

TARIFAS EN VIGOR

Autorizadas por el Artículo 299, párrafo segundo, de la Ley No. 12, que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley No. 9 de Hacienda del Estado.

CONCEPTO	TARIFA
1.- Por Palabra , en cada Publicación en menos de una página	\$ 1.00
2.- Por cada página completa en cada publicación	\$ 765.00
3.- Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	\$ 1,115.00
4.- Por suscripción anual, enviado al extranjero	\$ 3,898.00
5.- Costo unitario del ejemplar	\$ 7.00
6.- Por copia:	
a) Por cada hoja	\$ 2.00
b) Por certificación	\$ 15.00
7.- Por suscripción anual por correo, dentro del país	\$ 2,163.00
8.- Por número atrasado	\$ 20.00

Se recibe		
No. del día:	Documentación para publicar	Horario
Lunes	Martes	8:00 a 13:00 Hrs.
	Miércoles	8:00 a 13:00 Hrs.
Jueves	Jueves	8:00 a 13:00 Hrs.
	Viernes	8:00 a 13:00 Hrs.
	Lunes	8:00 a 13:00 Hrs.

LA DIRECCION GENERAL DE DOCUMENTACION Y ARCHIVO LE INFORMA QUE PUEDE ADQUIRIR LOS EJEMPLARES DEL BOLETIN OFICIAL EN LAS AGENCIAS FISCALES DE AGUA PRIETA, NOGALES, CIUDAD OBREGON, CABORCA, NAVOJOA, CANANEA Y SAN LUIS RIO COLORADO.

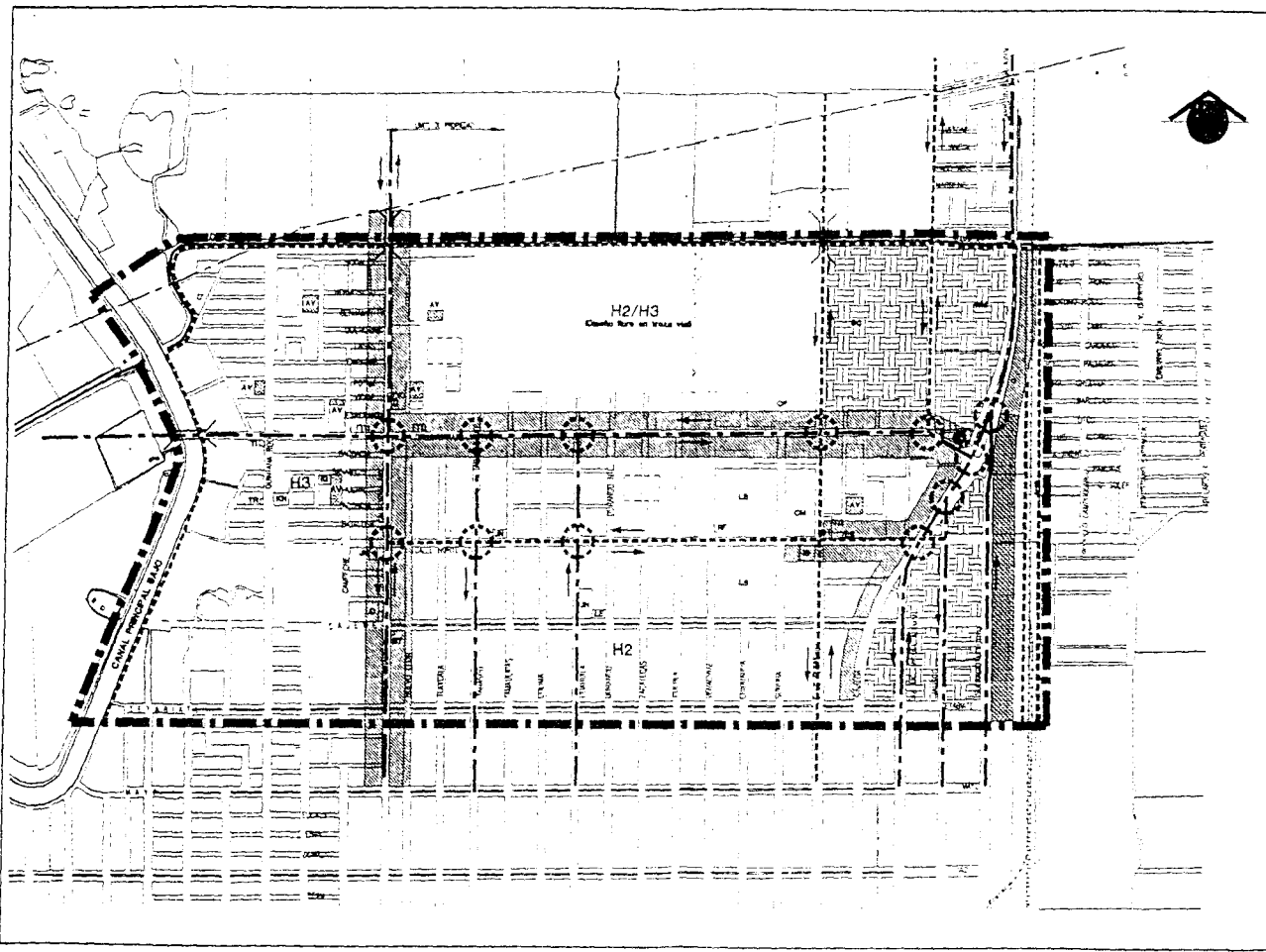
REQUISITOS:

