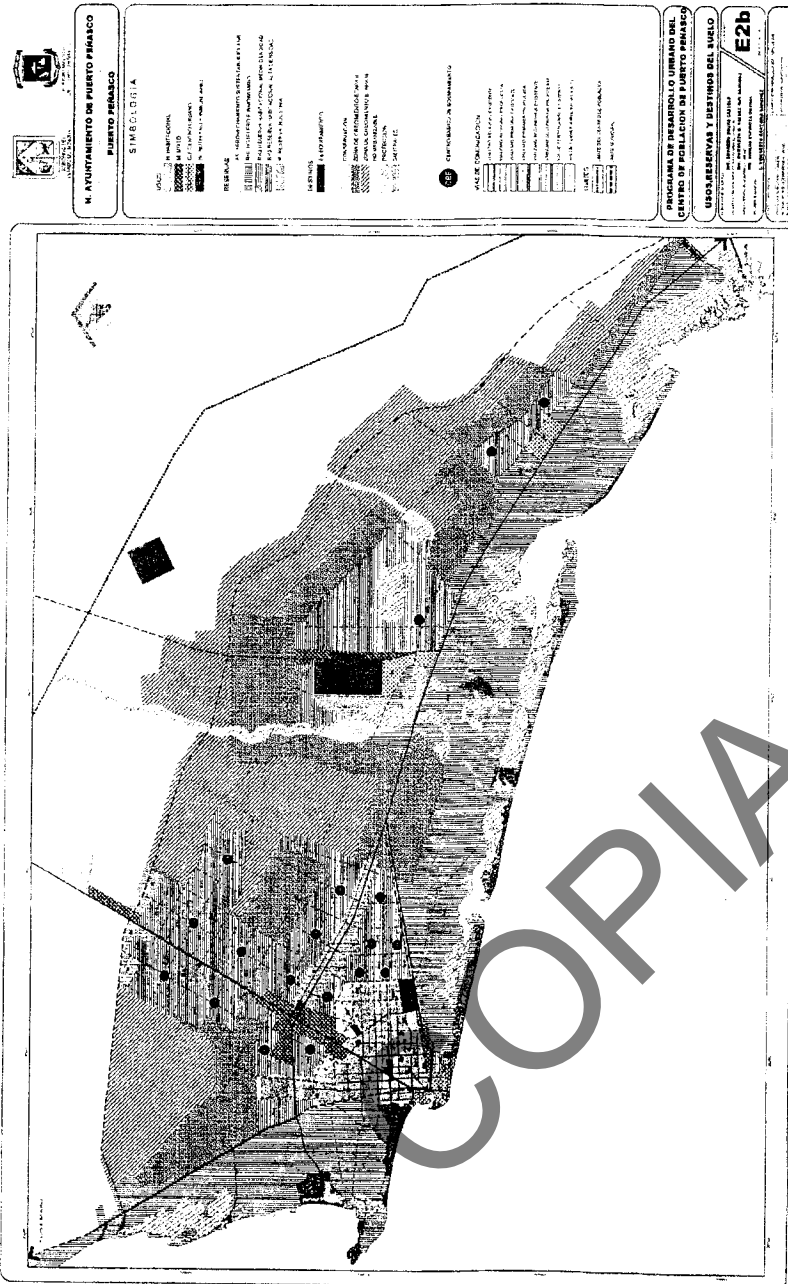




► PLANO DE ESTRATEGIA E2B JSOS, RESERVAS Y DESTINOS.



BOLETIN OFICIAL



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

CONTENIDO MUNICIPAL

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco

TOMO CLXXXI
HERMOSILLO, SONORA.

NÚMERO 33 SECC.IV
JUEVES 24 DE ABRIL AÑO 2008

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DE CENTRO DE POBLACION DE PUERTO PEÑASCO
VERSION ABREVIADA**

PRESENTACIÓN.

El desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio es la parte en el proceso del desarrollo integral del país que atiende la racionalización de la distribución poblacional y sus actividades económicas en nuestro territorio nacional, así como al mejoramiento de la calidad de vida en los centros de población. Para cumplir este objetivo, en nuestro contexto regional se requiere de la planeación de los asentamientos humanos, a través de la elaboración, evaluación y operación de Programas de Desarrollo Urbano.

