



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

H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO
Programa Parcial de Mejoramiento Urbano
"Las Conchas"

TOMO CLXXIV

HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 46 SECC.III

LUNES 6 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004

**PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO "LAS CONCHAS", PUERTO PEÑASCO, SONORA.
(VERSION ABREVIADA)**

La elaboración de los Programas Parciales de Mejoramiento Urbano a cargo de los particulares, tiene como propósito el reordenamiento y la densificación de construcciones en zonas aptas para el desarrollo de las ciudades, tomando éste el carácter de Programa de Desarrollo Urbano, permitiendo el proceso técnico-físico para la acción material que transformará el suelo subutilizado en suelo urbano, consolidando con esto un área urbana del centro de población tomando éste programa el carácter de obligatorio para sus residentes, promotores y autoridades gubernamentales.

Para dar cumplimiento a lo señalado en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico de Puerto Peñasco, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado No 22, Sección VIII de fecha 14 de Septiembre del año 2000, en lo relativo a la incorporación de suelo urbano mediante acciones de mejoramiento de zonas urbanas con tendencias a deteriorarse, los vecinos del lugar se organizaron mediante una asociación denominada "Asociación de Vecinos de Las Conchas, A. C." quien se dio a la tarea en forma conjunta con las autoridades municipales de elaborar el presente programa denominado "Programa Parcial de Mejoramiento Urbano Las Conchas"; 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 la ocupación del suelo y correspondiente aplicación de inversiones, sobre los predios localizados en el desarrollo turístico Las Conchas, en total congruencia con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del que se deriva.

Uno de los grandes objetivos urbanos, es reordenar el desarrollo de las ciudades mediante la densificación y reglamentación de construcciones, así como la urbanización de áreas suburbanas que permitan el desarrollo armónico de la sociedad.

Es por ello, que la incorporación al desarrollo urbano de predios subutilizados a través de los programas de mejoramiento urbano, como instrumento fundamental en la regulación de los usos del suelo y la administración urbana de la ciudad de manera ordenada, permite reorientar el desarrollo de las ciudades hacia las áreas de mayor aptitud, ofertando suelo con oportunidad y regulando el mercado inmobiliario.

INTRODUCCION

El Programa Parcial de Mejoramiento Urbano "Las Conchas" constituye la base para orientar y elaboración de los proyectos ejecutivos que se requieren para urbanizar, desarrollar y ocupar los terrenos del área garantizando el valor de sus construcciones al respetar el aprovechamiento del paisaje natural del área a través del diseño de sus edificaciones.

En este sentido, un aspecto fundamental del Programa Parcial será la determinación concreta y detallada de acciones, proyectos y obras, especificando sus características, de forma tal que a partir de ello se puedan desarrollar los proyectos ejecutivos de infraestructura y la construcción de sus edificaciones residenciales garantizando su viabilidad.

La determinación de usos, densidades y restricciones de construcción del proyecto ejecutivo de lotificación, deben dar cumplimiento a las disposiciones locales en materia de fraccionamientos y de construcción de conformidad con los reglamentos vigentes en el municipio. Todo lo anterior permitirá que el Programa Parcial se constituya en un instrumento efectivo para incorporar el área al desarrollo urbano, en forma planificada y regule la construcción de sus edificaciones de la Unidad Territorial de Planeación No. 15 del centro de población de Puerto Peñasco, Sonora.

La elaboración del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano "Las Conchas" de Puerto Peñasco, Sonora, estructura el documento en función de los capítulos: Antecedentes, Diagnóstico, Normatividad, Estrategia Programación y Corresponsabilidad e Instrumentación.

Cada uno de éstos capítulos tienen la intención de vincular el conjunto de conceptos relativos de planeación urbana, para normar con mayor precisión la ocupación y utilización del suelo al desarrollo económico y social de las áreas en expansión, así como aprovechar el potencial que presenta esta zona al integrarse al área urbana actual de la localidad, constituyendo en conjunto, un instrumento rector en la planeación urbana del Desarrollo Turístico "Las Conchas"

Para la elaboración del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano "Las Conchas", se contó con la participación de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del H. Ayuntamiento, en el cumplimiento de los lineamientos normativos que proporcionó la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado en lo que respecta al Capítulo III, sección IV de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y apoyándose con la "Guía para la Elaboración de Programas

Parciales para el desarrollo de áreas de crecimiento en los Centros de Población, editada por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) del Gobierno Federal.

El capítulo Antecedentes, reseña una introducción respecto al sistema de planeación y se plantean los Objetivos y las políticas que dan sustento al Programa Parcial de Mejoramiento Urbano.

