



# BOLETÍN OFICIAL

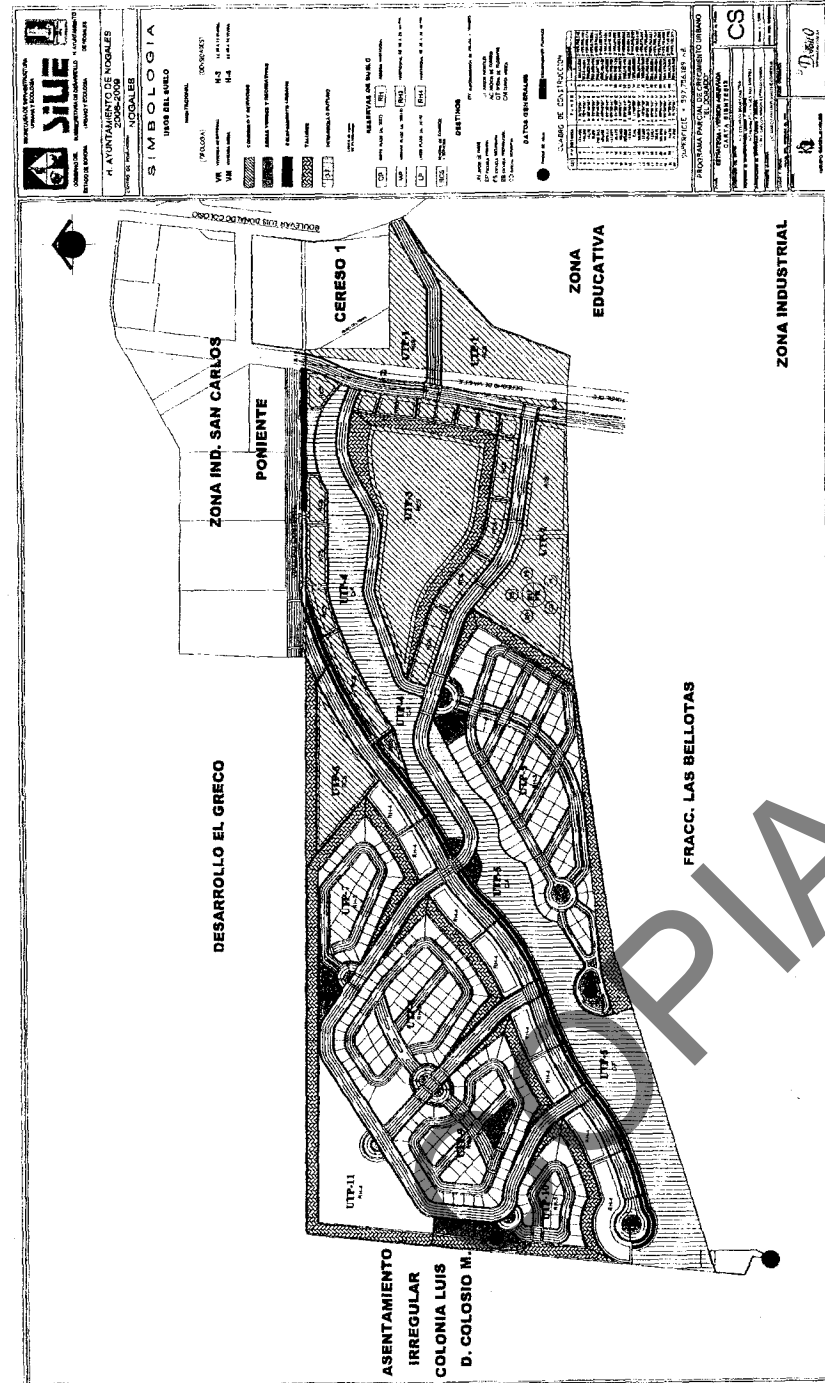


Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora  
Secretaría de Gobierno  
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

CONTENIDO  
MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES  
Programa Parcial de Crecimiento El Dorado

TOMO CLXXIX  
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 49 SECC. III  
LUNES 18 DE JUNIO DEL AÑO 2007



