que se sujetará la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de las centros de población en el Estado de Sonora y establece las atribuciones del Gobierno del Estado y los ayuntamientos en la materia.

Este Plan Parcial emana del Programa Municipal de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Hermosillo, Sonora, actualización de Febrero de 1997, por lo que hay congruencia entre ambos.

DIAGNOSTICO.

La zona de estudio para el presente programa se localiza en la parte Noreste de la mancha urbana, dentro del Sector Este (EE), delimitada al Norte por el Bulevar Kino, al Sur por el Cerro de la Cementera, al Poniente por el Centro Urbano y al Oriente por la Presa Abelardo L. Rodríguez,

específicamente en los Distritos Uno y Cuatro (EE-01 EE-04), delimitados a su vez por los Boulevares Kino y Luis Encinas: al Norte y Sur respectivamente, con las calle 20 de Noviembre y Ranchito al Poniente y al Oriente con colonias aledañas al vaso de la Presa Abelardo L. Rodríguez, comprendiendo las colonias Cinco de Mayo, Country Club, Lomas Pitic, Cañada de los Negros, El Mariachi, El Coloso, El Ranchito, Rinconada Nuevo León, La Metalera, Ferrocarrilera, Las Amapolas, Bellavista, los Conjuntos Residenciales Mediterráneo, Campestre Villas del Campestre, El Encanto, Burgos Pitic y otros.

La población asentada en el Sector Este de la ciudad, según datos por áreas geoestadísticas básicas (AGEB) es aproximadamente de 34,784 habitantes, localizados en un área urbana de 513.65 Has. con una densidad poblacional de 120 hab/ha.

La población económicamente activa del sector en estudio es de 23,691.9 habitantes aproximadamente. La distribución de la población económicamente activa por rama de actividades es la siguiente: sector secundario 3,578 Hab.; sector terciario 7,314 Hab.; que trabajan por su cuenta 1,458 Hab. estudiantes 4,669; dedicados a quehaceres del hogar 6,588. La distribución porcentual según rango de ingresos en salarios mínimos es la siguiente: con menos de 1 salario mínimos 887 Hab.; entre 1 y 2 salario mínimos 5,137 Hab.; más de 2 y hasta 5 salarios mínimos 4 811 hab. De lo anterior se deduce que el grueso de la población en estudio, tiene pocos ingresos al percibir entre uno y dos veces el salario mínimo en promedio.

La distribución de los principales usos del suelo son: Vivienda 22.42%; Vialidad 30.83%; Industrial 0.08%; Equipamiento 7.46%; Comercial y de Servicios 8.82%; Baldíos 13.95%; Otros Usos 16.42%.

En infraestructura casi toda la zona en estudio cuenta con alcantarillado, agua potable y energía eléctrica, alumbrado público y telefonía, sin embargo en muchas de las colonias hay necesidad de rehabilitar, mejorar o ampliar estos servicios.

En la zona existen asentamientos populares que requieren de acciones encaminadas a la regularización de la tenencia de la tierra. Existiendo también terrenos baldíos y áreas impactadas y contaminadas, tanto en imagen urbana como en el medio ambiente. El cruce de una vialidad regional, (periférico poniente-carretera a Nogales) por sector hace conflictiva la vialidad, ya que hay mezcla de tráfico local con el que va de paso, mucho de cual son vehículos pesados, que agravan el problema, sobre todo en el par vial Sanalona-Las Virgenes y se crean cruceros peligrosos y nodos conflictivos. Otro factor problemático es la presencia de las antiguas vías de Ferrocarril que cruzan la colonia Ranchito y Coloso y continúan por el Bulevar Luis Encinas, hasta el molino harinero; estas vías abandonadas contribuyen al deterioro del sector, creando conflictos ambientales, de imagen urbana, vialidad y seguridad.

En materia de riesgos y vulnerabilidad la presencia de instalaciones de almacenamiento de Pemex, de zonas propensas a inundación y los asentamientos humanos en faldas de cerros merecen atención y acciones tendientes a eliminación o mitigación.

El presente Plan parcial responde a la necesidad de plantear las acciones necesarias, tendientes a mejorar las condiciones imperantes del sector, planificar el crecimiento ordenado del mismo y dar seguridad y mejorar la calidad de vida a los habitantes del área.

PRONOSTICO

El sector presentará en los próximos años crecimiento, al ocuparse los predios baldíos, principalmente los que ocupan el antiguo campo de Golf Country Club y otros en el área cercana a la Presa Abelardo L. Rodríguez y colonia San Luis, mismas que requerirán en el corto y mediano plazo aumentar la factibilidad de servicios y reglamentar los usos de suelo para que el crecimiento se dé en forma ordenada.

El tráfico vehicular irá en aumento, por lo que deberá reestructurarse las vialidades primarias y secundarias del sector. Debiendo desaparecer el tráfico foráneo con la creación de nuevos libramientos regionales, por lo que al mediano y largo plazo el periférico oriente será un corredor urbano que presente aptitudes para comercio y servicios. Además los Boulevares Luis Encinas y Eusebio Kino se consolidaran como corredores urbanos, presentando el segundo una zona hotelera y de restaurantes, misma que deberá consolidarse como zona turística.

El área del Country Club al estar abandonada se está deteriorando cada vez más, producto de la falta de mantenimiento y el vandalismo, por lo que al desarrollar el predio con una zona habitacional, rescatando el campo de golf y reforestando la zona se regenerará la zona y se contará con áreas verdes con mantenimiento privado, lo que permitirá que sirva como pulmón del sector y la ciudad.

La zonificación propuesta para el sector Este de Hermosillo específicamente los Distritos Uno y Cuatro pretende integrar diversos conceptos relativos al análisis de la estructura urbana actual, así como el ordenamiento de los usos de suelo, la vialidad y la definición de estrategias de planeación especial a nivel de este sector y las partes que lo integran.

El objetivo de la zonificación propuesta, es contar con una sectorización especial única para la orientación de las acciones de planeación de la autoridad local, considerándose dos grandes criterios de zonificación:

- Definición de zonas homogéneas a partir de las características comunes que presentan las diferentes unidades de análisis o zonas en el área de estudio, a partir de su uso de suelo, densidades habitacionales y características de vivienda.
- Criterios Normativos de zonificación para la Estrategia de Desarrollo Urbano, establecidos en función de la peculiaridad a la problemática de las diferentes zonas, su nivel de consolidación y las características socioeconómicas de su población.