- *Solo se publican documentos originales con firma autógrafa
- *Efectuar pago en la Agencia Fiscal

BOLETIN OFICIAL

Director General Lic. Carlos Moncada Ochoa
Garmendia No. 157 Sur
Hermosillo, Sonora C.P. 83000
Tel. (62) 17-45-96 Fax (62) 17-05-56

BI-SEMANARIO



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

H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
 1997-2000
 CENTRO DE POBLACION:
CD. OBREGON

SIMBOLOGIA	
USO HABITACIONAL H2 DENSIDAD 12-20 UN/M ² H3 DENSIDAD 20-30 UN/M ²	CONSTRUCCION DE PASADIZOS CONSTRUCCION DE QUADRIPLAZAS CONSTRUCCION DE BANQUETAS COLOCACION DE SEÑALAMIENTO VIAL
USO COMERCIAL Y SERVICIOS COMERCIO URBANO PROMOCION Y SERVICIOS COMERCIO MIXTO COMERCIO INDUSTRIAL LOCAL	AGUA POTABLE Y BARRIOMENTO AMPLIACION DE RED DE DISTRIBUCION REPARO ALIMENTOS Y ALMACENADO AMPLIACION DE LA RED DE DISTRIBUCION
VIALIDAD CAMINO DE TIPO PRIMARIO CAMINO DE TIPO SECUNDARIO CALLE LOCAL PASADIZO LINEAL	MEJORAMIENTO AMBIENTE RESECCION, VALDES Y MEJORES
ACCIONES GENERALES DE MEJORAMIENTO SUELO URBANO SATURACION HABITACIONAL DE BALCONES SATURACION COMERCIAL Y SERVICIOS DE BALCONES SATURACION MIXTA DE BALCONES SATURACION EN COMERCIO INDUSTRIAL LOCAL	USOS EXISTENTES A CONSERVAR TR TORTILLERAS TI TIENDAS RE REPOSICION TO TOP CITY DT DENTISTAS EB ESTILISTAS LC LOCALES COMERCIALES BT BOTICAS JA JARDIN DE NEROS LE LICERIO EXCEL. IS INSTITUTO TECNOL. JON JONQUEROS IG IGLESIA OP COLEGIO PROGRESO LB INSTITUTO LA SALLE CM CENTRO MEDICO SUP. PA PALM HOUSE BC BARRIO CLUB BR BARRIO CLUB
VALDES SENTIDO DE CIRCULACION ENTORNOS DE VALDES PRIMARIOS CONSTRUCCION DE PUENTE	AY AREA VERDE
	AREA NOROCCIDENTAL

PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO ZONA NORPONIENTE

SINTESIS DE LA ESTRATEGIA DEL DESARROLLO FISICO

COORDINADOR INSTITUCIONAL DEL ESTADO LIC. ARMANDO LOPEZ ROSALES SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA ANJO MANUEL, ISABELA LEONARDA SUBSECRETARIO DE PLANEACION URBANA Y ECOLOGIA ING. LUIS FIDIO GONZALEZ DE LA LLATA PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. CARLOS JAVIER LAMARQUE CANO	NOMBRE DE PLAZA E1 ESTADO: SONORA MUNICIPIO: CAJEME
LOCAL: CAJEME CALLE: CALLE ROSA No. 24, Obregon, Son. CAJEME, 1997	PROYECTO: MEJORA URBANA Y E. DE C. I.

Se deberá formar y acreditar la personalidad jurídica de los promotores legales de los desarrollos habitacionales y comerciales que se lleven a cabo en el área normativa del presente programa, mismos que gestionarán ante la autoridad correspondiente la autorización de éstos en los términos previstos en la ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, relativos a licencias de uso de suelo y de construcción de edificaciones, así como de la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamientos respectivos y de la ejecución de las obras, la recepción de las mismas y el control de su publicidad y venta.

➤ Estudio de Impacto Ambiental y/o Estudio de Riesgo.

Para la formulación de los proyectos ejecutivos de obras o desarrollos promovidos en el área normativa del presente programa parcial de mejoramiento se deberán elaborar previamente los estudios de impacto ambiental y/o riesgo que serán evaluados por la Dirección General de Normatividad Ecológica y Control de Programas de la SIUE, misma que hará las recomendaciones pertinentes para el caso de mitigar impactos negativos causados por dichos proyectos.

➤ Factibilidad y Derechos de Conexión de Redes de Infraestructura.

Para la formulación de los proyectos ejecutivos de los desarrollos habitacionales y comerciales promovidos en el área normativa del presente programa parcial de mejoramiento, deberán solicitarse las factibilidades correspondientes de conexión a los sistemas existentes de agua y saneamiento, con especial énfasis en los escurrimientos pluviales y de energía eléctrica ante los organismos operadores respectivos, mismos que señalarán los criterios normativos que deberán satisfacer y que deban acompañar a las solicitudes de autorización de los desarrollos promovidos.