**PRESENTACIÓN.**

Con el fin de ordenar el crecimiento urbano del centro geográfico de la ciudad en forma armónica, aprovechando al máximo el entorno natural, y desarrollar dos grandes predios que desconcentren las actividades comerciales, de servicios y de gobierno del Centro Urbano de la Ciudad, los Promotores del Desarrollo "El Dorado" procedieron a la elaboración del Programa Parcial de Crecimiento Urbano con la participación del H. Ayuntamiento de Nogales y del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología. Constituyendo éste documento en un instrumento técnico-administrativo que sea de gran utilidad en la planeación del desarrollo urbano de las colonias de éste sector de la localidad, que establezca las condiciones para reordenar la estructura urbana de este sector, promocionando las inversiones productivas que propicien un desarrollo sustentable que permita regular y optimizar la ocupación del espacio físico exigido por las diversas actividades económicas, así como aprovechar el potencial del suelo de ésta zona, fortaleciendo el empleo y el bienestar de los nogalesenses.

En cumplimiento a los lineamientos estipulados en la Ley General de Asentamientos Humanos, así como a las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y en congruencia con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales se presenta el "Programa Parcial de Crecimiento Urbano El Dorado".

**Delimitación del área normativa.**

El Área de Influencia ocupa una extensión territorial de 104-74-00 hectáreas, el área normativa del Programa Parcial de Crecimiento Urbano "El Dorado" se localiza en el Distrito "X" del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales, en un predio que se ubica geográficamente entre las coordenadas 31°17'00" Latitud Norte y la coordenada 110° 58'00" longitud Oeste del meridiano de Greenwich, y se encuentra delimitado al norte por el "Parque Industrial San Carlos Unidad Poniente", al sur por el Fraccionamiento "Las Bellotas", al Oeste con el asentamiento irregular denominado "Colonia Luis Donaldo Colosio".

Y al Oriente es delimitado por el Centro de Readaptación Social CERESO, Propiedades Privadas de Uso de Suelo Comerciales y de Servicios, Zona Educativa y la Zona Industrial "El Apolo", por dicha colindancia Oriente atraviesa de norte a sur al predio el derecho de vía de las redes de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad,

Los predios del área normativa son de propiedad privada, su topografía presenta pendientes de 15 a 30 %, y se encuentran ubicados en el centro geográfico del límite de crecimiento urbano, siendo los más factibles a desarrollar, ya que se localizan dentro de la estructura vial principal de la ciudad y cuentan con la cercanía de los servicios de electrificación, agua potable, alcantarillado, telefonía y cablevisión, por lo que es factible la habilitación de los predios para vivienda media y residencial, así como para los usos comerciales y de servicios.

**TABLA DE NIVEL DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO Y DESTINOS**

		HABITACIÓN		COMERCIO Y SERVICIOS				INDUSTRIA			ESPECIALES		PRE-SERVACIONES	INFRAESTRUCTURA										
		RESIDENCIAL	MEDIA	POPULAR	PRECARIA	COM. Y SERV. BÁSICOS	C. Y S. SEMIESPECIALIZADOS	COM. Y SERV. ESPECIALIZADOS	C. Y S. SUPERESPECIALIZADOS	TURÍSTICAS	OFICINAS Y DESPACHOS	PESADA	SEMIPESADA	LIGERA	ARTESANAL	Z. DE ALMACENES A GRAN ESCALA	ZONAS PATRIMONIALES	Z. PROA. DEL ESTADO	Z. PRODUCTIVAS PRIMARIAS	ZONAS ECOLÓGICAS	VIALIDAD	INFRAESTRUCTURA URBANA	INFRAESTRUCTURA ECONÓMICA	
HABITACIÓN	RESIDENCIAL		I/C	C	C	I	I	I	I	I/C	I/C			C		I/C	I/C	C	C	C	I	I	I	I
	MEDIA			I/C	C	I	I	I	C	I/C	I/C			I/C		I/C	I/C	C	C	C	I	I	I	I
	POPULAR				I/C	I	I	I	C	I/C	I/C			I/C		I/C	I/C	C	C	C	I	I	I	I
	PRECARIA					I/C	C	C	C	C	C			C	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO Y SERV. BÁSICOS							I	C	C	I	I		I/C		C							I	I
	SEMIESPECIALIZADOS									C	C	I	I		C	I/C							I	I
	ESPECIALIZADOS										C	C	I		C	I/C							I	I
	SUPERESPECIALIZADOS										C	C	I		C	I/C							I	I
	TURÍSTICAS										I/C				I/C		C				I/C		I	I
INDUSTRIA	OFICINAS Y DESPACHOS													I/C		C							I	I
	PESADA											I	C		I/C		C	C	C	C	I	I	I	I/C
	SEMIPESADA											I	C		I/C		C	C	C	C	I	I	I	I/C
	LIGERA												I/C		I/C		C	C	C	C	I	I	I	C
	ARTESANAL														C	I/C		C	C	C	I	I	I	I
USOS ESPECIALES	ALMACENES A GRAN ESCALA																	C	C	C	I	I	I	I/C
	ZONAS PATRIMONIALES																	C	I/C	I/C		I	I	I
	Z. PROA. DEL ESTADO																	C	C	C	I	I	I	I/C
PRESERVACIONES	Z. PRODUCTIVAS PRIMARIAS																			C	I	I	I	I/C
	ZONAS ECOLÓGICAS																						I/C	I/C
INFRAESTRUCTURA	VIALIDAD																						I	I/C
	INFRAESTRUCTURA URBANA																							I