NORMATIVIDAD:

Los objetivos generales del Programa Parcial de Mejoramiento de los Distritos Uno y Cuatro del Sector Este de Hermosillo es consolidar y ordenar su estructura urbana. Así como aportar estrategias, acciones e instrumentos de Planeación para la regularización de la tenencia de la tierra y para la solución de las necesidades de Infraestructura y Equipamiento a partir de las condiciones locales, además de la definición de políticas de crecimiento, conservación y mejoramiento. Promover el Desarrollo Urbano de una manera integral en los Distritos Uno y Cuatro del Sector Este (EE) de la Ciudad, específicamente en el área baldía ubicada en la parte central del Sector. Servir de soporte técnico para la realización de los proyectos ejecutivos, que se deriven de acciones propuestas en el mismo. Consolidar el Proceso de Planeación y Administración Urbana Municipal por medio de instrumentos que orienten sus acciones a corto, mediano y largo plazo para la misma área.

Condicionantes normativas:

- Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000.
- Programa Nacional Para la Conservación del Equilibrio Ecológico y Protección del Medio Ambiente
- Plan Estatal de Desarrollo 1992-1997
- Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1992-1997.
- Plan Municipal de Desarrollo 1997-2000
- Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Hermosillo 1997

ESTRATEGIAS.

POLÍTICAS DE DESARROLLO:**CRECIMIENTO:**

Ordenar el crecimiento de la zona cuatro del Sector Este y de otras áreas baldías, consideradas aptas para el desarrollo urbano; aprovechando al máximo los servicios de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos existentes; contempla a su vez la saturación de lotes baldíos y la ampliación de la cobertura de servicios de infraestructura y equipamiento urbano; tiene especial importancia para la obtención de reservas territoriales para crecimiento urbano.

MEJORAMIENTO:

A través de esta política se pretende renovar, reordenar y consolidar las áreas y espacios que presentan ciertos deterioros físicos o ambientales, para aprovechar mejor los recursos y elementos materiales, como edificios, entre otros, así como el mejoramiento de las redes de infraestructura, del equipamiento y los servicios urbanos, todo esto debido a que hay ocasiones en que existen barrios o zonas que tienen problemas de carencias, deterioro, contaminación o ubicación en terrenos no aptos.

CONSERVACION:

Determinar la preservación y conservación de zonas inmediatas al Sector Este, en condiciones Ecológicas naturales y de confort ambiental, contemplando a su vez la conservación de elementos urbanos.

La Estrategia de Desarrollo Urbano, se apoya principalmente en lo siguiente:

- Organizar el crecimiento del Sector sobre suelo apto para el desarrollo urbano.
- Regularizar la tenencia de la tierra.
- Resolver la carencia de infraestructura y equipamiento urbano.
- Resolver el déficit de vivienda.
- Mejorar las condiciones ecológicas.
- Crear áreas verdes.
- Definir las áreas de preservación ecológica.
- Reestructurar la vialidad de la zona

PROGRAMACION DE ACCIONES:

Las acciones concretas del Plan Parcial representan la materialización de las estrategias propuestas, las que consisten en estudios, proyectos, inversiones, obras y otras acciones específicas, que tiendan a alcanzar los objetivos previstos.

Se da respuestas a las necesidades y problemas detectados y se marcan las prioridades en el corto, mediano y largo plazo, además de la corresponsabilidad sectorial, tanto del sector público en sus tres niveles, como del sector privado y el sector social.

La tabla número 1 constituye la matriz de programación de acciones y corresponsabilidad sectorial para los distritos uno y cuatros del sector este de la ciudad.

INSTRUMENTACION:

La instrumentación son los elementos que permitirán la vigencia y operatividad del programa en términos jurídicos, administrativos, de concertación y coordinación y de participación de la comunidad.

Para la instrumentación jurídica del presente Plan es necesario que sea autorizado, publicado e inscrito en los términos que marca la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, con el fin de que su cumplimiento sea obligatorio para las autoridades, organismos descentralizados o paraestatales y para los particulares (art 30 de la Ley 101).

Así mismo como instrumentos jurídicos de planeación serán:

Programa Nacional de Desarrollo Urbano.

Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

Plan Municipal de Desarrollo

Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Hermosillo.

Los instrumentos de control:

La Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos. (art. 27, 73 y 115)

La Ley General de Asentamientos Humanos

Ley de Desarrollo Urbano para el estado de Sonora.

El reglamento de Construcción para el Municipio de Hermosillo

Ley general del Equilibrio Ecológico y la protección al ambiente.

Ley del Equilibrio Ecológico y la protección al medio ambiente para el Estado de Sonora.

El convenio de Reubicación de la planta de almacenamiento de Pemex.

Serán instrumentos de administración:

Las Licencias de Uso del Suelo y Constancias de Zonificación

Las Licencias de Construcción.

Los convenios-autorización de fraccionamientos

Las manifestaciones de impacto ambiental.

Para efectos de zonificación, y definición de usos, reservas y destinos del suelo y la compatibilidad de usos, se determinarán en base al plano E1 de estrategias de Uso, reservas y Destino y la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, que forman parte del Plan Parcial.

Para la instrumentación del programa será el H: Ayuntamiento, a través de sus diferentes dependencias y en especial de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública los encargados de administrar y dar seguimiento al Plan Parcial del sector Este, Distritos Uno y Cuatro y en coordinación con Gobierno del Estado de Sonora, a través de sus diferentes dependencias, especialmente de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología se buscarán las medidas conducentes a la realización de las acciones propuestas.

Otros organismos que deberán coordinarse en la instrumentación del presente Plan Parcial, serán a nivel Federal SEDESOL, PROFEPA y PEMEX, entre otras. Importante es también la participación de los Comités de Vecinos y el Consejo Municipal de Desarrollo, el Consejo Municipal de Concertación de Obra Pública y El Consejo Estatal de Concertación de Obra Pública.

Es importante también la participación de las Organizaciones no Gubernamentales, las cámaras, colegios y asociaciones como instrumentos de difusión, coordinación y promoción. Así mismo la participación de los desarrolladores privadas de vivienda y otros inversionistas.

Categoría de Uso	Categorías de Suelo											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Uso Agrícola	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Industrial	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Uso Residencial	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Comercial	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Institucional	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Recreativo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Educativo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Religioso	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Cultural	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Deportivo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Científico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Médico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Social	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Político	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Judicial	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Militar	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Naval	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Aéreo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Espacial	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Científico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Médico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Social	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Político	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Judicial	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Militar	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Naval	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Aéreo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Uso Espacial	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

1. El presente programa de mejoramiento de los distritos uno y cuatro del sector este de Hermosillo Sonora, tiene como finalidad principal el ordenamiento del territorio y el uso del suelo, de acuerdo a las características físicas, sociales, económicas y culturales de la zona.

