



BOLETIN OFICIAL

Gobierno del Estado de Sonora
Oficialia Mayor



Registrado como artículo de
segunda clase con fecha 23
de Abril 1982. DGC Núm
0020324 características
316182816.

BI-SEMANARIO

Dirección General de
Documentación y Archivo
Garmendia No. 157 Sur C.P. 83000
Hermosillo, Sonora
Tel. 7-45-88

TOMO CXLV HERMOSILLO, SONORA LUNES 5 DE MARZO DE 1990 No. 19 SECC. I

G O B I E R N O E S T A T A L

SRIA. DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

DECLARATORIA DE USOS DEL SUELO URBANO
PARA LA LOCALIDAD DE AGUA PRIETA, SONORA. 2 a 9

DECLARATORIA DE RESERVA TERRITORIAL
PARA LA CIUDAD DE AGUA PRIETA, SONORA. 10 a 16

DECLARATORIA DE USOS DEL SUELO URBANO PARA

LA LOCALIDAD DE AGUA PRIETA, SONORA.

EXPOSICION DE MOTIVOS

CONSIDERANDO

- PRIMERO: QUE DE ACUERDO CON EL PARRAFO TERCERO DEL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA NACION TENDRA EN TODO TIEMPO EL DERECHO DE IMPONER A LA PROPIEDAD PRIVADA LAS MODALIDADES QUE DICTE EL INTERES PUBLICO, ASI COMO EL DE REGULAR, EN BENEFICIO SOCIAL, EL APROVECHAMIENTO DE LOS ELEMENTOS NATURALES -- SUSCEPTIBLES DE APROPIACION, Y EN CONSECUENCIA DICTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA ORDENAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, ESTABLECIENDO -- LAS ADECUADAS PROVISIONES, USOS, RESERVAS Y DESTINOS DE TIERRAS, -- AGUAS Y BOSQUES A EFECTO DE EJECUTAR OBRAS PUBLICAS Y DE PLANEAR Y REGULAR LA FUNDACION, CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION.
- SEGUNDO: QUE PARA PLANEAR, REGULAR Y CONTROLAR EL CRECIMIENTO URBANO DE AGUA PRIETA EL AYUNTAMIENTO FORMULO Y APROBO EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUA PRIETA, EL CUAL CON TIENE UNA ZONIFICACION DEL AREA URBANA QUE FACILITARA LAS FUNCIONES RELATIVAS A LA ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO DE LA LOCALIDAD.
- TERCERO: QUE LA ZONIFICACION CONTENIDA EN EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUA PRIETA FUE PROPUESTA DE ACUERDO CON LA ESTRUCTURA ACTUAL DE LA LOCALIDAD, CONSIDERANDO LOS USOS PREDOMINANTES DEL SUELO, LAS DENSIDADES HOMOGENEAS, LAS CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA Y LA VOCACION DEL SUELO.
- CUARTO: QUE PARA LA EFICIENTE ADMINISTRACION DE LA ZONIFICACION URBANA SE REQUIERE DEL ESTABLECIMIENTO DE NORMAS TECNICAS PARA LOS USOS DEL SUELO URBANO ASI COMO DE RESTRICCIONES AL APROVECHAMIENTO DEL MISMO A TRAVES DE LOS INSTRUMENTOS JURIDICO-ADMINISTRATIVOS QUE DETERMINA LA LEGISLACION EN LA MATERIA.
- QUINTO: QUE PARA EL CONTROL Y REGULACION DE LOS APROVECHAMIENTOS DEL SUELO URBANO Y EN PLENO USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTICULOS 27 PARRAFO TERCERO Y 115 FRACCION QUINTA DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA FRACCION OCTAVA DEL ARTICULO 136 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, ARTICULO 3º, 5º, 9º FRACCIONES IV y V, 44, 52 FRACCION III y 56 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, Y ARTICULO 37 FRACCION XIII DE LA LEY ORGANICA DE ADMINISTRACION MUNICIPAL, EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AGUA PRIETA EXPIDE LA PRESENTE

DECLARATORIA DE USOS DEL SUELO URBANO PARA LA
LOCALIDAD DE AGUA PRIETA, SONORA.