En el capítulo Diagnóstico, se define el marco jurídico administrativo que sustenta su elaboración, señalando el Plan y Programa del cual se deriva el presente Programa Parcial, detallando el diagnóstico del entorno, su medio físico y recursos naturales, donde se dan a conocer sus condiciones y problemática, aspectos demográficos, económicos y sociales más recientes obtenidos de fuentes oficiales, delimitando el área de estudio.

El capítulo Normativo, contempla las condiciones derivadas del Sistema Nacional, Estatal y Municipal de Planeación para precisar los objetivos generales y específicos del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano en congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano Turístico de Puerto Peñasco.

La Estrategia, establece las políticas que permiten ejecutar los objetivos formulados, declarando los Usos del suelo, Reservas, Destinos, Acciones y su reglamentación que permitan ordenar y regular el desarrollo Urbano en este sector de la ciudad.

El capítulo Programático, programa las acciones, obras y proyectos, así como las inversiones a realizar en el corto, mediano y largo plazo, así como los sectores que en ellas intervienen.

Por último se desarrolla el capítulo Instrumental, que es en donde se definen los aspectos jurídicos y administrativos, que se requieren para llevar a cabo la utilización y aprovechamiento del suelo, y en general la ejecución y operación del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano "Las Conchas", indicándose el procedimiento para su aprobación y formalización.

Los anexos gráficos son el conjunto de cartografías que expresan a través de imágenes los análisis locales, los diagnósticos de los componentes de la estructura urbana y los planteamientos estratégicos para el desarrollo urbano turístico de la fracción poniente de la UTP-15 denominada zona urbana "Las Conchas" del Centro de Población Puerto Peñasco.

OBJETIVOS Y POLÍTICAS

En cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico de Puerto Peñasco y con el objetivo principal de fomentar e impulsar el Desarrollo Urbano-Turístico de un área parcial que conforma la Unidad Territorial de Planeación UTP-15 del Centro de Población de Puerto Peñasco, el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano "Las Conchas" tiene como objetivos:

- Regular las construcciones y ordenar el desarrollo de 158-13-85.43 hectáreas de superficie suburbana localizada al sur-este de la ciudad, lo cual amplía la oferta de suelo urbano-turístico de la localidad.
- Reordenar las nuevas construcciones de los lotes baldíos existentes en las 158-13-85.43 hectáreas del Desarrollo Turístico "Las Conchas",
- Mejorar la imagen del Desarrollo Turístico "Las Conchas",
- Normar y reglamentar las construcciones para asegurar que la utilización del suelo no origine incongruencias de uso con relación a su vocación y potencial.
- Generar empleos en el proceso de construcción de los proyectos de urbanización y en la construcción de residencias en los lotes baldíos.
- Con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos propuestos y a lo dispuesto en la normatividad establecida por las leyes municipales, estatales y federales en materia de riesgos, impacto ecológico, salud, imagen urbana y demás, se establecerá un reglamento interno para fraccionamientos turísticos, que dosifique las áreas construidas y las que habrán de quedar libres, aprovechando en lo posible la flora original y su adecuación a los factores medioambientales permisibles.

DIAGNOSTICO DEL ENTORNO

El desarrollo denominado "Las Conchas" es un asentamiento turístico con una extensión territorial ocupada de 103-14-47 has., se ubica al sur de la carretera que conduce a la ciudad de Caborca, a un costado de los campos experimentales de la UNISON y cuenta con un acceso principal que entronca en dicha carretera, la cual se conforma por el área normativa del Programa Parcial con 158-13-85.43 hectáreas de superficie ocupada junto con un área de reserva territorial turística.

El área normativa se señala gráficamente en el plano de Diagnóstico 02, denominado "Poligonal del Terreno", donde se señala

el cuadro de construcción del predio de acuerdo las escrituras del desarrollador y anterior propietario, señalando cada uno de sus vértices referenciados con coordenadas UTM.

El área de estudio ocupa una extensión territorial de 2,182-52-63 hectáreas y se compone por 158-13-85.43 hectáreas del área normativa y considera 2,024-38-77.57 hectáreas como área de influencia que es la superficie impactada por el desarrollo del área de mejoramiento, ubicadas también en el Plano de Diagnóstico "D1 Localización del Predio".