2. El programa de mejoramiento de los distritos uno y cuatro del sector este de Hermosillo Sonora, tiene como finalidad principal el ordenamiento del territorio y el uso del suelo, de acuerdo a las características físicas, sociales, económicas y culturales de la zona.

3. El programa de mejoramiento de los distritos uno y cuatro del sector este de Hermosillo Sonora, tiene como finalidad principal el ordenamiento del territorio y el uso del suelo, de acuerdo a las características físicas, sociales, económicas y culturales de la zona.

4. El programa de mejoramiento de los distritos uno y cuatro del sector este de Hermosillo Sonora, tiene como finalidad principal el ordenamiento del territorio y el uso del suelo, de acuerdo a las características físicas, sociales, económicas y culturales de la zona.

5. El programa de mejoramiento de los distritos uno y cuatro del sector este de Hermosillo Sonora, tiene como finalidad principal el ordenamiento del territorio y el uso del suelo, de acuerdo a las características físicas, sociales, económicas y culturales de la zona.

Programa Parcial de Mejoramiento de los Distritos Uno y Cuatro del Sector Este de Hermosillo Sonora
TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO





GOBIERNO DEL
ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN,
CONSTRUCCIÓN,
INFRAESTRUCTURA,
COMERCIO Y TURISMO



HERMOSILLO
1997 - 2000

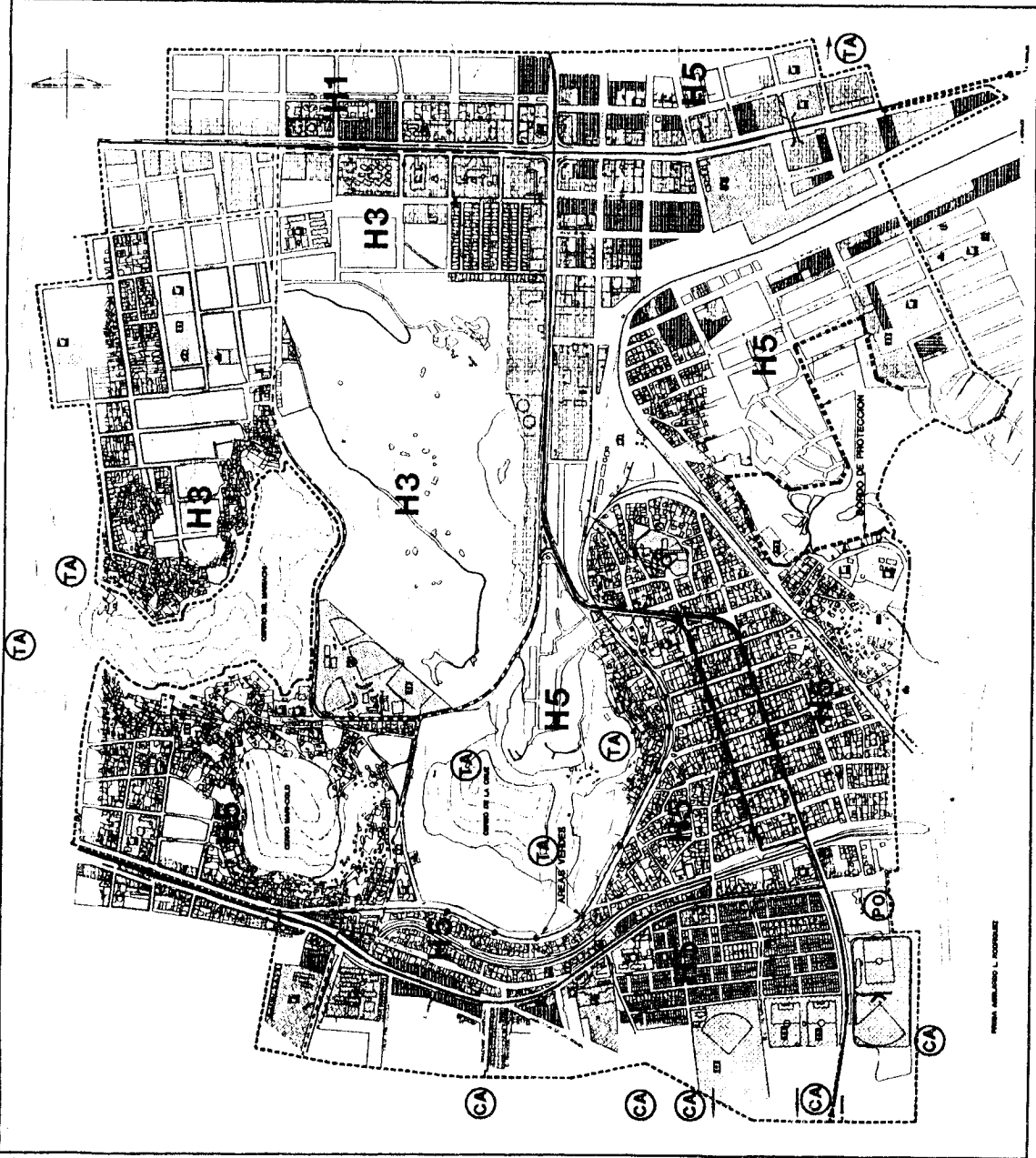
COMITÉ DE PLANEACIÓN
HERMOSILLO, SONORA
MUNICIPIO DE HERMOSILLO

SIMBOLOGIA

USOS	RESERVAS	ESTRUCTURA URBANA
RESERVA DE PROTECCIÓN H1 H3 H6	RESERVA DE PROTECCIÓN H1 H3 H6	RESERVA DE PROTECCIÓN H1 H3 H6
RESERVA DE PROTECCIÓN H1 H3 H6	RESERVA DE PROTECCIÓN H1 H3 H6	RESERVA DE PROTECCIÓN H1 H3 H6
RESERVA DE PROTECCIÓN H1 H3 H6	RESERVA DE PROTECCIÓN H1 H3 H6	RESERVA DE PROTECCIÓN H1 H3 H6

GAASSON S. A. DE C. V.
INTEGRANTE S. A. DE C. V.
VALBUENA
VALBUENA

PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO DE LOS DISTRITOS
URBANO Y RURAL DEL SECTOR SUR DE LA CD. DE HERMOSILLO
ESTRATEGIA
USOS, RESERVAS Y DESTINOS
E-1



**Programa Parcial de Crecimiento Urbano de la Zona Poniente "Villa Obregón"
Ciudad Obregón, Municipio de Cajeme
Versión Abreviada**

PRESENTACIÓN

El propósito del presente estudio es establecer las condiciones sobre las cuales deben basarse las acciones que son requeridas para optimizar y regular en el tiempo la ocupación del suelo y sus correspondientes actividades económicas, por lo cual el presente documento constituye un programa parcial de crecimiento, que denominaremos **Programa Parcial de Crecimiento Urbano de la Zona Poniente "Villa Obregón" de Ciudad Obregón**, que esta referido a la planeación y ordenamiento del espacio físico de predios ubicados en la zona poniente de Ciudad Obregón, Municipio de Cajeme.