I/C INTEGRADO Y/O COLINDANTE I = INTEGRADO C = COLINDANTE

- Acuerdos de regularización y convenios de autorización de fraccionamientos habitacionales y comerciales, concertados entre los promotores y el Ayuntamiento, así como desarrollos Industriales entre los promotores y el Gobierno del Estado.
- Convenios de concertación social y financiera para la ejecución de obras públicas.
- Multas y sanciones por incumplimiento de reglamentos, programas de desarrollo urbano y la legislación vigente.

Nogales, Sonora a Septiembre del 2006.

## ANTECEDENTES

El crecimiento demográfico de la localidad actualmente registra una tasa media anual de 3.8 %, y se estima para este año una población de 154,968 habitantes; por lo que continuando con esta tendencia se proyectan 160,857 habitantes para el año 2000, (según datos obtenidos del INEGI) por lo que esto implica la necesidad de ir creando las condiciones adecuadas que garanticen el desarrollo armónico de la localidad, considerándose de vital importancia eliminar las deficiencias de equipamiento, vivienda, transporte, infraestructura y servicios urbanos.

La ciudad de Nogales mantiene una tendencia histórica de crecimiento natural de norte a sur cuyo eje central es la avenida Álvaro Obregón, presentando últimamente un comportamiento de crecimiento hacia el Sur poniente dándose estos asentamientos en forma desordenada estableciéndose entre cañadas y terrenos de pendientes pronunciadas dificultando la introducción de infraestructura y el suministro de los servicios urbanos.

En las márgenes de la prolongación de la Avenida Álvaro Obregón existe una combinación de usos de suelo comerciales, administrativos y de servicios mezclados sin orden alguno, dentro de los corredores comerciales del área de influencia éstos usos se definen claramente, el uso habitacional de interés social y medio que se localiza al norte es parte del Programa Parcial de crecimiento del "El Greco", actualmente sin desarrollo en esta zona, contiguo del mismo lado norte se encuentra el Fraccionamiento Industrial San Carlos Poniente.

Al lado sur colinda en gran parte con el fraccionamiento residencial "Las Bellotas", y en una pequeña porción colinda con terreno con uso de suelo no definido; al lado este del predio colinda con usos de suelo mezclados, comerciales, industriales y áreas educativas; y por último al lado oeste colinda con asentamientos irregulares denominados "Colonia Luís Donald Colosio"; el lado oeste del sur - centro de la ciudad se a caracterizado por zonas irregulares y densas en población con pocos accesos a ellas.

## NORMATIVIDAD

El objetivo general es fortalecer las políticas y objetivos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales, consolidando a la localidad como un centro Industrial y de servicios. Teniendo las siguientes condicionantes Normativas:

- Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006.
- Plan Estatal de Desarrollo 2003-2009.
- Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Nogales, Sonora.