El Gobierno del Estado de Sonora, a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano y el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, publican en forma abreviada el "Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Peñasco", como parte de las estrategias en materia de crecimiento ordenado y sustentable y de planeación del desarrollo urbano con visión y uso de tecnología de punta para elevar la calidad de vida en las ciudades, establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo 2004 – 2009.

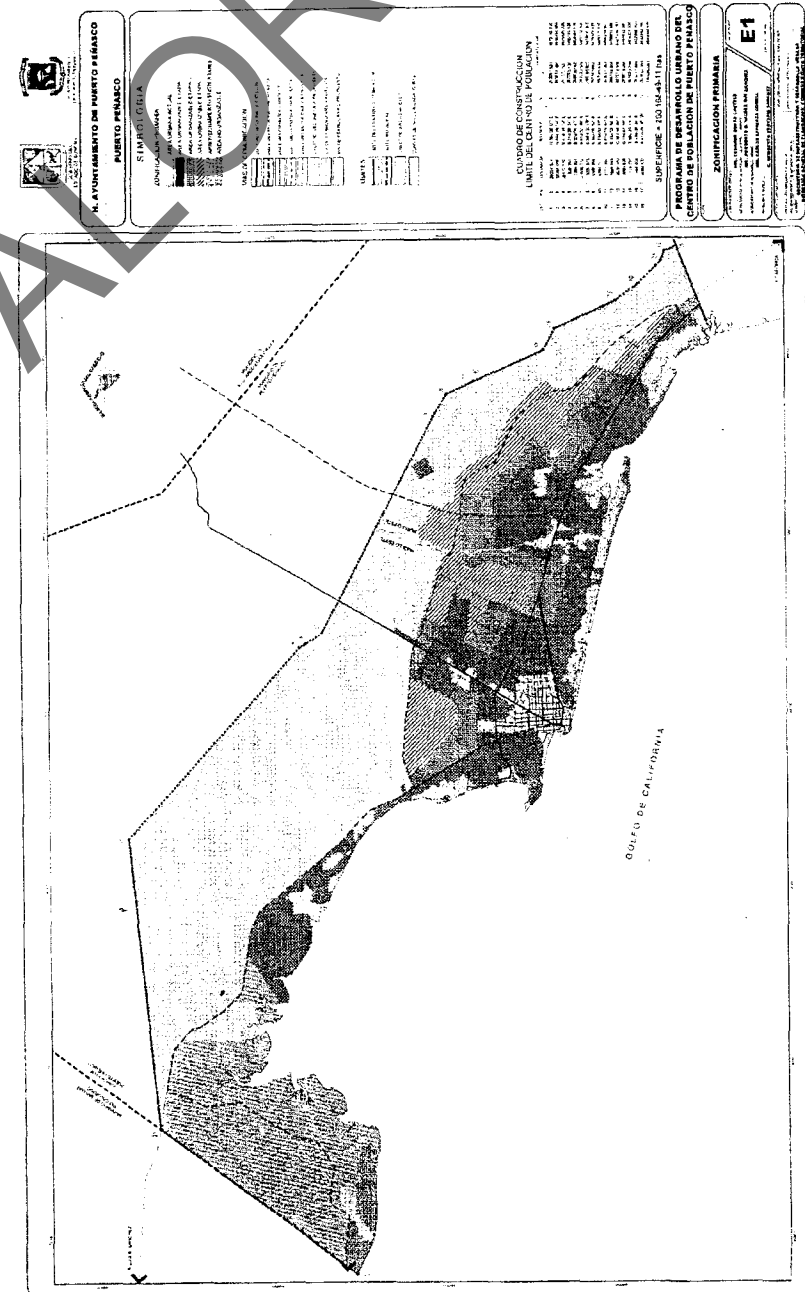
MARCO JURIDICO

La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio nacional y estatal están insertos en un marco jurídico donde los aspectos generales son señalados 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 la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; de tal forma que los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio en sus diversos niveles de planeación, se constituyen en documentos técnico – jurídicos de validez legal a los que están obligados los órdenes de gobierno y los sectores social y privado.