Este programa parcial se concibe como un instrumento técnico-jurídico para ordenar los asentamientos humanos en un área determinada, según lo establece la Ley en la materia; con el propósito de precisar y en su caso complementar y adecuar las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Obregón que por la escala no fue posible detallar en su elaboración; de manera que constituya un vínculo entre este y los proyectos de inversión para la ejecución de obras y servicios para el desarrollo habitacional que se pretende llevar a cabo por el sector privado sobre predios aledaños a la calle Kino al poniente de la ciudad.

OBJETIVO Y ALCANCE DEL PROGRAMA PARCIAL

El propósito fundamental del "Programa Parcial de Crecimiento Urbano de la Zona Poniente "Villa Obregón" de Ciudad Obregón", es planificar el futuro desarrollo urbano de la porción poniente de Ciudad Obregón, considerando y adecuando las disposiciones que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Obregón establece para la zona, así como la problemática que en específico se pretende resolver para lograr una adecuada integración de la estructura urbana propuesta con la existente.

Se considera a este Programa Parcial como una herramienta de trabajo en apoyo a los procedimientos para la autorización de las obras de urbanización y la ejecución de las mismas en el área del programa, de manera que se establecen indicaciones normativas que deben observarse para el cumplimiento de los objetivos fundamentales del desarrollo urbano: crecimiento ordenado y armónico, con dotaciones suficientes de equipamiento y en cumplimiento de las especificaciones que señala la Ley en la materia.

Bases jurídicas

Conforme a lo dispuesto en la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, La Ley General de Asentamientos Humanos y La Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora se hace posible la elaboración del presente programa parcial de crecimiento urbano a efecto de ejecutar obras de urbanización que inciden en el desarrollo económico-social y que fomentan las actividades productivas y el crecimiento del sector asentamientos humanos en el municipio de Cajeme, así como de planear el crecimiento físico-espacial de la porción poniente de Ciudad Obregón al asignar los usos y destinos adecuados a la misma, con sus correspondientes tiempos para la apertura de áreas al crecimiento.

En consecuencia, el presente programa parcial se encuentra estructurado dentro del marco de la planeación nacional, estatal y municipal, fundamentado legalmente para cumplir lo propuesto en los ordenamientos jurídicos inherentes al desarrollo urbano.

DIAGNOSTICO - PRONÓSTICO

Niveles superiores de planeación.

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000 establece como prioridades las acciones que apoyen el desarrollo social en salud, educación, vivienda y combate a la pobreza, así como a la promoción de inversión privada como fuente importante para la captación de esfuerzos y recursos en favor del desarrollo urbano.

A través del Programa de 100 Ciudades se pretende garantizar la estrecha vinculación entre la planeación urbana y la inversión, que faciliten los flujos de recursos posibilitando la satisfacción de las demandas del desarrollo económico y del bienestar de la población para un desarrollo urbano ordenado y sustentable. En este programa se ubica a Ciudad Obregón, a la que se le determinan sus ventajas comparativas en la actividad económica relativas a la prestación de servicios sociales y comunales, financieros y comerciales, considerándola también como ciudad de apoyo a regiones con alta marginación de las sierras Tarahumaras de Durango, de Sinaloa y Álamos.

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano le aplica una política de impulso a la diversificación de la planta industrial con especial énfasis en alta tecnología y servicios, así como la agregación de valor a la producción agropecuaria de la región sur del estado; respecto del sistema de ciudades le asigna un nivel de servicios del equipamiento de jerarquía estatal para atender a su región de influencia y del subsistema urbano de Navojoa.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Obregón, establece como criterios generales de ordenamiento territorial los siguientes: Ocupación de suelos que presentan el mínimo de barreras a la urbanización, elevar la densidad bruta promedio, preservar áreas agrícolas de alta productividad, considerando a los distritos como unidades territoriales de planeación, y a las vialidades primarias como elementos estructuradores de la estrategia de crecimiento. Se plantea el establecimiento de Centros Distritales como núcleos de equipamiento básico, y para lograr un desarrollo más equilibrado la constitución de subcentros urbanos y centros de barrio. En relación a la infraestructura se plantea atender las necesidades de las nuevas áreas de crecimiento y los déficits existentes.

Síntesis de la estrategia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Obregón.

La estrategia del programa de desarrollo urbano para el área de estudio está conformada por las vialidades primarias y secundarias, que son las calles Norte Mayo, Náinari, Guerrero, Jesús García, Rodolfo Elías Calles y José María Iglesias, que corren en sentido oriente-poniente y las calles California, Michoacán, Sahuaripa F. R. Ahumada y Kino, que corren en el sentido norte-sur. La calle Rodolfo E. Calles se señala como corredor urbano.

Las densidades habitacionales señaladas para las áreas urbanizadas van desde H1 (8 a 12 viviendas por hectárea) hasta H3 (21 a 30 viviendas por hectárea). Para las áreas de reserva habitacional se establecen densidades RH3 (20 a 39 viv/ha.) y RH5 (40 a 70 viv/ha.).

Al interior del área de estudio se encuentra una gran cantidad de equipamiento urbano, perteneciente a los distintos sectores, al poniente de la calle Kino se localiza un área apta para desarrollo urbano e indicadas como reserva ecológica, un área verde y una subestación eléctrica de CFE; al norte de la calle José María Morelos y el Canal Principal Bajo se ubica un área de reserva para equipamiento rodeada por un área señalada como zona apta para desarrollo urbano y áreas de preservación ecológica; para el área urbana de Providencia no se señala ningún tipo de acción.

Revisión de la estrategia del P. M. D. U. C. P. de Ciudad Obregón

Tomando como punto de partida las condicionantes de planeación señaladas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, y observando que la tendencia de crecimiento natural de la ciudad ha sido hacia el sur y poniente del área urbana y no hacia el oriente como lo plantea el citado programa y a pesar de que la localidad se encuentra rodeada de ejidos y de uso agrícola intensiva, nos hace reflexionar en el rumbo que en realidad tomarán las tendencias naturales de crecimiento, en virtud de la influencia de otros factores externos, como son la modificación de la legislación federal en el ámbito de la tenencia de la tierra, que permite el cambio de propiedad de ejidal a privada.

