

BOLETIN OFICIAL



Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
 Secretaría de Gobierno
 Dirección General de Documentación y Archivo

CONTENIDO ESTATAL
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA

Plan Parcial de Urbanización Residencial Villas de García.
 Versión Abreviada, del centro de población de Esperanza, Sonora.

TOMO CLXXI
 HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 52 SECC. IV
 LUNES 30 DE JUNIO AÑO 2003



AYUNTAMIENTO DE CAJEME
ESTADO DE SONORA

DEPENDENCIA:	PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECCIÓN:	SECRETARIA
MESA:	DE CORRESPONDENCIA
NÚMERO DE OFICIO:	
EXPEDIENTE:	

A QUIEN CORRESPONDA: -

EL C. LIC. GABRIEL BALDENBRO PATRON, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, MÉXICO, CERTIFICA Y HACE CONSTAR, que en sesión ordinaria y pública de Cabildo de fecha veintinueve de Abril del dos mil tres, según consta en Acta No. 61, previa su exposición de motivos correspondiente, se emitió el Acuerdo Número 282, mismo cuyo tenor, se transcribe literalmente:-

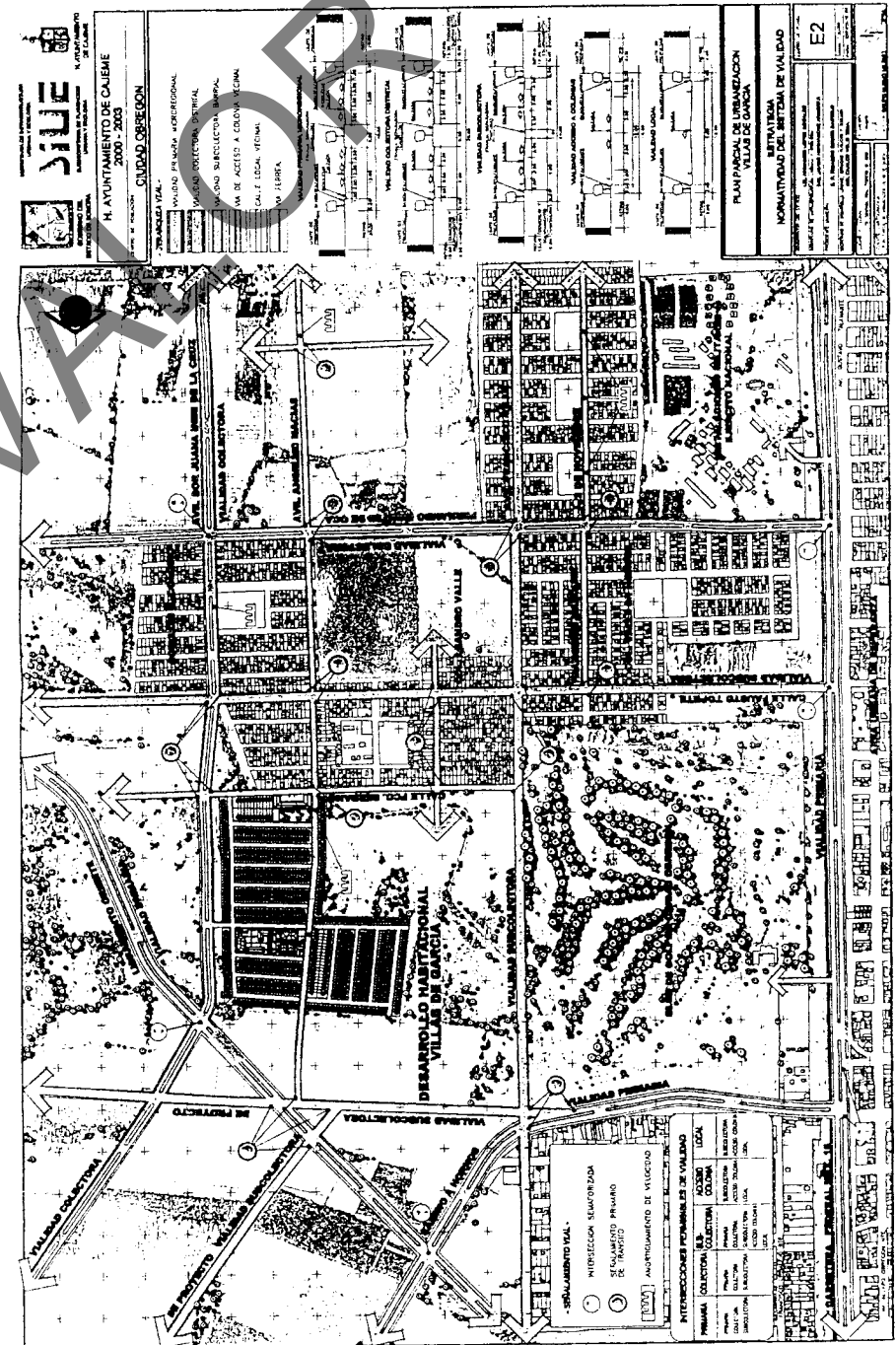
"QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN (PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO) RESIDENCIAL VILLAS DE GARCIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA.