ARTICULO
PRIMERO:

SE DECLARA DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL EL ESTABLECIMIENTO DE LOS FINES PARTICULARES Y APROVECHAMIENTOS A LOS QUE PODRAN DEDICARSE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA LOCALIDAD DE AGUA PRIETA, DE ACUERDO CON EL CONTENIDO DE LA PRESENTE DECLARATORIA DE USOS DEL SUELO URBANO.

ARTICULO
SEGUNDO:

LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA PRESENTE DECLARATORIA SON OBLIGATORIAS PARA LAS AUTORIDADES, FUNCIONARIOS Y PARTICULARES.

ARTICULO
TERCERO:

LA PRESENTE DECLARATORIA DE USOS DEL SUELO URBANO TIENE POR OBJETO ESTABLECER LOS FINES PARTICULARES A LOS QUE PODRAN DEDICARSE LOS PREDIOS UBICADOS EN DETERMINADAS ZONAS O AREAS DEL CENTRO DE POBLACION, Y DETERMINAR LOS USOS PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS, ASI COMO LAS NORMAS DE INTENSIDAD Y OCUPACION DEL SUELO Y DEMAS NORMAS TECNICAS APLICABLES.

ARTICULO
CUARTO:

EL AMBITO DE APLICACION DE LA PRESENTE DECLARATORIA ES EL QUE HA SIDO DEFINIDO EN EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUA PRIETA, RELATIVO AL AREA NORMATIVA DEL PROGRAMA.

ARTICULO
QUINTO:

DE ACUERDO CON EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUA PRIETA, EL AREA URBANA SE DIVIDIO EN 12 ZONAS DE POBLACION, LAS CUALES PRESENTAN LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:
ZONA 1.- SE ENCUENTRA UBICADA AL NOROESTE DEL CENTRO DE POBLACION Y COLINDA AL NORTE, CON LA LINEA FRONTERIZA; AL ESTE, CON LAS ZONAS 2 Y 6; AL OESTE, CON LA ZONA 12 DE PRESERVACION ECOLOGICA Y AL SUR, CON LA ZONA 7. ESTA ZONA TIENE UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 90 HECTAREAS; TIENE UN USO PREDOMINANTE HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DE BAJA DENSIDAD CON MEZCLA DE EQUIPAMIENTO GENERAL Y PEQUEROS COMERCIOS Y SERVICIOS LIGADOS A LA VIVIENDA.

ZONA 2.- TIENE UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 300 HECTAREAS, CONFORMADA POR EL CENTRO URBANO, EL SUBCENTRO URBANO, EL SUBCENTRO ADMINISTRATIVO Y LOS CORREDORES COMERCIALES Y SERVICIOS QUE EXISTEN Y EN LA LOCALIDAD, POR SU FORMA IRREGULAR COLINDA CON CASI TODAS LAS ZONAS DE PLANEACION. LOS USOS PREDOMINANTES DE ESTA ZONA SON EL COMERCIAL Y DE SERVICIOS MEZCLADOS CON USO HABITACIONAL Y EQUIPAMIENTO GENERAL.

ZONA 3.- SE ENCUENTRA UBICADA AL NORTE DE LA LOCALIDAD; COLINDANDO AL NORTE CON LA LINEA DIVISORIA; AL SUR ESTE Y OESTE, RODEADA POR LA ZONA 7 (CENTRO Y CORREDOR COMERCIAL). TIENE UNA EXTENSION DE APROXIMADAMENTE 50 HECTAREAS CON USO HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD COMBINADO CON LOS SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO GENERAL.

ZONA 4.- CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE APROXIMADAMENTE 140 HECTAREAS, UBICADA AL CENTRO-PONIENTE DE LA CIUDAD; COLINDA AL OESTE, CON LAS ZONAS 5 Y 7; AL NORTE, SUR Y ESTE, SE ENCUENTRA RODEADA POR LA ZONA 2 (CORREDOR COMERCIAL), TIENE UN USO PREDOMINANTE HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DE BAJA DENSIDAD, CON MEZCLA DE USOS DE EQUIPAMIENTO GENERAL.