DIAGNOSTICO**►► AMBITO MICROREGIONAL**

El Centro de Población de Puerto Peñasco, internacionalmente conocido como "Rocky Point", está situado en la porción noroeste del Estado y se localiza en la zona central costera del municipio del mismo nombre, en el meridiano 113° 32' de longitud oeste y en el paralelo 31° 19' de latitud norte. Está asentado en 2,228 hectáreas aproximadamente de las 565,300 hectáreas que comprende el territorio del municipio del mismo nombre, y que es el área de estudio del presente programa de desarrollo. Colinda al norte con Estados Unidos y el municipio de Plutarco Elías Calles, al este con el municipio de Caborca, al sur con el Golfo de California (Mar de Cortés) y al oeste con el municipio de San Luis Río Colorado. Para el propósito de análisis, en el presente programa de desarrollo urbano se han considerado como parte del área urbana actual de Puerto Peñasco las áreas de: Las Conchas, Playa Encanto, Mayan Palace, North Beach, Ej. San Jorge, Sandy Beach y Laguna Beach entre otras, que en conjunto ocupan 7,297 hectáreas, en las que se asientan el área de la comunidad urbana y las áreas de desarrollo turístico (para visualizar las áreas incluidas en el área urbana actual de Puerto Peñasco, ver plano de estrategia "E1 y E1b Zonificación Primaria").

El sistema de enlace está estructurado por las vías terrestres que lo comunican al este con el centro de población de Caborca a través de la carretera estatal 3; con el centro de población de Sonoita (carretera federal 8) entronque con la carretera federal 2 que lo liga al oeste con el estado de Baja California y al norte con vías terrestres del estado de Arizona en EEUU, al este con la carretera federal 15, principal eje carretero en el estado de Sonora; la vía férrea del Ferrocarril del Pacífico (Sonora – Baja California) lo liga a la ciudad de Mexicali (B. C.) y Benjamín Hill (Son) el cual es entronque de la vía Nogales – Guadalajara. El enlace aéreo es a través de un

►► PLANO DE ESTRATEGIA E1 ZONIFICACION PRIMARIA

► DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO

Con el fin de organizar en el tiempo las estrategias, acciones y proyectos que se tienen contempladas para el centro de población, así como priorizar la ejecución de la estrategia general de desarrollo, se han dividido las reservas de suelo en tres etapas para su ocupación (Ver plano de estrategia "E2b Usos Reservas y Destinos"). Además de esta previsión para la ocupación de las reservas en el tiempo se ha establecido una división del territorio que conforma el centro de población en dos núcleos: Núcleo Oeste y Núcleo Este, para los cuales se establecen políticas de manejo de la reserva de forma independiente, es decir se prevé autorizar la apertura al crecimiento de la siguiente etapa solo cuando se tenga como mínimo una cobertura del 80% de la superficie contemplada de saturación del suelo, independiente para cada núcleo, pudiendo estar abiertas simultáneamente en un núcleo una primera etapa y en el otro una segunda etapa.

● PRIMERA ETAPA

Comprende el área de reserva para crecimiento tanto urbano como turística, que se encuentra adyacente al área urbana actual y cuya superficie es de 47,277 hectáreas, donde se llevarán a cabo acciones y proyectos en el corto plazo.

Los usos de suelo permitidos se muestran en la tabla de compatibilidad de uso de suelo, que forma parte de este documento.

● SEGUNDA ETAPA

En una segunda etapa el crecimiento se prevé un área de reserva de 19,784 hectáreas, que serán abiertas al crecimiento una vez que la primera etapa tenga una saturación mínima de un 80%.

● TERCERA ETAPA

Como última etapa programada para el crecimiento se contempla una superficie que 21,162 hectáreas, las cuales incluyen suelo para crecimiento urbano, industrial y turístico.

aeropuerto local no integrado a rutas comerciales y enlace terrestre de pasajeros mediante dos líneas de transportes que lo comunican con Mexicali (B. C.), Hermosillo (Son.) y puntos intermedios. La comunicación marítima es de carácter particular con embarcaciones menores para el turismo recreativo y para actividades de la flota pesquera e instalaciones portuarias navales – militares. Se dispone así mismo, de comunicación telefónica, telegráfica, postal, televisiva y de mensajería.

El poblamiento territorial observado a través de los resultados del II Censo de Población y Vivienda 2005 de INEGI, registra una alta proporción de población asentada en la ciudad de Puerto Peñasco respecto de las localidades del municipio.