ARTICULO 1º.- Se aprueba el PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN (PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO) RESIDENCIAL VILLAS DE GARCIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA, conforme al cual el Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento de Cajeme participarán en la planeación y regulación del desarrollo urbano de dicho sector; mismo que consta de tres volúmenes y que se denominan:

Volumen I.- PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN (PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO) RESIDENCIAL VILLAS DE GARCIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA.

Volumen II.- Versión abreviada; y

Volumen III.- Anexo Gráfico.



VILLAS DE GARCIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA, se realizará conforme a las políticas que a continuación se señalan:

I.- Política de crecimiento, señalando los usos en los cuales se utilizarán estas áreas;

II.- Política de consolidación de las áreas que deberán preservar y regenerar, en su caso, las condiciones naturales existentes.

ARTICULO 5º.- Para alcanzar los objetivos previstos de acuerdo a las políticas señaladas en el PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN (PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO) RESIDENCIAL VILLAS DE GARCIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA, se promoverán y realizarán las acciones siguientes:

I.- De Planeación Territorial;

II.- De reservas territoriales;

III.- De vivienda;

IV.- De infraestructura y Vialidad;

V.- De equipamiento Urbano; y

VI.- De preservación Ecológica

ARTICULO 6º.- El PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN (PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO) RESIDENCIAL VILLAS DE GARCIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA, será obligatorio para los sectores público, social y privado, respecto de las regulaciones a la propiedad que de dichos programas se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables a partir de la inscripción del PLAN PARCIAL en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la Sección VI, tal y como lo ordena la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

ARTICULO 7º.- El PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

normativo del presente Plan Parcial de Urbanización; del Programa de Desarrollo del Area Urbana de Ciudad Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia, y en la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, relativos a la constancia de zonificación, licencia de uso de suelo y de construcción de obras de urbanización y edificación, factibilidades de dotación de servicios públicos, así como la ejecución de las obras respectivas, la recepción de las mismas y el control de la publicidad y venta de los objetos sujetos a traslado de dominio.

Los instrumentos de control que se refieren a la normatividad urbanística que regula la actividad del Estado cuando actúa preventiva y correctivamente en la vigilancia de las mismas, por parte de particulares y organismos públicos obligados por ellas, son fundamentalmente las declaratorias y los reglamentos, considerados en términos de su validez jurídica señalada en la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, integradas en el presente Plan Parcial de Urbanización Villas de Garcia en el apartado de estrategia las primeras y en el de condicionantes normativas los segundos.

comprendidas en el horizonte de los años 2003 al 2006, proyectando construir en los predios señalados como área normativa del presente plan parcial de urbanización un total de 796 unidades de vivienda terminada de los tipos A y B, los que presentan una superficie construída de 37.17 m2 y 50.92 m2 respectivamente; se tiene planificada la construcción de 186 viviendas en el año 2003, 159 viviendas para el año 2004, para el año 2005 se contemplan 191 viviendas y para el 2006, 260 unidades.

Consecuentemente en este horizonte de planeación se llevarán a cabo las obras requeridas de urbanización que incluyen las redes de infraestructura para el agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público; los diversos tipos de la jerarquización vial prevista; y los diferentes equipamientos propuestos para brindar servicio a la población estimada en 3,100 nuevos habitantes, consistentes en 2 jardines vecinales, 1 módulo deportivo, 1 jardín de niños, 1 escuela primaria y 1 centro comunitario, espacios estos de cesión para destinos distribuídos en el área normativa y agrupados en nodos de centro de barrio y centro vecinal, en los que se promoverán las acciones conducentes ante los organismos operadores de estos sistemas de equipamiento para la materialización de los mismos, en los términos de las disposiciones legales vigentes.

➤ INSTRUMENTACION.

La instrumentación del presente Plan Parcial de Urbanización Villas de García, se constituye por el conjunto de procedimientos, medios y recursos que permitirán llevar a cabo los planteamientos estratégicos indicados y el cumplimiento de los criterios normativos adoptados, siendo fundamentalmente de naturaleza jurídica, administrativa, de financiamiento y de coordinación.