ZONA 5.- CON UNA SUPERFICIE DE APROXIMADAMENTE 45 HECTAREAS. SE ENCUENTRA LOCALIZADA AL PONIENTE DE LA LOCALIDAD, COLINDANDO AL OESTE, CON LA ZONA 6; AL NORTE, ESTE Y SUR, ESTA RODEADA POR LA ZONA 4. ESTA ZONA TIENE UN USO INDUSTRIAL, COMBINADO CON HABITACIONAL POPULAR Y GRANDES BALDIOS.

ZONA 6.- UBICADA AL PONIENTE DE LA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE APROXIMADAMENTE 85 HECTAREAS; COLINDA AL NORTE, CON LA ZONA 2; AL SUR CON LA ZONA 7; AL ESTE CON LAS ZONAS 2, 5 Y 4 Y AL OESTE CON LA ZONA 1. EL USO PREDOMINANTE DE ESTA ZONA ES EL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DE BAJA DENSIDAD, MEZCLADO CON EQUIPAMIENTO GENERAL Y SERVICIOS.

ZONA 7.- CUENTA CON UNA SUPERFICIE DEL ORDEN DE LAS 75 HECTAREAS. Y SE ENCUENTRA LOCALIZADA AL SUROESTE DEL CENTRO DE POBLACION. COLINDANDO AL NORTE, CON LA ZONA 6; AL SUR CON LA ZONA 2 (CORREDOR COMERCIAL); AL ESTE, CON LA ZONA 4 Y AL OESTE, CON LA ZONA 12 DE PRESERVACION ECOLOGICA. TIENE UN USO HABITACIONAL, DE TIPO PRECARIO. DE MEDIANA DENSIDAD POBLACIONAL CON PEQUEÑOS COMERCIOS Y SERVICIOS LIGADOS A LA VIVIENDA.

ZONA 8.- LOCALIZADA AL NOROESTE DE LA CIUDAD, Y CON UNA SUPERFICIE DE APROXIMADAMENTE 100 HECTAREAS, COLINDA AL NORTE, CON LA LINEA DIVISORIA; AL SUR Y OESTE, CON LA ZONA 9 Y 2 (CORREDOR COMERCIAL) Y AL ESTE, CON LA ZONA 11 DE CRECIMIENTO FUTURO. TIENE UN USO HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD, CON VIVIENDA TIPO MEDIA, MEZCLADA CON EQUIPAMIENTO GENERAL, RECREACION Y DEPORTES, ENCONTRANDOSE GRAN CANTIDAD DE BALDIOS.

ZONA 9.- CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE APROXIMADAMENTE 160 HECTAREAS. UBICADA AL ESTE DE LA LOCALIDAD, COLINDA AL NORTE CON LA ZONA 11.5 DE CRECIMIENTO FUTURO Y CON LA ZONA 12 DE PRESERVACION ECOLOGICA, Y AL OESTE, CON LA ZONA 2 (CORREDOR COMERCIAL). TIENE UN USO HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD, CON VIVIENDA DE TIPO POPULAR, MEZCLADA CON EQUIPAMIENTO GENERAL.

ZONA 10.- SUPERFICIE COMPUESTA POR DOS PORCIONES DE TERRENO DIVIDIDAS POR EL CORREDOR COMERCIAL DE LA ZONA 2, EN CONJUNTO ESTA ZONA TIENE UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 145 HECTAREAS. UBICADA AL SURESTE DEL CENTRO DE POBLACION; COLINDA AL NORTE, CON LA ZONA 9; AL SUR, CON LA ZONA DE PRESERVACION ECOLOGICA Y AL OESTE, CON EL CORREDOR COMERCIAL DE LA ZONA 2. EL USO PREDOMINANTE ES EL HABITACIONAL CON VIVIENDA DE TIPO POPULAR Y PRECARIA, CON GRAN CANTIDAD DE LOTES BALDIOS.

ZONA 11.- COMPRENDE EL AREA PARA ALOJAR EL FUTURO CRECIMIENTO DE LA LOCALIDAD (RESERVA TERRITORIAL) Y TIENE UNA SUPERFICIE DE APROXIMADAMENTE 455 HECTAREAS. UBICADAS AL SUR Y NOROESTE DEL CENTRO DE POBLACION.