NORMATIVIDAD

Los criterios Normativos que se adoptan para el presente Programa Parcial de Mejoramiento Urbano "Las Conchas" se establecerán a través de los objetivos relativos al Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Urbanos y los objetivos relativos al Desarrollo Urbano del país, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento territorial propone establecer una política de ordenación del territorio que integre todos los ámbitos espaciales que ocupa el sistema de asentamientos humanos, desde las localidades rurales, pequeñas y dispersas, hasta las grandes metrópolis, Impulsar el adecuado ordenamiento territorial en el Municipio de Puerto Peñasco, así como fomentar e impulsar el Desarrollo Urbano-Turístico del Centro de Población son los objetivos de los Planes Estatal y Municipal de Desarrollo, así como del Programa de Desarrollo Urbano Turístico de Puerto Peñasco, de ahí se derivan las condicionantes que determinan los tipos básicos de zonas, la clasificación de áreas, los usos y destinos del suelo, la reglamentación de zonas, los niveles de compatibilidad y reglamentación de usos de suelo, las obras requeridas de urbanización y las normas básicas para el equipamiento; ordenamientos orientados a la promoción y balance en el proceso de desarrollo urbano en la zona de estudio, contribuyendo a facilitar a la autoridad municipal la operación urbana al especificar las condiciones dentro de las cuales se desarrollará el predio de referencia, fomentando un eficiente uso del suelo, la ampliación de la infraestructura, que contribuyen a conservar y mejorar el medio ambiente de la localidad de Puerto Peñasco.

ESTRATEGIA

La estrategia representa la parte fundamental del programa Parcial de Mejoramiento Urbano "Las Conchas", y esta cuenta con las disposiciones que permitirán concretar los objetivos planteados y que a su vez fortalecerán al Programa de Desarrollo Urbano Turístico de Puerto Peñasco, al integrar la propuesta de la estructura urbana y de organización espacial de este programa, como una alternativa de consolidación del área urbana de la localidad.

El logro de mayor eficiencia y equidad en la utilización de los recursos y satisfactores que ofrece la ciudad, así como la posibilidad de mejorar las condiciones del medio ambiente, dependen en una medida considerable de la regulación de los usos del suelo. La regulación se hace en función de la aptitud física del territorio para ciertos usos, la capacidad de la infraestructura vial y de servicios para determinadas actividades e intensidad de las mismas, el grado de compatibilidad funcional entre actividades, el costo del desarrollo urbano y, de modo primordial, la accesibilidad de la población a los distintos usos del suelo.

La regulación detallada de los usos del suelo en la localidad, depende de la zonificación secundaria que establece el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano "Las Conchas" para una fracción de la UTP-15 denominada zona urbana "Las Conchas". Para definir esta, zonificación se partió de los usos actuales del territorio, de conformidad con la estructura urbana definida para la UTP-15 "Las Conchas". El mejoramiento de las condiciones se realizarán en el territorio de modo gradual de conformidad con el proceso de construcción de los terrenos baldíos y la sustitución de edificaciones que realicen los particulares. La zona urbana UTP-15 "Las Conchas" se caracteriza por el uso predominante Residencial Turístico.

El Programa contempla tres zonas de planeación estratégicas las cuales están orientadas a la imagen y a la vista panorámica del lugar, la más importante y que deberá preservarse es la zona del litoral (frente de playa) con una clasificación residencial de un nivel, el resto se manejan zonas intermedias de dos niveles y residencial de hasta tres niveles, en este horizonte de planeación se plantean las obras requeridas de urbanización que incluyen redes de infraestructura.

Se pretende integrar al desarrollo urbano de la ciudad 158-13-85.43 hectáreas aproximadamente de las cuales alrededor de 103-14-47.00 hectáreas se encuentran ya edificadas y el resto se encuentra lotificado presentando una alternativa de oferta de suelo urbano para recibir preferentemente a la vivienda residencial turística, siendo esta una alternativa al mercado inmobiliario que demande.

Las Subunidades Territoriales de Planeación (STP) destinadas para vivienda residencial de un nivel suman una superficie de 64-98-50 hectáreas, con uso predominante Residencial Turístico; con Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) del 70.00 %; un Coeficiente

de Ocupación de Suelo (COS) de 1.4; con Densidad de Población de 10 viv./ha; y una Población estimada de 3,130 Habitantes. Estas se distribuyen en: la subunidad "STP15-10B" con superficie de 0.95 has., "STP15-7B" con superficie de 4.68 has., "STP15-BB" con superficie de 6.95 has., "STP15-6B" superficie de 5.12 has., "STP15-3B" con superficie de 3.49 has., "STP15-1B" con superficie 9.41 has., "STP15-2B" con superficie de 8.00 has., "STP15-4B" con superficie de 6.77 has., "STP15-5B" con superficie de 11.36 has., y "STP15-9B" con superficie de 7.01 has. Sumando un total aproximado de 63.74 has., el resto de la superficie de la Subunidad Territorial de Planeación STP15-A, corresponde a parques, preservación ecológica y vialidades. Las Subunidades Territoriales de Planeación destinadas para vivienda residencial de dos niveles suman una superficie de 99-98-94 hectáreas, con uso predominante Residencial Turístico; con Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) del 70.00 %; un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1.4; con Densidad de Población de 10 viv./ha; y una Población estimada de 7,000 Habitantes.