Para su plena validéz técnico-jurídica deberá ser aprobado por el H. Ayuntamiento de Cajeme mediante Acta de Cabildo y por el Gobierno del Estado de Sonora a través de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, quién tramitará la autorización del C. Gobernador para su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y su inscripción ante el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora; lo anterior para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación urbanística federal y estatal.

Definición legal y gestión administrativa conducente para acreditar la personalidad jurídica del promotor del Desarrollo Habitacional Villas de García, el cuál gestionará ante las autoridades respectivas su aprobación en los términos previstos en el apartado

(PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO) RESIDENCIAL VILLAS DE GARCIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA, tendrá vigencia indefinida y estará sometido a un proceso constante de actualización y revisión, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

ARTICULO 8º.- La Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado, en forma conjunta con el H. Ayuntamiento de Cajeme, coordinarán y vigilarán la ejecución, evaluación, administración y actualización del PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN (PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO) RESIDENCIAL VILLAS DE GARCIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA, a que se refiere este acuerdo.

ARTICULO 9º.- Los límites y etapas de crecimiento señalados en el documento del Programa Parcial de Crecimiento Urbano, son indicativos, por lo que toda controversia que se suscite estará sujeta al dictamen de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología.

ARTICULO 10º.- Toda obra que pretenda llevarse a cabo dentro del área del Programa Parcial de Crecimiento Urbano a que se refiere este acuerdo, y requieran permiso o autorización de las autoridades competentes, deberá ser compatible con las disposiciones que establecen la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y el Programa parcial de crecimiento urbano respectivo, sin estos requisitos no se otorgará autorización o licencia alguna para efectuarse.

TRANSITORIOS:-

ARTICULO PRIMERO:- En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN (PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO) RESIDENCIAL VILLAS DE GARCIA

DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA, deberá ser publicado en forma abreviada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos de mayor circulación de la entidad.

ARTICULO SEGUNDO: - Para los efectos de obligatoriedad del PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN (PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO) RESIDENCIAL VILLAS DE GARCIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA, a que se refiere este acuerdo, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Sección VI.

ACUERDO ECONÓMICO: - Se ordena remitir el documento que contiene el PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN (PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO) RESIDENCIAL VILLAS DE GARCIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ESPERANZA, SONORA, a que hemos venido haciendo referencia, para su correspondiente publicación y registro, al C. Gobernador del Estado, todo ello con fundamento en el Artículo 24 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

LO QUE CERTIFICO Y FIRMO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 89 FRACCIÓN VI DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, EN CIUDAD OBREGÓN, SONORA, MÉXICO, A LOS DOS DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL TRES.

AL MARGEN CENTRAL DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- PRESIDENCIA MUNICIPAL.- H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA.- ATENTAMENTE.- SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.- EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.- LIC. GABRIEL BALDENEBRO PATRON.- RUBRICA.- E175 52 SECC. IV

que contiene las principales disposiciones que permitirán concretar los objetivos planteados, en congruencia y para fortalecer el programa de desarrollo urbano de la ciudad, a través del proyecto propuesto para los componentes de la estructura urbana y su organización espacial mediante una alternativa de crecimiento urbano planificado integralmente.

Los mapas (cartografías) correspondientes de la estrategia son el medio de expresión de la misma y contienen los elementos componentes de la organización territorial para el desarrollo físico de las áreas de estudio y normativa, las políticas y acciones orientadas a la materialización del Desarrollo Habitacional Villas de García y los esquemas conceptuales de diseño urbano que permitan desarrollar el sentido de identidad en esa microregión de Ciudad Obregón, lo que promoverá el carácter de pertenencia como zona homogénea y revitalizará y mejorará la imagen del paisaje cultural urbano.

De acuerdo a los criterios de desarrollo urbano establecidos para la apertura de nuevas áreas al crecimiento, se organizan en el área de estudio y en el área normativa los diversos usos y destinos del suelo que las conforman, definiendo una estructura urbana articulada adecuadamente al área urbana actual a partir de la jerarquización de las vialidades proyectadas que facilite la movilidad urbana, para la armoniosa interacción de los futuros pobladores con los diversos destinos que ofrece la ciudad en términos de actividades laborales y prestación de servicios en los diferentes sistemas de equipamiento; así mismo se localizan los nodos que albergarán a éstos dentro del área de estudio y normativa, de acuerdo a lo señalado en la normatividad urbanística relativo a las áreas de cesión para destinos, los cuales se organizan en centros de barrio y centros vecinales.