ZONA 12.- AREA CONSTITUIDA POR UNA SUPERFICIE DE APROXIMADAMENTE ---
7,900 HECTAREAS QUE RODEA EL AREA URBANA ACTUAL Y EL AREA DE CRECI---
MIENTO FUTURO DE LA LOCALIDAD, ES CONSIDERADA COMO ZONA DE PRESERVA
CION ECOLOGICA, POR LO QUE DEBERA CONSERVAR SUS USOS Y APROVECHA---
MIENTOS ACTUALES. LA DELIMITACION PRECISA DE LAS ZONAS DE PLANEAA--
CION SE PRESENTA EN EL PLANO OFICIAL QUE SE ANEXA Y QUE FORMA PARTE
DE ESTE INSTRUMENTO.

ARTICULO
SEXTO:

PARA EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE ESTABLECEN LOS SIGUIENTES
USOS DEL SUELO URBANO:

USOS GENERICOS

HABITACIONAL

RECREACION

COMERCIO

INDUSTRIA

SERVICIOS
ESPECIALIZADOS

USOS ESPECIFICOS

VIVIENDA UNIFAMILIAR
VIVIENDA MULTIFAMILIAR
CONJUNTO HABITACIONAL

AUDITORIOS
CINES/TEATROS
MUSEOS/GALERIAS
CENTROS DE CONVENCIONES
CLUBES SOCIALES
CASINOS Y DISCOTEQUES
DEPORTES
DIVERSIONES

PRODUCTOS BASICOS
FARMACIAS
MUEBLERIAS
PAPELERIAS
TLAPALERIAS/FERRETERIAS
CENTROS COMERCIALES
TIENDAS DE-DE 100 M.
TIENDAS DE + DE 100 M.
BODEGAS DE - DE 100 M.
BODEGAS DE + DE 100 M.
OFICINAS DE - DE 100 M.
OFICINAS DE + DE 100 M.
SUCURSALES BANCARIAS
GASOLINERIAS
TALLERES EN GENERAL
DEPOSITO DE MAQ. Y EQUIPO

LIGERA NO CONTAMINANTE
MEDIANA Y PESADA

SERVICIOS MEDICOS
SERVICIOS DE LIMPIEZA
HOTELES Y MOTELES
TRAILER PARKS
RESTAURANTES
BOUTIQUES/ARTESANIAS
BARES

ARTICULO
SEPTIMO:

LAS DETERMINACIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y PROHI
BIDOS PARA CADA SUBZONA DE PLANEACION SE ENCUENTRAN ESPECIFICADOS -
EN EL CUADRO DE USOS DEL ANEXO NUMERO UNO DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

ARTICULO
OCTAVO:

PARA EL DESARROLLO DE PREDIOS UBICADOS EN LOS LIMITES DEL CENTRO DE
POBLACION DE AGUA PRIETA LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES LEGALES DEBE
RAN TRAMITAR CONJUNTAMENTE CON LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y PREVIO
A LA INICIACION DE LAS OBRAS, UN CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO URBA
NO, ANTE LA AUTORIDAD MUNICIPAL . LA SOLICITUD DEBERA ESPECIFICAR

EL USO O USOS QUE SE LE PRETENDE DAR AL INMUEBLE DE REFERENCIA. EL AYUNTAMIENTO, A TRAVES DE LA DEPENDENCIA ENCARGADA DE LA ADMINISTRACION URBANA, OTORGARA LA LICENCIA DE CONFORMIDAD CON LA PRESENTE DECLARATORIA, ESPECIFICANDO EL USO O USOS QUE DEBERA TENER EL INMUEBLE; EN CASO DE SER UN USO CONDICIONADO, EL AYUNTAMIENTO ESTABLECERA LAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS QUE SEAN NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL PREDIO.

ARTICULO
NOVENO:

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE DECLARATORIA SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES DEFINICIONES:

USOS PERMITIDOS: SON AQUELLOS USOS A LOS QUE PODRAN DEDICAR LOS PREDIOS UBICADOS EN DETERMINADA ZONA O SUBZONA DE PLANEACION, DE ACUERDO CON LAS RECOMENDACIONES QUE SEÑALE LA LICENCIA DE USOS DEL SUELO EN MATERIA DE DENSIDADES PROPUESTAS.