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 mejoramiento y definidos los usos y destinos en el capítulo de estrategia de desarrollo físico para el área normativa.

Los reglamentos son instrumentos de control que dan lineamientos para que el estado y el ayuntamiento incidan directamente en el desarrollo urbano, por lo que las acciones en el proceso de autorización y construcción de las obras de urbanización y la enajenación y usufructo de las mismas en los desarrollos que se promuevan en el área normativa del presente programa parcial de mejoramiento deberán sujetarse a los reglamentos existentes.

Instrumentos Económico - Financieros

Dentro de los instrumentos económico - financieros de los cuales se puede disponer, sobresalen entre otros, fondos del Gobierno Federal, transferidos al estado, a través de la Delegación de la Secretaría de Desarrollo Social; el Fondo de Inversiones Financieras para Agua Potable y Alcantarillado creado en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., cuya finalidad es otorgar créditos a entidades encargadas de la prestación de servicios públicos de abastecimiento de agua potable y alcantarillado en ciudades medias para la construcción, ampliación y mejoramiento de sus sistemas.



Creación de subcentro urbano en el área normativa	C
Consolidación del subcentro urbano	M y L
Vialidad	
Integración de las calles California y Cananea al sistema de enlace primario de la localidad.	C
Integración de las calles 5 de Febrero, Lago Superior y Norte al sistema de enlace secundario de la localidad.	C
Construcción de pavimentos, guarniciones y banquetas.	C
Elaboración de estudio vial en el que se determinen los diseños de los entronques de vialidades primarias, así como tipo de control y señalamiento horizontal y vertical requerido en el área.	C
Transporte	
Ampliación de la cobertura del servicio de transporte de pasaje en las rutas 7 y 12.	C
Infraestructura	
Ampliación de la distribución de las redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público	C, M y L
Construcción de puente en el entronque de la calle Cananea con el canal principal bajo.	M y L
Construcción de puente en el entronque de la calle California con el dren bordo prieto.	M y L
Construcción de puente en el entronque de la calle 5 de Febrero con el dren bordo prieto.	M y L

C = Corto plazo M = Mediano plazo L = Largo plazo

INSTRUMENTACIÓN

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 mejoramiento y 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 Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora.

Para el caso de las obras y acciones que se llevarán a cabo en el área normativa del presente programa se definen los instrumentos administrativos que regulan todo lo referente a los diferentes órganos de gobierno que intervienen en la administración del desarrollo urbano; con la intención de hacer operativo el presente programa, se señalarán las principales acciones jurídico - administrativas que deberán cumplirse :

- Programación de inversiones y acciones de mejoramiento en el gasto de inversión del H. Ayuntamiento.

En base a los horizontes de planeación planteados en el presente programa se deberán programar recursos para la realización de las acciones correspondientes a las autoridades municipales y de la misma forma gestionar ante los organismos ejecutores correspondiente las obras y acciones que a ellos competan de tal forma que se lleven a cabo en forma coordinada cada de ellas en los períodos propuestos y de acuerdo a la calendarización de las mismas.

- Establecimiento del Promotor Legal y Gestión Administrativa.

- Forestación y creación de parques lineales a lo largo de esta y de las riveras del dren bordo prieto y del canal principal bajo.
- Creación de subcentro urbano en el área normativa.
- Consolidación del subcentro urbano.

Vialidad

- Integración de las calles California y Cananea al sistema de enlace primario de la localidad.
- Integración de las calles 5 de Febrero, Lago Superior y Norte al sistema de enlace secundario de la localidad.
- Construcción de pavimentos, guarniciones y banquetas.
- Elaboración de estudio vial en el que se determinen los diseños de los entronques de vialidades primarias, así como tipo de control y señalamiento horizontal y vertical requerido en el área.

Transporte

- Ampliación de la cobertura del servicio de transporte de pasaje en las rutas 7 y 12.

Infraestructura

- Ampliación de la distribución de las redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público.
- Construcción de puente en el entronque de la calle Cananea con el canal principal bajo.
- Construcción de puente en el entronque de la calle California con el dren bordo prieto.
- Construcción de puente en el entronque de la calle 5 de Febrero con el dren bordo prieto.

HORIZONTES DE LAS ACCIONES DE MEJORAMIENTO

Para los efectos que plantea el presente programa parcial de mejoramiento se definen los horizontes de planeación al año 2000 como corto plazo, del 2001 al 2005 como mediano plazo y del 2006 al 2015 como largo plazo. Así las acciones de mejoramiento se llevarán a cabo de acuerdo a la siguiente programación de acciones

ACCIONES	PLAZO
Subcentro urbano	
Saturación de baldíos al interior de las manzanas.	C, M y L
Saturación de áreas baldías concentradas localizada en toda la porción norte del área de estudio.	C, M, y L
Infraestructura urbana	
Constitución de áreas comerciales en la porción limitada por dren bordo prieto y las calles Miguel Alemán (carretera federal 5), Lago Superior y Cananea.	C
Conformación de un corredor urbano del conjunto de predios adyacentes del poniente de la calle Sinaloa hasta su confluencia con la calle Cananea.	C
Conformación de un corredor mixto (comercial y servicios) en el tramo de la calle California que cruza el área de estudio.	C
Desarrollar un corredor urbano mixto sobre la calle Cananea que permita albergar actividades comerciales y de servicio.	C
Consolidar el corredor industrial ligero y de servicios sobre los predios comprendidos entre la calle Sufragio Efectivo y la vía del ferrocarril.	C, M y L
Forestación y creación de parques lineales a lo largo de esta y de las riveras del dren bordo prieto y del canal principal bajo.	C



esta y de las riveras del dren bordo prieto y del canal principal bajo.