**ESTRATEGIA**

Los promotores del desarrollo "El Dorado" estiman una inversión compartida con los Fraccionadores en la ejecución de obras de urbanización en los predios generadora de empleos eventuales por un lapso de 10 años, y se estima que este desarrollo aljarán de entre 1,500 a 2,000 empleados fijos a las empresas instaladas.

En la incorporación de las (11 UTP'S) Once Unidades Territoriales de Planeación en un predio de 59-77-56.189 hectáreas de superficie total para usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicios, se establecen para el área de influencia las siguientes políticas y acciones prioritarias:

- Consolidar la estructura urbana de la ciudad a través de la creación de dos centros de barrio localizado uno en la zona este y de acceso y otro en la zona central noroeste del desarrollo "El Dorado", destinándose estas zonas a la ubicación de elementos de equipamiento público y privado, orientado a satisfacer las necesidades de servicio inmediato de las áreas habitacionales.
- Consolidación de las zonas habitacionales a través de la ocupación de baldíos promoviendo la instalación del equipamiento demandado.
- Planeando actualmente la interconexión de los desarrollos "Las Bellotas" y Parque Industrial San Carlos Poniente, así como, buscar la regularización de la colonia "Luis Donald Colosio", con relación a la tenencia del suelo y planeando su crecimiento.
- Prever la dotación de los servicios de infraestructura urbana del desarrollo "El Dorado", según las Once Unidad Territorial de Planeación.
- Tramitar ante las dependencias correspondientes la instalación del equipamiento demandado por la población existente con la participación del sector social y de las instancias de gobierno.
- Reubicar las instalaciones de riesgo y contaminación, así como las que causan problemas vehiculares.
- Reubicar los asentamientos ubicados en zona de riesgo.
- Llevar a cabo un programa de reforestación del área urbana actual y de las nuevas áreas que se integran al desarrollo urbano.
- Promoción de créditos institucionales para viviendas de medio, así como dar opciones a compañías desarrolladoras de Fraccionamientos Privados para vivienda de interés Medio y Medio Alto.

Ver anexo gráfico, "Carta Síntesis de Estrategia del Programa Parcial de Crecimiento Urbano de El Dorado".

**PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD**

Programación y Corresponsabilidad con el objetivo de que la Estrategia de este Programa Parcial de Crecimiento "El Dorado" tenga un orden en sus acciones prioritarias y en su cumplimiento para que ordenadamente se genere un desarrollo organizado según los sectores involucrados en el desarrollo urbano de la ciudad de Nogales, Sonora.

Considerando una inversión total programada de \$96'645,128.00 pesos aproximadamente y una generación de empleos de 450 empleos eventuales en un periodo de 4 años, tanto en su urbanización y edificación.

La inversión programada se plantea según sus cuatro etapas de desarrollo:

Primer Etapa: UTP-1, UTP-2 y UTP-3. (Corto Plazo - 2008).

Segunda Etapa: UTP-4, UTP-5 y UTP-6. (Mediano Plazo - 2012).

Tercer Etapa: UTP-7, UTP-8 y UTP-9. (Largo Plazo - 2016).

Cuarta Etapa: UTP-10 y UTP-11. (Largo Plazo - 2016).

**INSTRUMENTACIÓN**

La Instrumentación para el presente Programa Parcial de Crecimiento Urbano se hará mediante los procedimientos y en cumplimiento a los programas establecidos y alcanzar los objetivos propuestos a través de la ejecución de las acciones programadas de acuerdo a los periodos propuestos y a la calendarización determinada, la ejecución del programa se deberá llevar a cabo mediante:

- Licencias de uso de suelo y Zonificación de acuerdo a la Tabla de Nivel de Compatibilidad de Usos de Suelo y Destinos. Incluida en esta Versión Abreviada.
- Factibilidad de servicios de infraestructura urbana.
- Licencias de construcción.
- Dictámenes técnicos sobre el uso y utilización del suelo de acuerdo a lo establecido en el Programa Parcial de Crecimiento Urbano, así como de la legislación y reglamentos aplicables.