La situación actual antes descrita prevé la necesidad de replantear la estrategia de crecimiento establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de la localidad, en virtud de que en la actualidad existe interés de desarrollar el área poniente de la localidad colindante con el área urbana actual la cual cuenta con todos los servicios y tiene grandes posibilidades de desarrollo en virtud de que existe infraestructura capaz de soportar dicho crecimiento, a través de canalizar inversiones por el sector privado para la construcción de vivienda terminada.

Área normativa del programa

La delimitación del área sujeta al programa o área normativa representa el espacio físico donde tendrán aplicación las estrategias, políticas y líneas de acción señaladas en el presente programa y comprende una superficie total de 548-24-52.06 hectáreas aproximadamente, integrada por dos polígonos; el primero de ellos con una superficie de 223-51-04 hectáreas, conformado por el área actual de Providencia y el polígono 2 con una superficie de 324-73-48.06 hectáreas, que se une al primer polígono a partir de la prolongación de la calle José María Morelos.

Límites del polígono 1:

- Al Norte: con áreas de cultivo y terrenos aptos para desarrollo urbano y sujetos a plan parcial de crecimiento;
- Al Sur: Con terrenos aptos para desarrollo urbano y sujetos a programa parcial de crecimiento, e indicadas en el PMDUCP como áreas de preservación ecológica y la prolongación de la calle José María Morelos;
- Al Oriente: Con terrenos aptos para desarrollo urbano y sujetos a plan parcial de crecimiento; y áreas de reserva para equipamiento;
- Al Poniente: Con áreas de preservación ecológica.

Límites del polígono 2:

Al Norte: con la prolongación de la calle José María Morelos;

Al Sur: con terrenos de cultivo, y un área señalada como apta para el desarrollo urbano y sujetos a programa parcial de crecimiento y un área verde.

Al Oriente: con la calle Kino.

Al Poniente: con áreas de preservación ecológica.

Medio físico natural

El área de estudio al igual que el resto de la ciudad, se encuentra dentro del valle del Yaqui, y forma parte del Distrito de Riego del Río Yaqui, a una altitud media de 35 metros a nivel del mar; las pendientes en el área de estudio al igual que el resto de la ciudad son en promedio de 0.25%.

La vegetación del área de estudio está compuesta por árboles frondosos, como son el tabachín y laurel de la india, mezquites, palo verde, brea y huisache, localizándose en las áreas verdes que rodean la laguna del Náinari, así como en los camellones de las principales vías, la vegetación de la parte poniente del área de estudio es caducifolia.

Estructura urbana del área de estudio

La estructura urbana que conforma el área de estudio presenta forma de retícula y se encuentra conformada por vialidades que la cruzan de norte a sur y de oriente a poniente, permitiéndole una integración total con el resto de la ciudad.

Suelo urbano

Los usos del suelo existentes en el áreas de estudio son : habitacionales, de equipamientos con un gran porcentaje de superficies destinadas a áreas verdes, escuelas, iglesias, parques recreativos, áreas

comerciales, plazas y jardines vecinales, unidades de asistencia médica, hospitales, así como corredores urbanos.

• **Tendencia de crecimiento**

Durante los últimos veinte años, la tendencia de crecimiento de la Cd. Obregón ha seguido fundamentalmente la dirección sur en virtud de la dificultad que hasta hace poco representaba el cambio de propiedad de la tierra de ejidal a particular, pero a partir de la promulgación de la Ley Agraria, en marzo de 1992, la tendencia de crecimiento de la ciudad se ha dado hacia el poniente de la ciudad, debido las ventajas de localización con las que se cuenta en esta parte de la ciudad.

• **Infraestructura**

Agua potable.

El agua se transporta desde la presa Álvaro Obregón mediante dos canales a cielo abierto (canal alto y el canal bajo), el área de estudio se alimenta de el agua que baja por el Canal Principal Bajo hasta las plantas potabilizadoras 1 y 2 ubicadas en la manzana formada por las calles Yaqui y Morelos y Michoacán y Querétaro las cuales tienen una capacidad instalada de 1,200 lps.

Drenaje

El parteaguas natural de la ciudad lo constituye la vialidad Rodolfo Elías Calles (calle 200) formándose así las zonas norte y sur del sistema de drenaje; la zona de estudio se ubica en el sistema norte

La zona Norte esta integrada por los subcolectores Cananea, Durango, Mayo, Náinari, Allende, Galeana, Niños Héroes y García que descargan hacia el colector Centro - Norte y éste a su vez descarga en el dren Bordo Prieto. Los subcolectores independientes Nogales, Yaqui y Morelos descargan directamente en el dren Bordo Prieto, que a su vez descarga en la Bahía Tóbari.

Es importante mencionar que Cd. Obregón no cuenta con alcantarillado pluvial entubado.

Electricidad

La zona de estudio se alimenta de energía eléctrica de la subestación ubicada en la parte Norte del área de estudio sobre la carretera internacional, de la cual parte una línea de alta tensión de 115 Kv. que llega a la subestación ubicada sobre la calle Kino y el área de estudio, misma que forma parte del sistema de generación de energía eléctrica de apoyo para consumos extraordinarios. El nivel de cobertura de este servicio es del 95%

• **Vialidad**

Existen dentro del área de estudio cuatro vías primarias y 8 secundarias que lo conectan con los distintos sectores que conforman la ciudad.

De oriente a poniente

L. Maracaibo, Mayo, Morelos, Náinari, Guerrero, Jesús García, Rodolfo Elías Calles y José María Iglesias;

De norte a sur:

California, Michoacán, Sahuaripa, F. R. Almada y E. Kino.

• **Equipamiento**

El equipamiento existente en el área de estudio abarca los sectores educación, salud, cultura, recreación, deporte y abasto.

• **Vivienda**

El total de viviendas del área de estudio era en 1990 de 12,761 que representaban el 22.17% del total de viviendas de la localidad; el promedio de ocupantes por vivienda fue en ese año de 5 habitantes / vivienda, siendo el promedio de la localidad de 3.9.

Se estima que en la actualidad la densidad de la zona se ha incrementado a 61 hab/ha. en virtud de la densificación y ocupación de áreas de reserva.

Aspectos socioeconómicos.

Para fines del presente programa se analizó la población asentada dentro de un área de aproximadamente 1,149 hectáreas, con una densidad bruta de 60 habitantes por hectárea, definida como área de estudio.

De acuerdo al análisis de distribución de la población se estima que actualmente existe en el área de estudio una población de 99,409 habitantes de acuerdo a la tasa de crecimiento resultante de Censo 1990 y los datos del Censo 1995 realizados por INEGI y a la población contemplada en los programas parciales de las colonias "Aves del Castillo" y "Jardines del Tepeyac", las cuales conforman la UTP 168-6.