Las áreas comprendidas entre las vialidades primarias y secundarias señaladas en el presente programa se destinarán a usos habitacionales y se condicionaran otros usos compatibles con la actividad de residencia.

En síntesis, la estrategia de ordenamiento territorial a través de asignar usos del suelo, establece la conformación de corredores urbanos mixtos y usos determinados en el nivel normativo del presente programa de mejoramiento urbano sobre las calles California, Sinaloa y Cananea, configurando en los predios donde confluyen estas últimas un subcentro urbano articulado al centro comercial y de servicios de la ciudad.

La estructura vial propuesta que permita la integración adecuada al área urbana actual y futura, está conformada por la calle Miguel Alemán y el par vial articulado de las calles Jalisco y Sufragio Efectivo que cruzan el área de estudio, el par vial Tabasco - Coahuila que concluirá en su intersección con la calle Cananea, la calle California con doble sentido de circulación cruzará los extremos del área de estudio, estas arterias constituyen la vialidad primaria con orientación norte - sur; la vialidad primaria con orientación este - oeste la constituye la calle Cananea que cruzará el área de estudio al poniente sobre el canal principal bajo y se articulará en el oriente con la calle Miguel Alemán.

La vialidad secundaria la forman la calle 5 de Febrero que cruza el área de estudio en sus extremos y la calle Lago Superior que partiendo de su entronque con la calle Cananea cruza el área de estudio al norte, estas vialidades tienen orientación norte - sur y la calle norte con orientación oriente - poniente comprendida entre Miguel Alemán y California. La estrategia de desarrollo físico se aprecia en el plano E1 del anexo gráfico.

ACCIONES GENERALES DE MEJORAMIENTO

Suelo urbano

- Saturación de baldíos al interior de las manzanas.
- Saturación de áreas baldías concentradas localizada en toda la porción norte del área de estudio.

Estructura urbana

- Constitución de áreas comerciales en la porción limitada por dren bordo prieto y las calles Miguel Alemán (carretera federal 5), Lago Superior y Cananea.
- Conformación de un corredor urbano del conjunto de predios adyacentes del poniente de la calle Sinaloa hasta su confluencia con la calle Cananea.
- Conformación de un corredor mixto (comercial y servicios) en el tramo de la calle California que cruza el área de estudio.
- Desarrollar un corredor urbano mixto sobre la calle Cananea que permita albergar actividades comerciales y de servicio.
- Consolidar el corredor industrial ligero y de servicio sobre los predios comprendidos entre la calle Sufragio Efectivo y la vía del ferrocarril.

Vialidad Secundaria (doble circulación)

- Velocidad permitida 25 - 45 Km./ hora.
- Carril de estacionamiento Ambos lados
- Señalamiento Vertical y horizontal
- Banquetas Sin obstáculos en las esquinas principalmente.
- Restricción de Estacionamiento 5 metros antes de la esquina
- Paradas de Autobús Deberán colocarse antes de la franja de restricción de estacionamiento.

ESTRATEGIA

La estrategia del presente "Programa Parcial de Mejoramiento Zona Norponiente de Ciudad Obregón" establece como objetivo lograr el ordenamiento territorial de esta porción de la ciudad al señalar las acciones de mejoramiento que deben llevarse a cabo y la secuencia con que se ejecutaran, permitiendo así una imagen y medio ambiente urbano acordes con el proyecto de ciudad deseado.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO FISICO

El ordenamiento territorial en el área de estudio se llevará a cabo a través de asignar usos del suelo de acuerdo a la dinámica que actualmente se observa en el área de estudio y definiendo su compatibilidad según el carácter y rol funcional de las vialidades así como indicaciones pertinentes emanadas del programa de desarrollo urbano de Ciudad Obregón vigente.

Se establece la constitución de áreas comerciales en la porción limitada por el dren bordo prieto y las calles Miguel Alemán (carretera federal 5), Lago Superior y Cananea, que permita consolidar un subcentro urbano articulado a la expansión al norte de las actividades del centro urbano de la ciudad, ratificado por las instalaciones del complejo Wal Mart y Sam's Club (este último no construido y con licencia del suelo vigente) y las instalaciones del Club Britania de construcción inconclusa; esto generará la conformación de un corredor urbano del conjunto de predios adyacentes del poniente de la calle Sinaloa hasta su confluencia con la calle Cananea.

Las actividades comerciales y de servicio presentes a lo largo de la calle California al sur del área de estudio tienden a avanzar hacia esta, por lo que se determina la conformación de un corredor mixto (comercial y servicios) en el tramo de la misma que cruza el área de estudio.

Comprendida entre estos dos corredores urbanos y habida cuenta del rol funcional de la calle Cananea, se desarrollará un corredor urbano mixto que permita albergar actividades comerciales y de servicio, compatibles con la jerarquía vial propuesta para esta.