La organización del territorio del área normativa donde se desarrollará el Conjunto Habitacional Villas de García sobre una superficie total de 16-73-42 hectáreas, comprende la ocupación de 10.19 has. para uso habitacional, 0.30 has. para uso comercial, 0.32 has. para áreas jardinadas recreativas, 0.99 has. para albergar los diversos equipamientos proyectados y 4.93 has. destinadas a los diversos tipos de vialidades propuestas, generándose un área total vendible de 10.49 has.

El programa de desarrollo habitacional contempla cuatro etapas sucesivas

cerca de 500 has. de superficie que configura un polígono limitado por las instalaciones militares al sur, el Camino a Hornos al norte, el libramiento proyectado al oriente y la carretera federal Mex 15 al poniente; con el propósito de desarrollar un proyecto integralmente planificado que se articule adecuadamente a la estructura urbana actual y organizado sobre un área normativa de 16.734 has. que es la superficie de terreno propiedad de la empresa Grupo Nuevo Milenio donde aplicará inversiones conjuntamente con la empresa Dipsa en el periodo 2003-2006 para la construcción de 796 viviendas.

Es congruente este plan parcial de urbanización con los lineamientos programáticos de las estrategias indicados en el programa de desarrollo urbano de la ciudad, que entre otros señala el fortalecimiento de la capacidad de gestión y participación de la comunidad en la promoción económica y en la asignación de recursos para la inversión en obras que impulsen al desarrollo urbano; así como optimizar el uso del suelo con aptitud para el desarrollo urbano, previendo la especulación sobre zonas y áreas de crecimiento futuro regulando los regímenes de tenencia para fomentar las inversiones y ampliar la oferta de vivienda, infraestructura y equipamientos urbanos.

➤ **CONDICIONANTES NORMATIVAS.**

Los criterios normativos adoptados en el presente Plan Parcial de Urbanización Villas de García, expresados en matrices de compatibilidades y de objetivos a cumplir que aparecen en el documento formal, derivan de las condicionantes normativas expresadas en el Programa de Desarrollo del Area Urbana de Ciudad Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia, las que determinan los tipos básicos de zonas, la clasificación de áreas y de los usos y destinos del suelo, la reglamentación de zonas y la estructuración urbana, la jerarquización de las vialidades, las áreas de cesión para destinos y la configuración de la imagen urbana, los niveles de compatibilidad y reglamentación de usos del suelo, las obras requeridas de urbanización y las normas básicas para el equipamiento; ordenamientos que están orientados a la promoción y balance en el proceso del desarrollo urbano en la microregión, contribuyendo a facilitarle a la autoridad municipal la operación urbana al especificar las condiciones dentro de las cuales se desarrollará el predio en referencia y fomentando un eficiente uso del suelo, la ampliación de la infraestructura y equipamientos que contribuyen a conservar y mejorar el medio ambiente y el paisaje cultural en Ciudad Obregón.

➤ **ESTRATEGIA.**

Representa la parte fundamental del Plan Parcial de Urbanización Villas de García, ya

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION VILLAS DE GARCIA. VERSION ABREVIADA.

➤ **PRESENTACIÓN.**

El elaborar un Plan Parcial de Urbanización (Programa Parcial de Crecimiento) de y a cargo de los particulares, tiene como propósito formalizarlo con un carácter de Programa de Desarrollo Urbano, que permita el proceso técnico - físico para la acción material que transforme el suelo rústico en suelo urbanizado sobre terrenos de su propiedad, constituyendo con esto una expansión del área urbana actual del centro de población.

Para cumplir con lo señalado en el Programa de Desarrollo del Area Urbana de Ciudad Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado en septiembre 11 de 2000, relativo a la incorporación de suelo urbano mediante acciones de crecimiento, las empresas Grupo Nuevo Milenio y Dipsa elaboraron el presente Programa Parcial de Crecimiento que denominaremos Plan Parcial de Urbanización Villas de García; que está referido a la planeación, ordenamiento del espacio físico y establecimiento de las condiciones sobre las cuales se basarán las acciones requeridas para optimizar y regular en el tiempo la ocupación del suelo y correspondiente aplicación de inversiones, sobre predios de su propiedad localizados en la porción nororiente de Ciudad Obregón y en total congruencia con lo indicado en su programa de desarrollo urbano.