Proyecciones de población establecidas en el programa de desarrollo urbano de la localidad :

Año	1995	1996	1997	1998	2000	2010
No. de Hab.	252,825	259,961	267,298	274,836	281,593	369,352
Incremento de Pob.	7,136	7,337	7,538	6,757	14,295	87,759
Incremento Acumulado		14,473	22,011	28,768	43,063	130,822

Proyecciones de población de acuerdo a las tasas de crecimiento :

	1990	1995	2000	2005	2010
Histórica	219,980	244,028	316,824	411,337	534,043
PMDUCP	219,980	248,887	281,593	323,286	371,153
PPC	219,980	244,028	270,750	300,398	333,293

Las actividades predominante en el área son las relacionadas con el sector terciario ya que en el se concentra un 71.41% de la PEA ocupada; en el sector secundario se concentra un 18.7% y en otros sectores el 9.89% restante.

La población económicamente activa (PEA) representaba en 1990 al 33.1% de la población, es decir 27,869 habitantes, cuyo índice de ocupación era del 97.28%, y un índice del 2.72% de desempleo.

En cuanto a los grupos de ingreso del área de estudio, tenemos que el mayor número de población percibe ingresos entre 2 y hasta 5 veces el salario mínimo, representando al 72.45%

NORMATIVIDAD

Objetivos particulares del Programa Parcial de Crecimiento.

- A) El presente programa tiene como objeto ordenar el crecimiento urbano del área poniente de la ciudad, a través de lineamientos específicos para los proyectos ejecutivos que satisfagan los requerimientos de suelo para uso habitacional y equipamiento urbano.
- B) Así mismo se plantea la vinculación de la zona poniente con el desarrollo del resto de la ciudad en sus aspectos funcionales.
- C) Aprovechar las áreas verdes potenciales, principalmente arroyos y áreas susceptibles de inundaciones.
- D) Propiciar la oferta de suelo para el establecimiento de comercios y servicios y que estas se vinculen a las áreas de uso habitacional, para evitar desplazamientos innecesarios.
- E) La dosificación de equipamiento como elemento de consolidación del uso del suelo urbano.
- F) Propiciar el máximo aprovechamiento del uso del suelo urbano, mediante el establecimiento de una corredor comercial vinculado con condominios horizontales de vivienda de densidad media en la franja de suelo colindante con al calle Kino.

Normas y criterios adoptados

Horizontes de planeación

Los horizontes de planeación considerados abarcan tres etapas de crecimiento para el desarrollo del espacio físico y uno para el área sujeta a densificación, los cuales tienen como propósito fundamental establecer los requisitos en el tiempo, planteando en forma general la estructura urbana de cada uno de los sectores que conforman el área normativa agrupados en unidades territoriales de planeación.

De acuerdo a la población registrada por el Censo 1995 se obtuvo la tasa de crecimiento de 1990 a 1995 la cual fue de 2.1% ; en base a ella se estimó para la localidad de Ciudad Obregón la siguiente población para los horizontes de planeación Corto Plazo 1998-2000; Mediano Plazo 2001-2004 y Largo Plazo 2005-2010.

Horizonte	Cálculos Propios del PPC	Incremento	Incremento Acum.
Corto Plazo 1998 - 2000	270,750	26,712	26,712
Mediano Plazo 2001 - 2004	294,219	23,469	50,181
Largo Plazo 2005 - 2010.	333,293	39,074	89,255

Criterios socioeconómicos.

Para fines del presente programa y de acuerdo a las proyecciones de población contempladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la localidad, y en los cálculos realizados para el área de estudio, se estima que la población que se asentará en la zona sujeta al presente programa es la indicada en la tabla precedente.

Criterios normativos adoptados para uso del suelo.

Los criterios normativos adoptados se basan en los establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de la localidad.

Habitacionales.	Vialidades	Destinos
H1 Densidad Baja.	Vialidad Primaria.	Corredor Urbano Comercial
H2 Densidad Media Baja.	Vialidad Secundaria.	Corredor Urbano Mixto
H3 Densidad Media.	Vialidad Local.	Centro Vecinal.
H4 Densidad Media Alta.		

Los usos y destinos que se marcan en el presente instrumento, son la base para la elaboración de proyectos ejecutivos urbanos para cada uno de los predios que la integran.

En los proyectos ejecutivos de cada uno de los predios integrantes de la zona se deberán definir los usos específicos de suelo, así como la dosificación de los distintos componentes de la estructura urbana que estén contemplados para cada una de las unidades territoriales de planeación UTP, de acuerdo a lo señalado en la ley 101 de desarrollo urbano para el Estado de Sonora en su Título III.

ESTRATEGIA

La estrategia del presente Programa Parcial deriva de lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Obregón, Municipio de Cajeme y de la necesidad de abrir al crecimiento los predios ubicados en la parte poniente de la localidad, propicios para el desarrollo urbano, con el objeto de promover la inversión en vivienda, y abatir los déficit de suelo urbano y vivienda

La estrategia del presente programa se basa en dos políticas

- Política de crecimiento, para las áreas señaladas como reserva territorial
- Política de densificación, para las áreas con densidad de construcción dispersa ó muy baja con grandes áreas baldías.

Para tal efecto el área normativa del presente programa se establece de la siguiente forma:

- Con política de redensificación el polígono 1, con densidades H2 - H3 para las áreas colindantes con el canal alto y el área de reserva para equipamiento; densidad H2 - H3 para el resto del área urbana.
- Con política de crecimiento el polígono 2, constituido por terrenos rústicos, para el cual se señalan los siguientes usos: habitacional densidad H3 - H4 y uso mixto (comercio y servicios).

Estrategia de desarrollo físico.

Como elementos conformadores de la estructura urbana se establecen como vialidades primarias las calles Kino, una calle paralela a la calle Kino ubicada al poniente aproximadamente a unos 600 metros de ésta, la calle José María Morelos y como vialidades secundarias una vialidad paralela a la calle Kino ubicada al poniente a unos 100 metros aprovechando el derecho de vía de las torres de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad, que parte de la subestación ubicada sobre la calle Kino y para la cual se establece una franja de amortiguamiento de 30 metros mínimo de la línea de alta tensión y las áreas de vivienda; en sentido sur-oriente a nor-poniente una vialidad secundaria con las mismas características de la calle anterior; en sentido oriente - poniente se ubican dos vialidades secundarias, una ubicada aproximadamente a 300 metros al sur de la calle Prolongación José María Morelos y otra al sur de esta ubicada aproximadamente a 900 metros de la calle J. M. Morelos; 4 centros vecinales, distribuidos entre las 13 UTP del área de crecimiento, un corredor urbano ubicado sobre la calle Rodolfo E. Calles y un corredor comercial ubicado sobre la calle Kino, que permitirán la integración las nuevas áreas de desarrollo a la estructura urbana existente, y áreas de amortiguamiento a ambos lados del canal principal.