Estas se distribuyen en: la subunidad "STP15-10A" con superficie de 1.15 has., "STP15-7A" con superficie de 7.38 has., "STP15-8A" con superficie de 12.29 has., "STP15-6A" con superficie de 16.14 has., "STP15-3A" con superficie de 6.44 has., "STP15-1A" con superficie de 15.22 has., "STP15-2A" con superficie de 11.66 has., "STP15-4A" con superficie de 11.00 has., "STP15-5A" con una superficie de 2.18 has., "STP15-9A" con una superficie de 13.69 has. Sumando un total aproximado de 97.15 has., el resto de la superficie de la Subunidad Territorial de Planeación STP15B, corresponde a parques, preservación ecológica y a vialidades. El Programa Parcial de Mejoramiento Urbano determina los rangos de intensidad o densidad de población con los cuales se pueden desarrollar los diversos usos permitidos en cada Subunidad Territorial de Planeación. El concepto de intensidad de uso se aplica como medida de control en todos los usos no habitacionales, en tanto que la densidad de población se aplica a los usos habitacionales.

La información relativa a las políticas, suelo, estructura vial y urbana, se señala en los planos denominados "E1-A y E1-B Estrategia de Desarrollo Físico" que se agregan a este documento. La información relativa a la zonificación de los usos permitidos, condicionados y prohibidos, intensidad de usos y densidad de población, se encuentra en los planos denominados "E2-A y E2-B Intensidad de Usos".

PROGRAMACION y CORRESPONSABILIDADES

La Programación de actividades permite al gobierno local: Organizar, coordinar y definir las acciones en las que tiene participación el Sector Público, Privado y Social, con el fin de que las disposiciones establecidas en el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano Las Conchas, se realicen dentro de un proceso ordenado tomando en cuenta la prioridad de las inversiones y promociones necesarias para llevar a la práctica la estrategia propuesta.

La corresponsabilidad de acciones es avalada por los representantes de diversos sectores y los compromisos se habrán de concretar en forma congruente en los diferentes niveles de planeación de los sectores Federal, Estatal y Municipal de la administración pública.

También es importante mencionar que las acciones planteadas solo son una propuesta como respuesta a las necesidades y problemas detectados, lo cual no significa que tengan que realizarse en el orden establecido, ya que su proceso de ejecución depende de la prioridad y participación que presente la comunidad.

INSTRUMENTACION

La instrumentación del Programa es el conjunto de elementos jurídicos, administrativos, económicos, financieros y técnicos que permiten la institucionalización y ejecución operativa del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano Las Conchas, ya que es de gran utilidad para lograr la plena validez y operación del programa, y alcanzar la realización de los objetivos establecidos de acuerdo a las formalidades que dicta la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y el Reglamento de Construcción de Puerto Peñasco.

Para su plena validez técnico-jurídica deberá ser publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Puerto Peñasco, lo anterior para dar cumplimiento a la legislación urbanística Federal y Estatal.

Las principales vías para instrumentar las acciones establecidas en el presente programa se pueden agrupar de la siguiente manera:

1.- Vía Administrativa y/o Legal. Se refiere a la creación o aplicación de la normatividad, la formulación de acuerdos, convenio u otros instrumentos legales, en coordinación con los diferentes niveles de gobierno o en acciones directas del H. Ayuntamiento o el Desarrollador o de la Asociación de Residentes de Las Conchas, siendo estos instrumentos los siguientes:

- Convenio para la Administración de la Vía Pública, Andadores, Áreas verdes y Accesos a la Playa.
- Convenio para el manejo y disposición de los Desechos Sólidos.
- Convenio para el abastecimiento de Agua Potable por medios tradicionales o de la propia Asociación, a través de una planta desaladora.
- Convenio para la Seguridad Pública.
- Convenio para el uso de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

2.- El Reglamento para el Desarrollo Turístico "Las Conchas", mismo que es validado por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco por medio del presente instrumento.