Se deberá consolidar el corredor industrial para la industria ligera y bodegas de servicio sobre los predios comprendidos entre la calle Sufragio Efectivo y la vía del ferrocarril; así como la forestación y creación de parques lineales a lo largo de



Industria Ligera y Mediana, comercios y servicios según se indica en el Programa Municipal Desarrollo Urbano en vigencia.

- Requisitos
Estudio de Impacto Ambiental/Riesgo.
- Restricción
8 metros del lindero a la construcción (solo se permitirá construcción de estacionamiento).

Parque Lineal

- Arborización de márgenes de canales y drenes.
- Vialidad peatonal y ciclista de tres metros de ancho pavimentada o revestida (empedrada o adoquinada), para evitar la generación de polvos.
- Los árboles se plantarán formando una franja de tres filas mínimas integradas por arbustos y árboles para formar una barrera natural y una cortina de viento entre el canal y la vialidad peatonal.

Vialidad Primaria (doble circulación)

- Velocidad permitida 30 -50 Km./hora.
- Carriles de Estacionamiento Ambos lados
- Carril para vuelta izquierda Ambos sentidos
- Señalamientos Verticales y horizontales
- Banquetas Libres de obstáculos, principalmente en esquinas de cruces
- Guarniciones Ambos lados (en buenas condiciones)
- Pavimento Buenas condiciones.
- Restricción de estacionamiento 5 metros antes de la esquina
- Paradas de Autobús Deberán colocarse antes de la franja de restricción de estacionamiento.

Vialidad Primaria (un solo sentido de circulación)

- Velocidad permitida 30 - 50 Km./ hora.
- Carril de estacionamiento A un costado
- Señalamiento Vertical y horizontal
- Banquetas Sin obstáculos en las esquinas principalmente.
- Restricción de Estacionamiento 5 metros antes de la esquina
- Paradas de Autobús Deberán colocarse antes de la franja de restricción de estacionamiento.

OBJETIVOS PARTICULARES

- Conformar un subcentro urbano en el área ubicada entre la carretera Federal 5 y las calles Cananea y Lago Superior
- Formar corredores mixtos en las calles Cananea y California.
- Consolidar las áreas comerciales de las Avenidas Sinaloa oriente, Miguel Alemán, Jalisco y Sufragio Efectivo.
- Consolidar el corredor industrial ligero ubicado sobre la margen oriente de la calle Sufragio Efectivo.
- Consolidar el par vial Tabasco - Coahuila.
- Mejorar la circulación de las vialidades primarias y secundarias.
- Saturación de baldíos.
- Mejorar las condiciones de los sistemas de infraestructura del área normativa.
- Mejorar las condiciones de las vialidades (pavimento, guarniciones y banquetas).
- Mejorar los sistemas de señalización horizontal y vertical de los cruceros de vías primarias con vías secundarias.
- Mejorar la calidad del medio ambiente en las áreas colindantes con drenes y canales.

NORMAS Y CRITERIOS

Suelo Urbano

- Saturación de baldíos al interior de manzanas
Uso habitacional mixto (comercio y servicios menores, oficina y equipamiento).
- Saturación de Áreas Baldías Concentradas.
Uso habitacional
Diseño libre de traza vial (proyecto de fraccionamiento).
Densidad de vivienda desde 8 hasta 30 unidades por hectárea
Requisitos : Estudio de Impacto Ambiental

Subcentro urbano y Corredor mixto

- Usos Permitidos
Comercios al menudeo, servicios menores y mayores, según se indica en los criterios de zonificación y compatibilidad de usos del suelo del Programa Municipal Desarrollo Urbano en vigencia.
- Requisitos
Estudio de Impacto Ambiental/Riesgo.

Corredor Industrial Ligero.

- Usos Permitidos

programa de desarrollo urbano de la ciudad que actualmente tiene vigencia, fundamentalmente en el uso del suelo y la jerarquización vial, lo que obliga a replantear las políticas que en materia de desarrollo urbano deberán aplicarse en el área de estudio.

El uso de suelo urbano y las actividades que sobre este se desarrollan están estrechamente ligadas al comportamiento de los flujos de la población que se llevan a cabo mediante determinado sistema de transportación sobre la vialidad existente, por lo que alteraciones en su ocupación conllevan patrones de tránsito asociados.

Las instalaciones comerciales de la cadena Sam's - Wal Mart, con un nivel de atención a la ciudad y su región de influencia, se constituyen en punto importante de atracción y se convierte en destino de significativos flujos intermitentes de población; la localización de estas ha producido alteraciones en el patrón de utilización de las vialidades de acceso a ellas al generar volúmenes de tránsito no previstos, articulados a otras actividades con localización aledaña que son productoras y atractoras de volúmenes menores de tránsito vehicular.

Esta situación se aprecia en las calles Cananea y Norte, cuyos volúmenes de tránsito vehicular han llegado a un aforo del orden de los 10 mil y 7 mil vehículos respectivamente, lo que ubica a la primera en un rango comparable a vialidades primarias en la ciudad; así mismo la calle California ha visto incrementados sus volúmenes de tráfico en el orden de los 7 mil vehículos diarios. Estas vialidades en el área de estudio con orientación oriente - poniente las primeras y orientación norte - sur la última, producto del flujo vehicular sobre ellas presentan tendencias a albergar equipamientos urbanos comerciales y de servicios en el corto y mediano plazo por lo que se hace necesario establecer las condiciones sobre las cuales habrán de darse cambios en el uso del suelo y aprovechar los costos de oportunidad de todas aquellas áreas baldías adyacentes a estas.