LOCALIDAD	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	% MUNICIPAL
Puerto Peñasco	44,647	23,196	21,451	99.49%
Bahía la Choya	63	32	31	0.14%
Las Sinitas	35	18	17	0.08%
Las Lágrimas	29	14	15	0.06%
Nayarit Número Tres (Nayarit)	12	7	5	0.03%
Las Conchas	9	5	4	0.02%
Ejido el Indio	5	3	2	0.01%
Localidades con menos de 3 viviendas	75	44	31	0.17%
Municipio de Puerto Peñasco	44,875	23,319	21,556	100.00%

Tabla 1 - 1. Población total por localidad.

Fuente: II Censo de población y vivienda 2005, INEGI.

A partir del análisis de los datos históricos de población de INEGI 1980 al 2005 mediante una proyección exponencial con tasa media anual de 3.8, se estima una población total en la localidad de 67,201 y 79,349 habitantes para los años 2020 y 2025 respectivamente.

En el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sustentable 2004-2009, se señala que en el 2000 el índice de nivel de desarrollo socio económico del municipio de Puerto Peñasco estaba en la posición número 11 con un 0.92, de los 17 municipios que en ese período habían alcanzado un grado de desarrollo "Muy alto", encabezados por Empalme, Nogales, Hermosillo y Cajeme con 1.32, 1.30, 1.27 y 1.15 respectivamente. El mismo programa en su clasificación de las localidades más importantes por rango de población en el 2000, ha clasificado a la localidad de Puerto Peñasco como la ciudad número 10, con 30,466 habitantes.

Dentro de las políticas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sustentable 2004-2009, define para la localidad de Puerto Peñasco una política general de impulso al turismo; así como orientar inversiones, apoyos y obras hacia los centros de atracción turística de prioridad estatal, como los es esta localidad; además, de la creación de nuevos destinos que deberán ser planeados en forma integral, como políticas específicas. También, establece estrategias de medio natural, desarrollo urbano y aptitud territorial, en las que le define estrategias para aprovechar la aptitud territorial y revertir el deterioro del medio ambiente y minimizar la contaminación; así como estrategias de competitividad territorial, donde plantea promover la conformación de ejes de desarrollo detonadores de inversión; estrategias de integración funcional del territorio en las que se busca consolidar el sistema estatal de ciudades, en donde ubica a la localidad de Puerto Peñasco como subsistema urbano prioritario costero, junto con Guaymas-Empalme, que sumado este con los otros dos subsistemas urbanos prioritarios centro sur (Hermosillo, Ciudad Obregón, Guaymas-Empalme) y fronterizo (San Luis Río Colorado, Naco, Nogales, Agua Prieta), serán consolidados como la columna vertebral del sistema urbano de Sonora.

Dentro del sistema de regionalización del estado, conformado por 16 regiones denominadas Unidades Territoriales Básicas (UTB), el municipio de Puerto Peñasco está inserto en la UTB del mismo nombre y tiene como localidad central a la ciudad de Puerto Peñasco. La UTB Puerto Peñasco está integrada por los municipios de Gral. Plutarco E. Calles, San Luis Rio Colorado y Puerto Peñasco; en este territorio se asientan 208,040 habitantes.

► ASPECTOS DE LA ACTIVIDAD TURISTICA

En México, el turismo generó para 2003 un ingreso de 9 mil 457 millones de dólares (SECTUR) con 64 millones de visitantes anuales, de los cuales el 22% fueron turistas internacionales. Esta situación lo ubica en el octavo lugar a nivel mundial en llegadas de turistas internacionales. En este contexto, el turismo en México se ha convertido en una de las principales actividades generadoras de divisas, manteniendo una dinámica creciente de 6.1% promedio anual en los últimos 10 años.

De acuerdo con cifras de SECTUR, el Distrito Federal, Quintana Roo, Veracruz, Jalisco y Baja California son los estados que registran mayor flujo de turistas, concentrado entre ellos el 43% de la afluencia total nacional. Sonora, por su parte, se ubica en el lugar número 13 a nivel nacional, con 1.8 millones de turistas registrados en el 2003.

Sin embargo, Sonora cuenta con un importante potencial turístico aún no se ha desarrollado. Su posición geográfica, los 1,207.8 km de litoral en el mar de Cortés y su vecindad con los Estados Unidos de Norte América lo ubican en un lugar privilegiado a nivel nacional y como punto estratégico a nivel mundial.

El sector turismo es una de las actividades más importantes para la economía municipal, solo después de la pesca. Mantiene un flujo importante de turismo estadounidense, debido a su cercanía con el estado norte americano de Arizona, principal mercado geográfico natural para Puerto Peñasco.