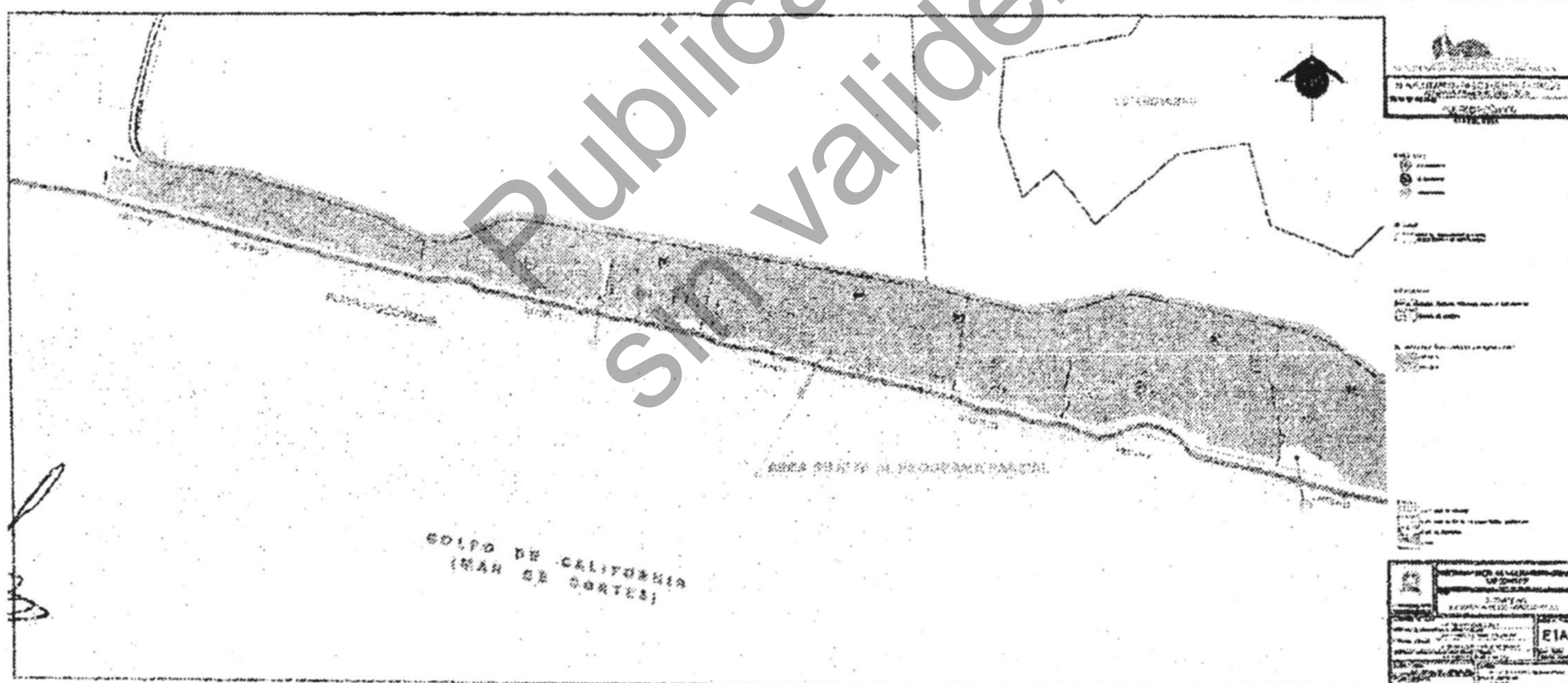
3.- Deberá incluirse en el clausulado de cada fideicomiso individual que se emita, la manifestación del adquirente de haber leído el Reglamento de Construcción para el Desarrollo Turístico Las Conchas y deberá obligarse y comprometerse a cumplirlo, incluso previendo como motivo de rescisión su incumplimiento, a juicio de la asamblea de la Asociación.