En lo relativo a la infraestructura cabe señalar que las redes actuales presentan condiciones favorables en su vida útil y tiene capacidad de satisfacer los requerimientos para equipamientos comerciales, de servicios y para áreas habitacionales susceptibles de desarrollar en las magnitudes que estas redes lo permitan, correspondiendo a los organismos operadores de los sistemas determinar la normatividad que al respecto deberá cumplirse por los interesados en canalizar inversiones en esta porción de la ciudad.

NORMATIVIDAD

OBJETIVOS GENERALES DEL PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO DE LA ZONA NORPONIENTE

- Ordenar los usos del suelo y el crecimiento urbano del área norponiente de la ciudad, a través de lineamientos específicos para los proyectos ejecutivos que satisfagan los requerimientos de suelo para uso comercial y de servicios y uso habitacional.
- Propiciar la oferta de suelo para el establecimiento de comercios y servicios y que estas se vinculen a las áreas y corredores comerciales existentes y a la áreas de uso habitacional.
- Aprovechar los derechos de vía de los drenes para formar un parque lineal con ciclopista y que a la vez funcione como área de amortiguamiento entre el canal y el área de estudio.

de estudio el circuito California, Cananea y 5 de Febrero, a partir de la cual se generan las líneas de distribución que abastecen a los predios; el sistema de drenaje sanitario está conformado por la red de atarjeas que alimentan los subcolectores de la calle Cananea y Cajeme, recogidos por el colector de la calle Miguel Alemán que descarga en el dren bordo prieto y lo conduce a la planta de tratamiento del norponiente.

La red de distribución de energía eléctrica y los circuitos de alumbrado se abastecen de la subestación al norte de la ciudad a través de un sistema primario aéreo de 13,200 v. y presenta suficiente dotación del servicio en el área de estudio; se aprecia línea de distribución sobre las prolongaciones de las calles Tabasco y Coahuila sobre las áreas baldías sin urbanizar.

En general se observa suficiente dotación de infraestructura básica en el área de estudio, incluyendo prolongaciones de redes de energía eléctrica y alcantarillado en la porción del baldío concentrado al norte del área de estudio, mismas que pueden observarse en los planos D3, D4 y D5 del diagnóstico.

Vialidad y Transporte:

La estructura vial en el área de estudio presenta la misma configuración ortogonal de la ciudad; con orientación oriente – poniente las calles Tetabiate, Cajeme, Norte y Cananea limitadas físicamente al tramo comprendido entre el canal principal bajo y la calle Sufragio Efectivo; con orientación norte – sur las calles Miguel Alemán conjuntamente con el par vial Jalisco – Sufragio Efectivo y California que cruzan el extremo norte del área de estudio, así como la calle Quintana Roo limitada al norte por el dren bordo prieto y el conjunto de vialidades entre las calles Miguel Alemán y California cuyo límite es la calle Cananea, incluido el par vial Tabasco – Coahuila.

El enlace vial es adecuado con el resto de la ciudad, sin embargo el volumen del tráfico observado del orden de los 10 mil vehículos en la calle Cananea y 7 mil vehículos en la calle California equiparables a la carga vehicular de vialidades de carácter primario, sugiere un ajuste a la jerarquización vial de las calles comprendidas en el área de estudio.

Esta carga vehicular se estima proviene de la configuración actual del uso de suelo en la zona y no presente al momento de la jerarquización vial propuesta dentro del programa de desarrollo urbano vigente.

El transporte urbano atiende la demanda de pasaje desde o hacia el área de estudio a través de la ruta 7, cuyas unidades circulan (ver plano D6) por calles que en la jerarquización vial son consideradas como vías locales, lo que refuerza el planteamiento de rejerarquizar la estructura vial. Otras rutas de transporte que transitan en el área sobre vialidad primaria son la 1, 9 y 12.

Las vialidades en su mayoría se encuentran pavimentadas y cuentan con banquetas y guarniciones; con excepción del área baldía concentrada en la porción norte, la zona comprendida entre las calles Cananea, Norte, Miguel Alemán y California que presentan calles con guarniciones sin pavimentación y banquetas, y la porción entre el canal principal bajo y calles Quintana Roo, Cajeme y Cananea que carecen de estos componentes de la vialidad.

PRONOSTICO EN EL AREA DE ESTUDIO

Derivado de los análisis del diagnóstico se observan variaciones sustanciales respecto de las indicaciones que establece el



oriente – poniente la calle Cananea en el tramo comprendido entre Miguel Alemán y California y la calle Norte desde el canal principal bajo cruzando el área de estudio hacia el oriente.

DIAGNOSTICO DEL AREA DE ESTUDIO

El propósito del presente apartado es conocer el estado urbanístico y económico – social de área razón del programa parcial de mejoramiento, así como determinar variaciones que pudieran manifestarse respecto de las políticas y estrategias definidas en el programa de desarrollo urbano de la ciudad.