La oferta primaria del municipio de Puerto Peñasco son sus playas como atractivo natural turístico, con más de 100 km de longitud de arena muy fina y prácticamente vírgenes, ideales para la práctica de deportes acuáticos. La oferta Secundaria de Puerto Peñasco la constituye la oferta de hospedaje, la cual se distribuye en: Oferta Hotelera con 10,924 cuartos, de los cuales el 30% (3,277) pertenecen a la modalidad de hoteles y tiempo compartido y el 70% (7,647) restante a vivienda vacacional. Además el 55% de los 3,277 cuartos de hotel son clasificados como de alta categoría turística con 4 estrellas o más (Fuente: Comisión Municipal de Turismo de Puerto Peñasco, 2005); Oferta de Vivienda Vacacional con 877 unidades condominiales en renta y de segundas casas en La Choya y Las Conchas; Oferta Turística en Proceso en la que actualmente existen alrededor de 45 desarrollos turísticos-inmobiliarios autorizados por el estado y el municipio, y la mayoría de éstos se encuentran en proceso de construcción y en venta. Esto implica un crecimiento sustancial en la actividad turística de la región, pero a su vez un importante reto al desarrollo urbano del municipio, ya que se espera que en el corto plazo se construyan más de 10 mil cuartos, alrededor de 1,000 hoteleros y el resto para vivienda vacacional; Oferta de Tráiler Parks (RV) con 1,626 espacios en once establecimientos registrados; Oferta Complementaria en establecimientos de alimentos y bebidas y algunos espacios en la marina turística, que se ubica en la dársena y cuenta con 19 espacios: 9 espacios de 31 pies, 9 de 41 pies y 1 de 71 pies. Los derechos de uso de todos los espacios están vendidos y generalmente están ocupados por las embarcaciones de sus dueños, que las acostumbran subarrendar.

La demanda turística en Puerto Peñasco, de acuerdo con datos proporcionados por la Secretaría de Fomento Turístico del Estado, asciende a 1.6 millones de visitantes anuales, de los cuales se estima que un millón (63%) son turistas hospedados en hoteles y vivienda vacacional.

desarrollo turístico de manera más directa desde la carretera federal 2, con la carretera costera precisamente a la altura del estero La Pinta.

• ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La zonificación primaria es aquella en la que se determinan las áreas generales que integran un centro de población, formadas por suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. Dentro del Centro de Población se considera una zonificación primaria, estableciendo las áreas necesarias para el funcionamiento de la Ciudad: el área urbana actual, el área urbanizable, área no urbanizable (áreas con aptitud no urbana, áreas de protección y zonas de conservación). El área urbana actual comprende toda aquella superficie que se encuentra ocupada por las estructuras e instalaciones necesarias para la vida normal de un asentamiento humano, que en el caso de Puerto Peñasco, se integra por el área de la comunidad urbana y las áreas de desarrollo turístico, que actualmente ocupa una superficie de 7,297 hectáreas.

El área urbanizable se refiere a toda aquella superficie de terreno que tiene aptitud para el desarrollo urbano y que puede ser considerada como reserva de crecimiento, urbano y turístico, que para el caso de Puerto Peñasco se han considerado un total de 88,223 hectáreas susceptibles de desarrollo.

Las áreas no urbanizables se refieren a todas aquellas superficies de terreno que en razón de sus atributos naturales, condición productiva o de riesgo está sujeta a restricciones en su aprovechamiento. En este caso se considera como área no urbanizable una superficie de 164,648 hectáreas, de las cuales 36,078 hectáreas pertenecen a la clasificación de suelo con aprovechamiento sustentable no urbano. Las zonas de conservación son aquellas que por su valor ecológico y ambiental deberán conservar su estado natural y su uso o aprovechamiento requiere la aprobación de autoridades ambientales federales, estatales o municipales; solo podrán realizarse desarrollos si no modifican o impactan significativamente el estado natural de la zona, sus ecosistemas, hidrología, ni representan un riesgo al ambiente (ver plano de estrategia "E1 Zonificación Primaria").

• ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La zonificación secundaria detalla de manera más precisa el tipo de uso que se le puede dar al suelo urbanizable, así como precisa con mayor detalle aquellas áreas que de alguna manera estarán sujetas cierto tipo de política tanto de protección como de conservación, mejoramiento o crecimiento en su caso.