De acuerdo a los criterios de desarrollo urbano establecidos para la apertura de nuevas áreas al crecimiento, se establecen los usos y destinos de suelo que la conformarán, en base a unidades territoriales de planeación que permiten organizar los distintos usos del suelo.

La estrategia contempla la subdivisión del área normativa en 19 UTP de las cuales 4 tienen asignada una política de densificación, ya que son áreas que actualmente presentan viviendas dispersas, asignándose a la UTP 1, 2 y 4 una densidad H2 - H3 y a la UTP 3 una densidad de H1 - H2.

El resto de las 15 UTP, tienen asignada una política de crecimiento; los usos generales propuestos son : para las UTP 5, 6, 8, 9, 11 y 12 uso habitacional con densidad H3 - H4; las UTP 7, 10 y 13 uso mixto MH4 (vivienda y área comercial y de servicios).

En estas últimas UTP se localizará un corredor comercial sobre la Calle Kino.

Dentro del área de crecimiento conformada por las UTP 5, 6, 8, 9 11 y 12 se establece sobre la calle Rodolfo Elías Calles un corredor urbano, con usos del suelo de acuerdo a lo indicado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la localidad.

Se espera que el área normativa albergue en su conjunto a un total de 86,863 habitantes aproximadamente, los cuales ocuparán las distintas UTP, tanto del área a densificar como de las áreas de crecimiento.

• Suelo urbano.

Los usos propuestos para las 324-73-48.06 Hectáreas, son los siguientes:

Usos	Porcentaje %	Sup. en hectáreas
Vialidad Primaria	7	22.731438
Área Comercial y de Servicios con vialidad local	3	9.742044
Área de Equipamiento Básico con vialidad local	15	48.710221
Área Habitacional con vialidad local	75	243.551105
Superficie Total	100	324.734806

La superficie destinada para viviendas es de 243-55-11.05 hectáreas, para las cuales se establecen densidades H3, H4 y Uso Mixto (vivienda con comercio y servicios).

Las UTP señaladas con uso mixto y densidad H4 hacen un total de 63-83-99.10 hectáreas; 260-89-48.99 hectáreas con densidad H3 - H4; en las cuales se asentarán un promedio de aproximadamente 6,600 habitantes en el área señalada como H4 y 49,652 habitantes en el área H3 - H4; se incluye en las UTP las superficies que se destinarán a centros vecinales. En las UTP 1, 2, 3 y 4 la población máxima estimada que se asentará será de 28,411.

• Infraestructura.

Los requerimientos de infraestructura considerados para cubrir las necesidades de la población proyecto del presente Programa Parcial son los siguientes:

Agua Potable.

Gasto medio al día	Q = 72.55 lts/seg.
Gasto máximo diario	Qm = 87.06 lts/seg
Gasto máximo horario	Qh = 130.59 lts/seg
Capacidad de tanque de regulación	C = 1,269.33 m3

Alcantarillado sanitario.

Gasto medio de agua residual	Qm = 58.04 lts/seg
Gasto mínimo	Qmin. = 29.02 lts/seg
Gasto máximo	Qmax. = 61.55 lts/seg

Drenaje pluvial.

Es importante señalar la necesidad de contemplar la introducción de drenaje pluvial en la zona normativa para evitar inundaciones ya que los terrenos son sensiblemente planos y el agua tiende a estancarse.

• Vialidad

La estrategia de vialidad se basa en la conformación de vías primarias estructuradas en una red ortogonal, en base a ello se determinó lo siguiente:

Un par vial que corre de norte a sur integrado por las calles Kino y una calle paralela a la línea de alta tensión que parte de la subestación eléctrica localizada entre las UTP 7 y 8 y que tiene dirección norte sur; la otra vialidad primaria propuesta, con dirección norte sur está localizada a unos 600 metros aproximadamente al poniente de la calle Kino; y la prolongación de las calles José María Morelos y Rodolfo E Calles como vías primarias con dirección oriente - poniente.

• Equipamiento.

La estrategia de equipamiento se da en base al establecimiento de Centros Vecinales en los cuales se establecerán los equipamientos básicos, y sustentados en lo señalado en la Ley 101 de desarrollo urbano para el Estado de Sonora y en la tabla de requerimientos de equipamiento urbano.

• Vivienda.

La estrategia de vivienda se sustenta en la distribución porcentual del ingreso de la población de la localidad, en virtud de que éste determina la capacidad de pago de la población; por tanto la vivienda para la zona será distribuida indicativamente de la manera siguiente de acuerdo a las propuestas de inversión en vivienda terminada por los promotores inmobiliarios interesados en desarrollar el área normativa del presente programa. Para el área de crecimiento se estima la realización de 12,000 acciones de vivienda para las tres etapas de crecimiento.

Etapas de desarrollo del área normativa

Las etapas en las cuales se desarrollarán las acciones propuestas en la estrategia del presente programa se definieron en base a tres horizontes de planeación, contemplándose etapas de crecimiento y políticas de desarrollo.

Primera Etapa (1998 - 2000)

- Crecimiento: UTP 7, 9, y 10;
- Densificación: UTP 1, 2, 3 y 4

Segunda Etapa (2001 - 2004)

- Crecimiento: UTP 7, 9, 10, 12 y 13;
- Densificación: UTP 3 y 4

Tercera Etapa (2005 - 2010)