Usos de Suelo:

El área de estudio de aproximadamente 352.57 hectáreas presenta una ocupación del suelo por lotificación para uso habitacional del 27%, equipamiento y servicios 5.8%, vialidad 28.4%, superficie baldía susceptible de urbanizar 32% y el resto son áreas ocupadas por el dren bordo prieto, el canal principal bajo y una pequeña porción de tierra agrícola sin cultivar en la intersección de estos en el extremo norponiente de la misma.

El suelo ocupado por viviendas se identifica por áreas consolidadas de tipo residencial de altos ingresos ubicadas entre las calles Tetabiate, Norte, Sinaloa y California; en la porción poniente entre el dren bordo prieto, canal principal bajo y calles Tetabiate y California se localizan viviendas medias y de interés social para población de medianos ingresos con alto grado de consolidación, exceptuando las áreas del extremo surponiente que presenta mediana densidad de construcción.

La superficie comprendida entre las calles Cananea, Norte, Miguel Alemán y California se encuentra en proceso de consolidación y ocupada por viviendas del tipo residencial de altos ingresos, presentando una densidad de utilización del 50% aproximadamente con baldíos y construcciones dispersas.

El área baldía concentrada se localiza en toda la porción norte del área de estudio entre el dren bordo prieto y las calles Miguel Alemán, California y Cananea, en esta última se presenta una mediana densidad de construcción en los predios adyacentes.

El equipamiento está conformado básicamente por instalaciones educativas y de salud en su porción central, presentando un núcleo centralizado entre las calles Cananea, Cajeme, 5 de Febrero y Veracruz, así como dispersión del mismo en el resto del área; el comercio y los servicios presentan una situación similar con dispersión de comercio y servicios menores y concentración en la porción nororiente entre el dren bordo prieto y calles Miguel Alemán, 5 de Febrero y Cananea. Sobresalen en los primeros las instalaciones de los colegios La Salle y Progreso y de la cadena Sam's – Wal Mart en los segundos.

Infraestructura:

El área de estudio se encuentra dotada con redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, mismas que presentan una edad promedio de 12 años y estimándose suficiente vida útil previa a la reposición y mejoramiento de estas.

La red de agua potable está interconectada al sistema de la ciudad por las líneas de conducción que conforman en el área



territoriales de planeación y a las vialidades primarias como elementos estructuradores de la estrategia de desarrollo físico.

Así mismo señala que para lograr un desarrollo equilibrado en los equipamientos comerciales y de servicios urbanos y regionales, se deberá promover la constitución de subcentros y principalmente de corredores urbanos a lo largo de las vialidades primarias para una adecuada utilización del suelo como soporte material de las estructuras físicas de la ciudad.

DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO NORMATIVA

El área de estudio para el presente programa y considerada como normativa del mismo, se ubica en la porción norponiente de Ciudad Obregón y comprende una superficie aproximada de 352-56-99 hectáreas; constituyen sus límites físicos al norte el dren bordo prieto entre el canal principal bajo y la vía del ferrocarril, al que denominaremos lado "A" del polígono con una longitud de 2762.12 metros; al oeste el margen poniente del canal principal bajo entre la prolongación imaginaria de la calle Tetabiate y una proyección vertical virtual de la línea de alta tensión sobre el canal principal bajo con una longitud de 1305.49 metros; al sur la calle Tetabiate entre el canal principal bajo y la vía del ferrocarril con una longitud de 2771.38 metros; al este la vía del ferrocarril entre la prolongación virtual de la calle Tetabiate y el dren bordo prieto con una longitud de 1360.08 metros; polígono que se observa en los planos del anexo gráfico.

SINTESIS DE LA ESTRATEGIA DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CIUDAD OBREGON PARA EL AREA DE ESTUDIO

La estrategia del programa de desarrollo urbano vigente señala para el área de estudio del presente programa parcial de mejoramiento, políticas relativas a los componentes de la estructura urbana, de los que sobresalen los usos del suelo y la estructura vial propuesta (ver plano D1).

Los usos de suelo son fundamentalmente de tipo habitacional asignándole densidad H1 (8 a 12 viviendas / hectárea) en el área comprendida entre el dren bordo prieto, el canal principal bajo y las calles Miguel Alemán y Norte; densidad H2 (12 a 20 viviendas / hectárea) la superficie comprendida entre las calles Sinaloa, Tetabiate, California y Norte; H3 (20 a 30 viviendas / hectárea) el área comprendida entre el dren bordo prieto, canal principal bajo y calles Tetabiate y California. En la porción suroriente del área de estudio entre las calles Sinaloa, Tetabiate y la vía del ferrocarril áreas para uso comercial y de servicios como prolongación del centro urbano de la ciudad.

El equipamiento indicado para deporte y recreación se ubica en el predio baldío comprendido entre el dren bordo prieto y las calles Miguel Alemán, Cananea y Lago Superior; los predios entre las calles Cajeme, Sonora, Veracruz y Lago Santa María albergan las instalaciones del equipamiento deportivo y educativo del colegio La Salle; así mismo predios menores que son ocupados por equipamiento educativo y cultural.