Dentro de esta zonificación secundaria encontramos: las áreas de reserva para el crecimiento tanto urbano, como turístico donde se establecerán los distintos usos permitidos de acuerdo con la tabla de compatibilidad que forma parte de este documento y las áreas de reserva que se dedicarán a la futura expansión de la estructura urbana, o turística permitirán el establecimiento de usos habitacionales, industriales, comerciales, de servicios de equipamiento urbano, así como de vialidades tanto regionales como urbanas que darán conectividad a las distintas áreas de desarrollo.

Las zonificación secundaria en el Centro de Población de Puerto Peñasco contiene: Zonas habitacionales, Reservas habitacionales, Zonas mixtas, Reserva industrial, Zonas hotelero – inmobiliaria, Reserva hotelero – inmobiliaria, Zonas de protección, conservación e inundables, Zonas de equipamientos, Áreas verdes y deportivas y Zonas de uso especial, infraestructura y estacionamientos.

• ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

Con el fin de ordenar y sistematizar la administración del territorio del Centro de Población de Puerto Peñasco se han definido para el área urbana existente y de crecimiento inmediato cuatro sectores, delimitados por los dos principales ejes de vialidad regional en la localidad y que son: la carretera federal Puerto Peñasco - Sonoita y la carretera estatal Puerto Peñasco – Caborca, a partir de la cual se conforman los cuatro sectores integrados por distritos para uso urbano, tres distritos de uso industrial y un distrito de uso mixto constituido el centro urbano.

ESTRATEGIA**►► DELIMITACIÓN DEL CENTRO DE POBLACIÓN**

El centro de población está integrado por las zonas urbanizadas, las áreas de reserva para crecimiento y las áreas no urbanizables, contenidas dentro de un polígono cuyos vértices que conforman el área normativa del presente programa. Constituye el espacio territorial o área normativa del programa, en el que las autoridades del Municipio, del Estado y la Federación, ejercen de forma concurrente y coordinada sus atribuciones para la planeación y regulación de la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población, en el contenido.

El límite de centro de población de Puerto Peñasco, conforma un polígono abierto, que comprende una superficie de 260,168 hectáreas (Ver plano de estrategia "E1 Zonificación Primaria").

►► ESTRATEGIA TERRITORIAL**● ESTRUCTURA URBANA**

Dado que el centro de población se extiende a lo largo de todo el litoral del municipio y debido a la extensión territorial que abarca el centro de población se ha optado por dividir dicho centro en dos núcleos principales: un Núcleo Oeste que abarca desde el límite norte del territorio municipal que colinda con el municipio de San Luis Río Colorado a la altura de la Bahía de Adahir hasta la parte norte de la boca del Estero Morúa; un Núcleo Este comprendido desde la parte sur de la boca del Estero Morúa hasta el límite sur del territorio del municipio que colinda con el municipio de Caborca a la altura del estero Las Almejas, tal como se muestra en el plano E1 Zonificación Primaria. La estrategia territorial se presenta en dos escenarios, uno correspondiente a la estructura general del centro urbano ó zonificación primaria y un segundo escenario de mayor detalle que presenta usos generales de suelo ó zonificación secundaria. El centro de población se estructura a nivel general a través de un sistema vial integrado por vialidades regionales, y a nivel local por vialidades primarias que integran las distintas zonas y cubren el territorio del centro de población, principalmente estructurando y ligando las áreas de crecimiento con las áreas ocupadas actuales. El modelo de estructura que se genera a partir de esta red de vialidades regionales, permite organizar el territorio en tres grandes zonas o zonificación primaria, que contiene: al área urbana actual, al área urbanizable, al área no urbanizable, así como a aquellas áreas sujetas a conservación o protección.

El territorio del Núcleo Oeste contiene una amplia superficie que forma parte de las áreas de amortiguamiento de las áreas naturales protegidas de las reservas del Alto Golfo y del Delta del Río Colorado, así como del área de amortiguamiento del Pinacate, mismas que están clasificadas como áreas de aprovechamiento sustentable, áreas de reserva para el crecimiento turístico, áreas de salitrales, así como áreas inundables, todas ellas sujetas a sus respectivos planes de manejo; el resto de la superficie de este núcleo está integrado por: áreas de desarrollo urbano y turístico actuales, así como por las áreas de reserva para el crecimiento a desarrollarse en dos etapas. Contiene además al área urbana actual de Puerto Peñasco, así como las áreas de crecimiento urbano (divididas en tres etapas), para la cual se ha establecido un tratamiento más preciso de la estrategia territorial en virtud de que es ahí donde se requiere definir con mayor precisión las obras y acciones que se deberán llevar a cabo para el buen funcionamiento tanto de la estructura urbana como del equipamiento y la infraestructura que se demandará para abrir al crecimiento las áreas de reserva de suelo, contemplado para cubrir las necesidades del desarrollo tanto en el escenario inmediato como en el futuro.