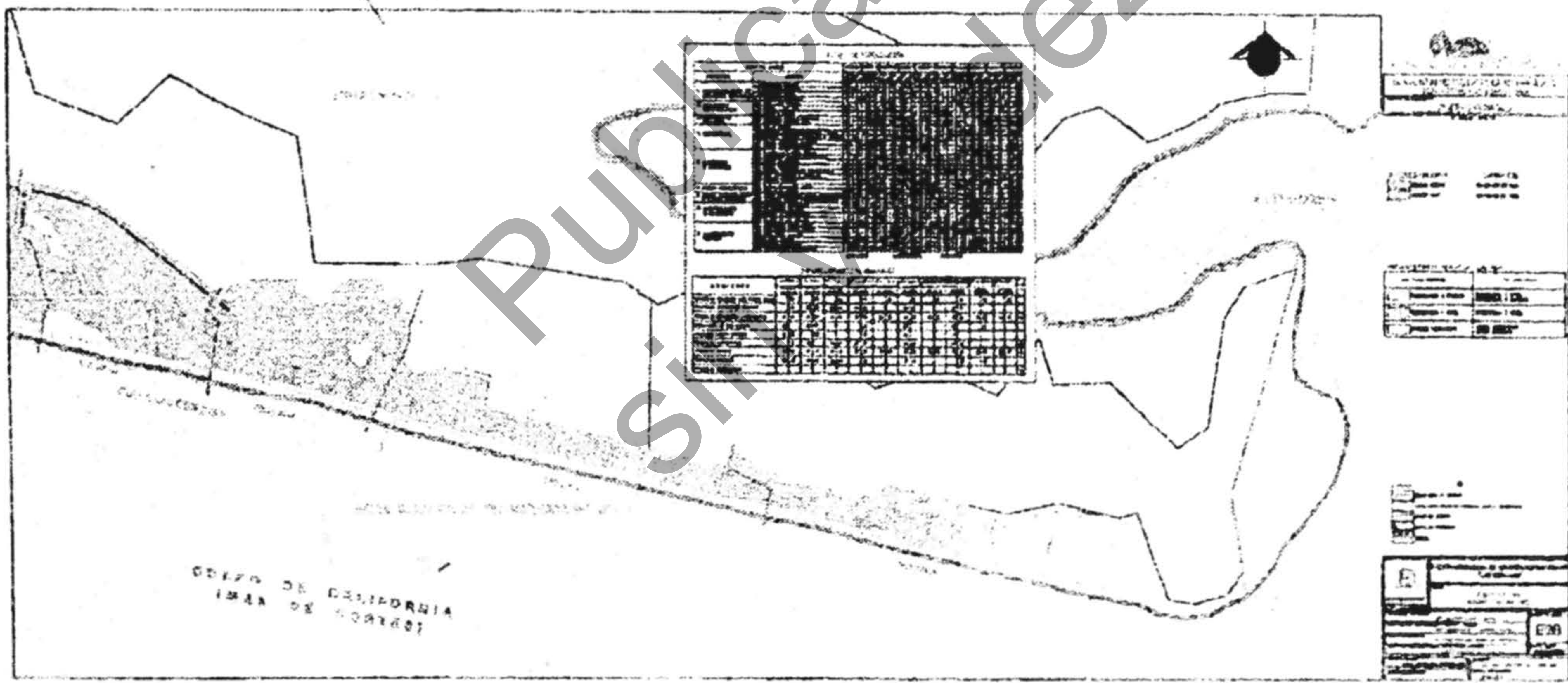
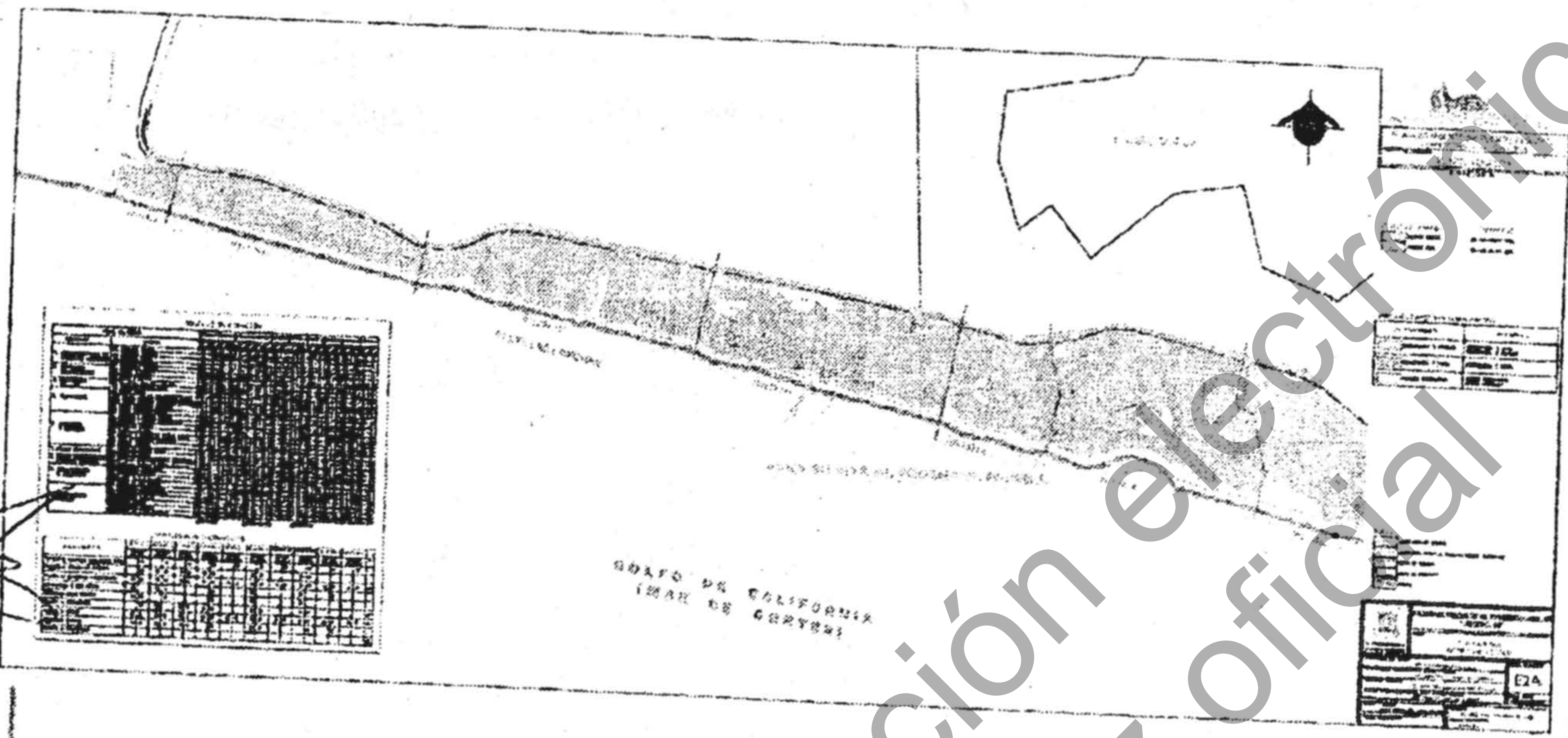
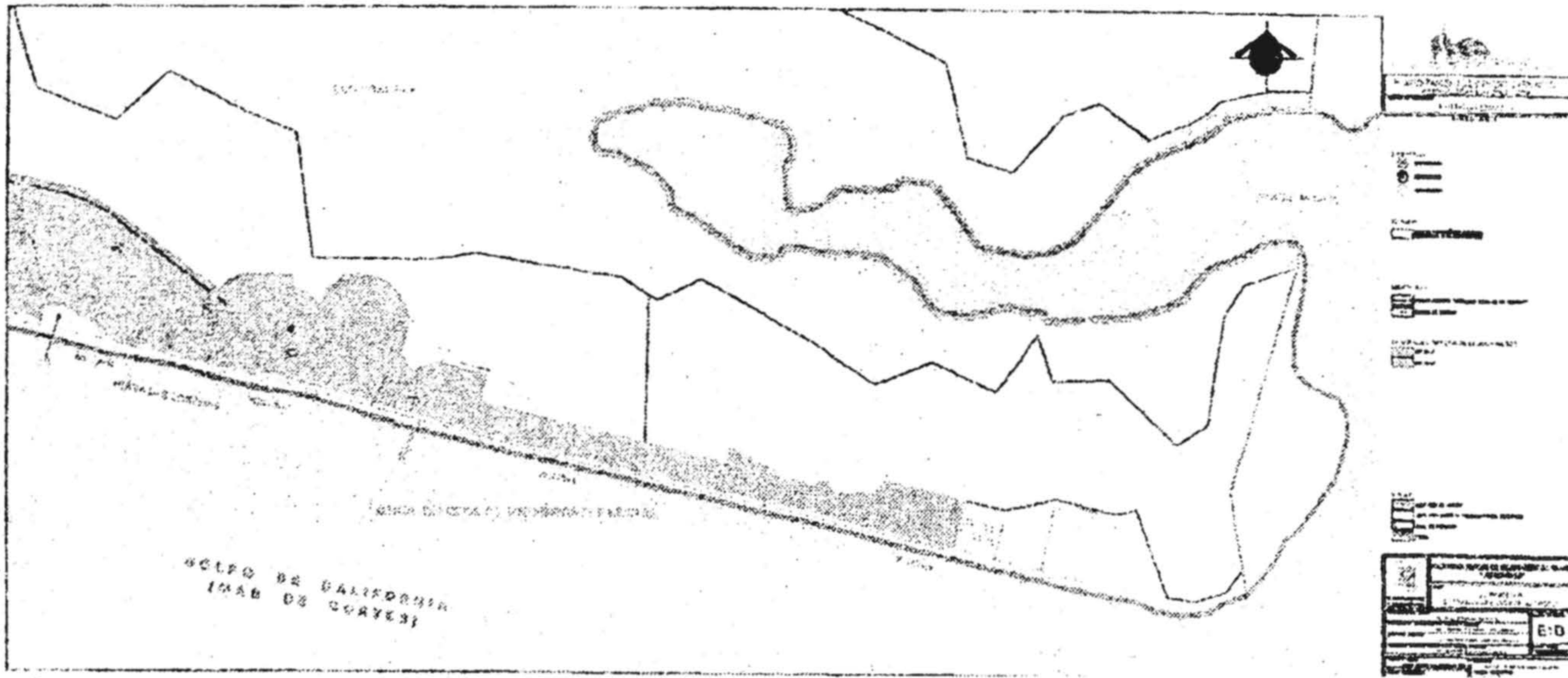
4.- Vía Concertación Social. Son los instrumentos de carácter jurídico como acuerdos de cooperación, de asistencia técnica, de administración, contratos de concesión administrativa, compra-venta, etc., que se llevan a cabo entre el sector público, social y privado.