En consecuencia, este Plan Parcial de Urbanización Villas de García se concibe como un instrumento técnico-jurídico de acuerdo a la legislación urbanística federal y estatal; permitiendo a su vez precisar, complementar y adecuar las disposiciones del Programa de Desarrollo del Area Urbana de Ciudad Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia que por su escala de estudio no fue posible detallar en su elaboración, constituyéndose en un vínculo entre este y los proyectos de inversión que las empresas Grupo Nuevo Milenio y Dipsa aplicarán para la ejecución de obras de urbanización y edificación de viviendas, que coadyudan a impulsar el desarrollo habitacional integralmente planificado en beneficio de la ciudad y su población.

➤ **ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACION VILLAS DE GARCIA.**

El presente programa parcial consta de siete capítulos, a saber: antecedentes, diagnóstico-pronóstico, condicionantes normativas, estrategia, instrumentación, anexo cartográfico y anexos varios; siendo esta la versión abreviada para efectos de publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

Los antecedentes permiten expresar los objetivos y alcances del plan parcial de urbanización y define el marco jurídico administrativo que fundamenta su inserción en el escenario de la planeación del desarrollo urbano nacional y estatal.

El diagnóstico-pronóstico refleja un marco de referencia enfatizando los aspectos físico-espaciales, que son condición necesaria para identificar las condicionantes que el entorno microregional impone al desarrollo integral del área objeto de planeación como base para la formulación de las estrategias.

Las condicionantes normativas identifican los objetivos a los que se dirigirán las estrategias para lograr un ordenamiento territorial, induciendo un patrón de asentamiento que apoye el desarrollo integral asociado a un crecimiento racional y equilibrado, reglamentando la ocupación del suelo urbanizado y las inversiones en obras de infraestructura tendientes a una buena calidad del hábitat.

La estrategia define la dirección y orientación en el tiempo y espacios determinados de las acciones y operaciones que conducen a cumplir los objetivos señalados; constituye la parte fundamental del plan parcial de urbanización para la toma de decisiones orientadas a definir la organización física de la estructura urbana prevista y su articulación al área urbana actual, que permita lograr el desarrollo habitacional con las características deseadas.

La instrumentación determina los diversos elementos que permitirán la operatividad del programa parcial de crecimiento en términos económicos, jurídicos y administrativos, orientando la participación y responsabilidad que deben asumir los diversos organismos de los órdenes de gobierno y futuros adquirientes, para alcanzar los objetivos planteados.

Los anexos contienen el conjunto de mapas que permiten expresar gráficamente el contenido del plan parcial de urbanización, así como los documentos requeridos por las disposiciones legales vigentes.

➤ ANTECEDENTES.

El objetivo primordial del presente Plan Parcial de Urbanización Villas de García, será la elaboración de un proyecto integralmente planificado que permita ampliar la oferta de espacios habitables asociado a una adecuada articulación al área urbana actual, reforzando las acciones tendientes a una mayor calidad del medio ambiente en Ciudad Obregón.

Es pertinente señalar que la planeación del desarrollo urbano nacional y estatal se inserta en un marco jurídico donde los aspectos generales están indicados en las Constituciones de los Estados Unidos Mexicanos y del Estado de Sonora, y sus aspectos particulares en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora; de manera que los programas de desarrollo urbano en sus diversos niveles de planeación, se constituyen en documentos técnico-jurídicos con plena validez legal y con obligatoriedad para los órdenes de gobierno y los sectores de la sociedad.

➤ DIAGNOSTICO-PRONOSTICO.

El Programa de Desarrollo del Area Urbana de Ciudad Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia, proyecta el crecimiento del área urbanizable en 5 etapas progresivas de 10 años cada una, indicando que la incorporación de suelo rústico al área urbana se realizará mediante la elaboración de programas parciales de crecimiento (plan parcial de urbanización) como requisito para abrir nuevas tierras al desarrollo; previendo un escenario al año 2050 con una extensión territorial de 16,970 has., de las cuales 8,680 has. se destinarán a las zonas habitacionales y estableciendo los límites del área urbana futura por los Canales Alto y Bajo hacia el poniente y oriente, el trazo del libramiento propuesto al norte y por la calle 500 al sur.

El predio donde se desarrollará el proyecto habitacional denominado Villas de García, se localiza en la porción norte-oriente de la ciudad y se concibe como una ampliación del área urbana dentro de la zona a la cual su programa de desarrollo urbano le asigna un uso habitacional previsto en un horizonte de crecimiento entre los años 2030 y 2040, razón por la cual se elabora el presente plan parcial que expresa los argumentos en términos de costo beneficio para la ciudad y estando dirigido a precisar y adecuar el Programa de Desarrollo del Area Urbana de Ciudad Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia, en total congruencia con los lineamientos estratégicos establecidos en el mismo.

Se lleva a cabo un análisis exhaustivo en una porción del territorio de la ciudad con