El territorio del Núcleo Este contendrá el desarrollo de nuevas áreas tanto de crecimiento turístico como aquel núcleo de población urbana necesaria para dar servicio a las áreas turísticas a lo largo del litoral entre los esteros Morúa, la Pinta y las Almejas. En este núcleo se establecerán también equipamientos especiales como el nuevo aeropuerto internacional de largo alcance, así como la construcción de un eje regional que conecte a las áreas de

La preocupación a nivel mundial por los efectos negativos generados por la actividad turística en el entorno natural y sociocultural de las localidades o destinos turísticos y la necesidad de minimizar estos impactos negativos han provocado mayor atención a los temas de sustentabilidad ambiental y turística a nivel internacional y nacional. En México la Secretaría de Turismo en coordinación con la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales han elaborado la "Agenda 21 para el Turismo Mexicano", en donde se establecen las acciones e instrumentos para propiciar el desarrollo sustentable de la actividad turística, consolidando el bienestar del ser humano, respetando el medio ambiente y optimizando los beneficios económicos y sociales de las comunidades, a través de la formulación de estrategias como el desarrollo de un Sistema de Indicadores de Sustentabilidad para el Turismo, el cual busca lograr:

- Conservar los recursos naturales, culturales, turísticos y sociales
- Lograr un desarrollo integral equilibrado (turístico, socioeconómico, ambiental y urbano)
- Mejorar la calidad de vida de la población local
- Crear una cultura de sustentabilidad turística.

Este sistema de Indicadores de Sustentabilidad para el Turismo se ha aplicado ya en 32 destinos turísticos dentro de la República Mexicana y está en proceso de aplicación en otros 20 destinos.

El Municipio de Puerto Peñasco se encuentra dentro de los destinos turísticos en los que ha sido aplicado este sistema de indicadores. A continuación se incluye un análisis de los principales resultados obtenidos por Puerto Peñasco, incluyendo como referencia los destinos de Los Cabos y Rosarito, en los que también se encuentra en operación este sistema.

►► MERCADO POTENCIAL

Actualmente, Puerto Peñasco se orienta principalmente al segmento de sol y playa y tiene como principal mercado el estado de Arizona en EUA, y en menores proporciones a los estados de Nuevo México y California y al mercado nacional regional.

De acuerdo con el estudio de Gran Visión del Turismo en México de FONATUR, la región de Mar de Cortés sostiene un importante potencial para atraer nuevos segmentos de mercado, vinculando la vocación del territorio con las oportunidades que brinda la propia dinámica del turismo mundial como es el náutico y golf.

El mercado potencial localizado en el suroeste de Estados Unidos es de 50 millones de habitantes y de 12 millones en el norte de México. El mercado objetivo prioritario es de 7 millones de habitantes, que es la población actual de los estados de Arizona y Nuevo México, y casi 9 millones en el mercado nacional regional.

El Mercado de Retirados puede representar otra alternativa más para Puerto Peñasco, el cual se estima en 455 mil habitantes, que se ubican en la región Oeste de los Estados Unidos, con ingresos superiores a 65 mil dólares anuales y con edades de más de 65 años. Este mercado representa alrededor de 200 mil habitantes en los estados de Arizona y Nuevo México.

►► SEGMENTOS OBJETIVO

De acuerdo con la vocación de Puerto Peñasco se identificaron tres segmentos ancla: Golf, Náutico y Pesca Deportiva; y un segmento complementario: Ecoturismo.

El mercado de Golfistas de Estados Unidos representa casi el 10% de la población del país con 27.4 millones de jugadores. Es un segmento creciente con una tasa del 2.5% anual. Este segmento está asociado a la población de alto poder adquisitivo que busca servicios de comodidad y descanso cercanos al campo de golf. Los destinos más