- Crecimiento: UTP 7, 5, 8 y 11
- Densificación: el resto del área normativa

INSTRUMENTACIÓN

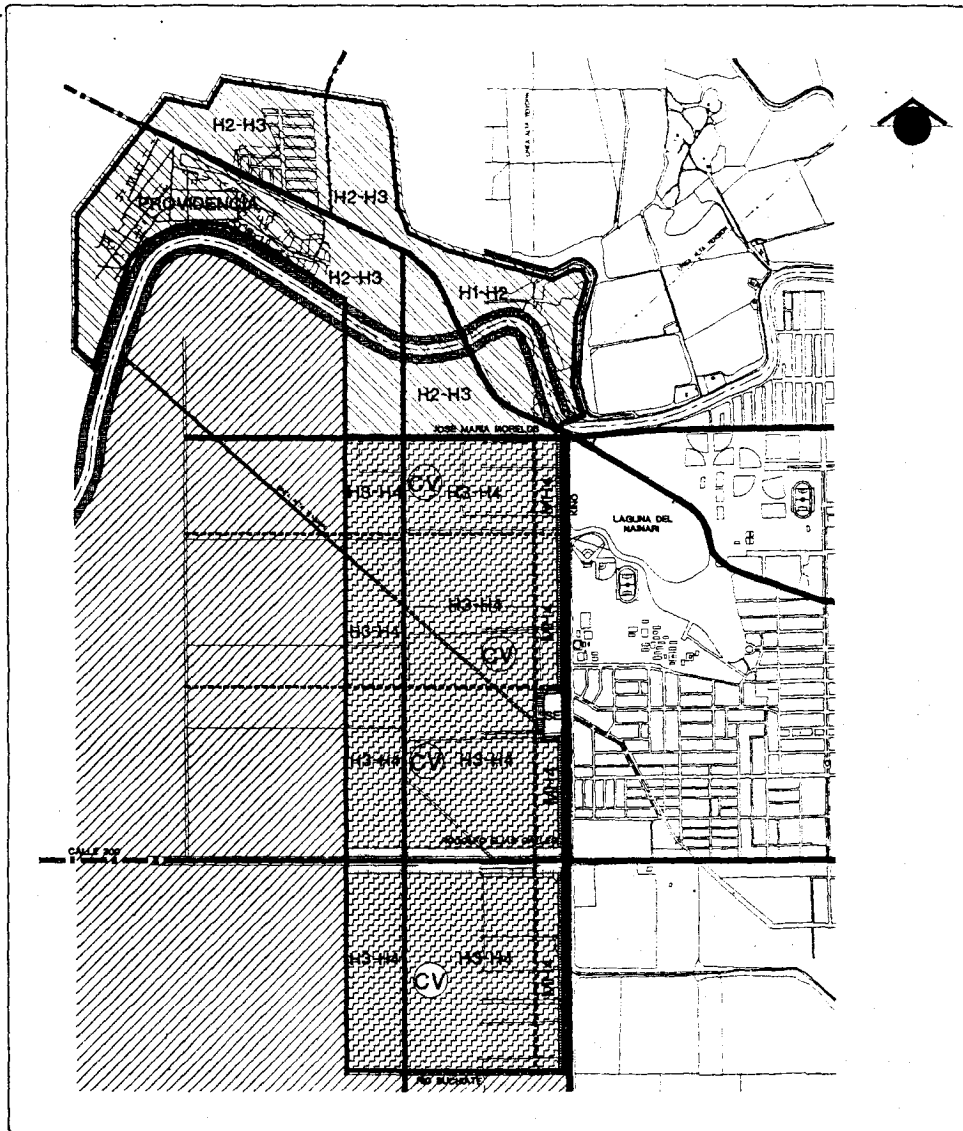
En este capítulo se definen los instrumentos específicos que se deben aplicar para que el programa parcial adquiera validez jurídica, así como señalar los instrumentos administrativos y de financiamiento que permitan la operatividad de las acciones propuestas.

La aplicación del programa parcial de crecimiento de la zona poniente de Ciudad Obregón reflejada en inversiones para la ejecución de obras de urbanización requerirá por lo tanto, de un conjunto de instrumentos que permitan garantizar la adecuada y eficaz realización de los objetivos, políticas y metas establecidas en el mismo.

Los instrumentos jurídicos que dan validez legal a los programas de desarrollo urbano están conformados por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, La Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, por lo que es pertinente el cumplimiento pleno de las indicaciones dadas en los mismos para la aplicación del presente instrumento de planeación y la ejecución de las acciones que permitan el desarrollo del área normativa; requerirá por lo tanto, ser aprobado por el H. Ayuntamiento del Cajeme, mediante acta de cabildo; por el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología y por el Gobernador del Estado quien autorizará su publicación en el boletín oficial del Gobierno del Estado y tramitará su inscripción ante el registro público de la propiedad y del comercio. Los instrumentos administrativos regulan todo lo referente a los diferentes órganos de gobierno que intervienen en la administración del desarrollo urbano; en la intención de hacer operativo el presente programa y habida cuenta que los desarrollos habitacionales del área normativa serán promovidos por inversionistas del sector privado, se señalarán las principales acciones jurídico-administrativas que deberán cumplirse :

- Establecimiento del Promotor Legal y Gestión Administrativa.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Factibilidad y Derechos de Conexión de Redes de Infraestructura.

Los instrumentos de control que se refieren a la normatividad urbanística que regula la actividad del estado cuando actúa correctivamente en la vigilancia del cumplimiento de las mismas por parte de los particulares y organismos públicos obligados por ellas, son fundamentalmente las declaratorias y reglamentos; considerándose las primeras en los términos de su validez jurídica señalada en la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora integradas en el presente programa parcial de crecimiento y definidos los usos, destinos y reservas en el capítulo de estrategia de desarrollo urbano para el área normativa.



**GOBIERNO DEL
ESTADO DE SONORA**
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
URBANA Y ECOLOGIA
SUBSECRETARIA DE PLANEACION
URBANA Y ECOLOGIA

**CD. OBREGON, SONORA
1997 - 2000**

CAJEME, SONORA

SIMBOLOGIA

USOS

HABITACIONAL

- H1-H2** DENSIDAD BAJA-MEDIA BAJA
- H2-H3** DENSIDAD MEDIA BAJA-MEDIA
- H3-H4** DENSIDAD MEDIA-MEDIA ALTA
- MH4** MIXTO DENSIDAD MEDIA ALTA
(VIVIENDA + AREA COMERCIAL + DE SERVICIO)

DESTINOS

- CORREDOR URBANO COMERCIAL
- CORREDOR URBANO MIXTO
- CENTRO VECINAL
- FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO
- VIALIDAD REGIONAL
- VIALIDAD PRIMARIA
- VIALIDAD SECUNDARIA
- LIMITE DE AREA NORMATIVA
- AREA A DENSIFICAR
- AREA DE CRECIMIENTO
- AREA APTA PARA DESARROLLO URBANO SUJETA A PRC

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO DE LA ZONA PONENTE "VILLA OBREGON"	
CD. OBREGON, SONORA	
ESTRATEGIA	
ESTRATEGIA DE DESARROLLO FISICO	
COORDINADOR INSTITUCIONAL DEL PLAN LIC. ARMANDO LOPEZ MOGALES INSTITUTO DE INGENIERIA CIVIL Y URBANA APO. MANUEL BAÑERA LABARRETA SUBSECRETARIA DE PLANEACION URBANA Y ECOLOGIA ING. LUIS PED. GONZALEZ DE LA LLATA SECRETARIA DE PLANEACION URBANA Y ECOLOGIA LIC. CARLOS JAVIER LAMARQUE CANO	APROBADO EN PLANO E1 APROBADO EN PLANO JUNIO 1998