5.- Vía Financiera. Son los instrumentos de soporte económico para las acciones a desarrollar, como lo son el gasto público, la inversión privada, las aportaciones de los residentes, el crédito, etc. .

Para su plena validez se aprueba el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano y su Reglamento de Construcción, en sesión de Cabildo N . 18, bajo el acuerdo No. 5, inciso C) , de fecha 26 de Octubre de 2004.

PRESIDENTE MUNICIPAL.- C. FRANCISCO RAMON MARTINEZ GONZALEZ.- RUBRICA. SINDICO PROCURADOR.- OCEAN. FEDERICO LOPEZ REYES.- RUBRICA.- SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.- LIC. ELISEO MORALES RODRIGUEZ.- RUBRICA.- REGIDORES: C. PROFA., ANA ELIZA CAMARGO PACHECO.- RUBRICA.- C. MIGUEL OSCAR QUINTERO ROCHA. RUBRICA.- C. GUADALUPE VIRGINIA MORALES GASTELUM.- RUBRICA.- C. JAZMIN ROCIO TANORI MILLAN.- RUBRICA.- CP. ALEJANDRO PORTUGAL CRUZ.- RUBRICA.- C. RAMIRO CONTRERAS OJEDA.- RUBRICA.- C. JESÚS RAMON BALLESTEROS SOTO.- RUBRICA.- LIC. ROBERTO ROMERO GUERRERO.- SIN RUBRICA.- C. XOCHITL MACHAIN MORENO.- RUBRICA.- C. KARLA CARDENAS MENDOZA.- RUBRICA.- C. GUSTAVO BERNAL QUIJADA.- RUBRICA.
M224 46 SECC. III





EL SUSCRITO LICENCIADO ELISEO MORALES RODRIGUEZ SECRETARIO MUNICIPAL DEL XVIII H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 89, FRACCION IV, DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION MUNICIPAL

CERTIFICA Y HACE CONSTAR

QUE EN SESION DE CABILDO No.- 18, CON FECHA 26 DE OCTUBRE DEL AÑO 2004, SE APROBO EN EL PUNTO No.- 05, INCISO C, EL SIGUIENTE ACUERDO, EL CUAL SE TRANSCRIBE TEXTUALMENTE:

"Se somete a Consideración del H. Cabildo, el PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO "LAS CONCHAS", el cual tiene como objetivo incorporar el área al desarrollo urbano del Municipio, de una forma planificada y ordenada que permita el desarrollo armónico de la sociedad; una vez agotados dudas y comentarios, se aprueba el programa en comento."

CERTIFICO Y FIRMO PARA TODOS LOS EFECTOS A QUE HAY A LUGAR, EN LA CIUDAD DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, SIENDO LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

DOY FE. CONSTE.

AL MARGEN INFERIOR DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- XVIII H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PENASCO.- SECRETARIA MUNICIPAL.- PUERTO PENASCO, SONORA. SECRETARIO DEL XVIII H. AYUNTAMIENTO.- LIC. ELISEO MORALES RODRIGUEZ.- RUBRICA.