La estructura vial primaria está definida por la calle Miguel Alemán (carretera federal 5) y el par vial que se articula a esta para flujo del tránsito pesado conformado por las calles Jalisco y Sufragio Efectivo, así como el par vial de las calles Tabasco y Coahuila; esta vialidad primaria presenta orientación norte – sur y cruza los extremos del área de estudio.

La vialidad secundaria propuesta la componen con orientación norte – sur la calle California y Chihuahua, presentando esta última discontinuidad entre las calles Cajeme y Cananea, ambas cruzan los extremos del área de estudio; con orientación



que aprovechen costos de oportunidad de los órdenes de gobierno e iniciativa privada para acciones tendientes a satisfacer déficits de infraestructura, vialidad y equipamientos comerciales y de servicio tendientes a elevar la calidad del medio ambiente y el bienestar de la población presente y futura, estableciendo indicaciones normativas que deberán observarse para el cumplimiento de los objetivos fundamentales del desarrollo urbano: crecimiento ordenado y armónico, con dotaciones suficientes de infraestructura y equipamientos con observancia estricta de la protección de las condiciones ambientales; lo anterior en virtud de observar la dinámica de las actividades urbanas que actualmente se desarrollan en el área y que a través de este instrumento de planeación permita su adecuada integración con la estructura urbana existente.

BASES JURIDICAS

Conforme a lo establecido en 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, se hace posible la elaboración de presente programa de mejoramiento urbano a efecto de planear la ejecución de obras de urbanización que inciden en el desarrollo económico – social y fomenta las actividades productivas, el crecimiento y mejoramiento del sector asentamientos humanos en el municipio de Cajeme, a través de acciones tendientes a elevar la calidad del medio físico – espacial en la porción norponiente de Ciudad Obregón; por lo que 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.

NIVELES SUPERIORES DE PLANEACION

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 a través de la generación de empleos, así como la promoción a la inversión privada que es fuente importante para la captación de esfuerzos y recursos a 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 el 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 Alamos.

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 de los equipamientos urbanos con jerarquía estatal para atender 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 la ocupación de suelos que presenten el mínimo de barreras a la urbanización, elevar la densidad bruta promedio, preservar áreas agrícolas de alta productividad, considerar a los distritos como unidades

**PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO ZONA NORPONIENTE
CIUDAD OBREGON, MUNICIPIO DE CAJEME
VERSION ABREVIADA**

PRESENTACION

El elaborar un Programa parcial de Mejoramiento Urbano tiene como propósito establecer las condiciones sobre las cuales se basarán las acciones que son requeridas para reordenar los usos del suelo y el mejoramiento de los componentes de la estructura urbana de un área determinada, estableciendo objetivos y políticas cuya aplicación propicien un desarrollo urbano sustentable que permitan regular y optimizar la ocupación del espacio físico exigido por las actividades económicas, aprovechando los costos de oportunidad en la canalización de inversiones productivas que tienden a elevar la calidad de vida de los centros de población.

Los Programas Parciales se constituyen en instrumentos técnicos – jurídicos con plena validez legal de acuerdo a lo establecido en la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y permiten precisar, complementar y adecuar las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población que por su escala de estudio no fue posible detallar en su elaboración.

Este instrumento que denominaremos “Programa Parcial de Mejoramiento Zona Norponiente de Ciudad Obregón”, Municipio de Cajeme, está referido a planificar y ordenar el espacio físico de la porción norponiente de la Ciudad que ha manifestado variaciones sustanciales y posteriores de las condiciones existentes al momento de la elaboración y aprobación del Programa de Desarrollo Urbano de Ciudad Obregón que actualmente tiene vigencia, considerando que esta es un centro de población de relevante influencia en la región sur del Estado donde se asienta aproximadamente el 45% de la población estatal, región a la que da atención en lo relativo a servicios comerciales y de equipamientos urbanos.

El presente documento constituye la versión abreviada del referido Programa Parcial para efectos de publicación de acuerdo a lo indicado en la ley antes mencionada.

ESTRUCTURA DEL PROGRAMA PARCIAL

El presente programa contiene cuatro capítulos y un anexo gráfico; en los antecedentes se establecen las bases jurídicas y el diagnóstico – pronóstico como base para la formulación de la estrategia; la normatividad determina los objetivos, normas y criterios que deberán adoptarse; la estrategia contiene las políticas aplicables para lograr el ordenamiento territorial, las acciones de mejoramiento y la secuencia con que deben realizarse y la instrumentación determina los elementos que permitirán la vigencia y operatividad del programa parcial.

ANTECEDENTES

OBJETIVO Y ALCANCE DEL PROGRAMA PARCIAL

El propósito fundamental del “Programa Parcial de Mejoramiento Zona Norponiente de Ciudad Obregón” es reordenar los usos de suelo de acuerdo a la vocación que actualmente presenta el área urbana referida, promover y orientar inversiones



BOLETIN OFICIAL



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

Dirección General de Documentación y Archivo

CONTENIDO

M U N I C I P A L
H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
Programa Parcial de mejoramiento Zona Norponiente
Ciudad Obregón, Municipio de Cajeme.
Versión Abreviada.

TOMO CLXII
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 25 SECC. II
JUEVES 24 DE SEPTIEMBRE DE 1998