USOS CONDICIONADOS: SON AQUELLOS USOS A LOS QUE PODRAN DEDICARSE LOS PREDIOS UBICADOS EN DETERMINADA ZONA O SUBZONA DE PLANEACION, SIEMPRE Y CUANDO SE CUMPLA CON LAS ESPECIFICACIONES DE INTENSIDAD DE USO Y DEMAS NORMAS TECNICAS Y RECOMENDACIONES QUE SEÑALE EL AYUNTAMIENTO EN LA LICENCIA CORRESPONDIENTE.

USOS PROHIBIDOS: SON AQUELLOS USOS A LOS QUE NO PODRAN DEDICARSE LOS PREDIOS EN DETERMINADA ZONA O SUBZONA DE PLANEACION.

ARTICULO
DECIMO

PARA EFECTOS DEL ARTICULO 100 DE LA LEY NUMERO 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, EL USO QUE CORRESPONDERA A LOS FRACCIONAMIENTOS QUE SE MENCIONAN EN EL MISMO SERAN.:

<u>DENOMINACION</u>	<u>USO</u>
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL	CONJUNTO HABITACIONAL
FRACCIONAMIENTO COMERCIAL	CENTRO COMERCIAL

ARTICULO
DECIMO
PRIMERO:

EL AYUNTAMIENTO A TRAVES DE LA DEPENDENCIA ENCARGADA DE LA ADMINISTRACION URBANA, ADMINISTRARA LA ZONIFICACION Y LA PRESENTE DECLARATORIA MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE USOS DEL SUELO URBANO.

ARTICULO
DECIMO
SEGUNDO:

EN TODO LO RELATIVO AL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE USO DEL SUELO PARA TODA CLASE DE FRACCIONAMIENTOS SE ATENDERA A LO DISPUESTO EN EL TITULO TERCERO DE LA LEY 101 DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO.

ARTICULO
DECIMO
TERCERO:

CUANDO SE LLEVEN A CABO CONSTRUCCIONES, FRACCIONAMIENTOS, CAMBIOS DE USO DE SUELO U OTROS APROVECHAMIENTOS QUE CONTRAVENGAN LAS DIS

POSICIONES DE ESTA DECLARATORIA, EL AYUNTAMIENTO PROCEDERA A SUSPENDER LAS OBRAS E IMPONER LAS SANCCIONES QUE CORRESPONDAN, DE --- ACUERDO CON LAS LEYES Y REGLAMENTOS APLICABLES.

TRANSITORIOS

- PRIMERO: LA PRESENTE DECLARATORIA ENTRARA EN VIGOR A PARTIR DE SU PUBLICACION EN EL BOLETIN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA.
- SEGUNDO: EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AGUA PRIETA, ENVIARA LA PRESENTE DECLARATORIA DE USOS DEL SUELO AL GOBERNADOR DEL ESTADO A EFECTO DE QUE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 7º DE LA LEY NUMERO 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, ORDENE LA PUBLICACION DE LA MISMA EN EL BOLETIN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA Y EN DOS DIARIOS DE MAYOR CIRCULACION; ASI COMO SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. ESTOS PROCEDIMIENTOS DEBERAN CONCLUIRSE EN UN PLAZO MAXIMO DE VEINTE DIAS A PARTIR DE SU APROBACION.

DADO EN LA SALA DE CABILDO DE PALACIO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE AGUA PRIETA, SONORA, A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL
C. GONZALO VILLASUZA TERON

REGIDOR PROPIETARIO
C. CARLOS SANCHEZ BUREGO URTIZ

REGIDOR PROPIETARIO
C. MARIA LOUISA GARCIA MARTINEZ

REGIDOR PROPIETARIO
C. GUILLERMO SALLINAS MUNGARON

REGIDOR PROPIETARIO
C. JUSTO JESUS FIGUEROA PERAZ

REGIDOR PROPIETARIO
C. ROBERTO RIOS MARTINEZ

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
C. RICARDO FIGUEROA GUERRAS

SECRETARIO MUNICIPAL
C. MANUEL ALFREDO FLORES SANCHEZ

REGIDOR PROPIETARIO
C. JOSE ANTONIO GUSTAVO LUNA

REGIDOR PROPIETARIO
C. CESAR ESCOBAR GARCIA

REGIDOR PROPIETARIO
C. FERNANDO BENJAMIN MONTANO

DECLARATORIA DE USOS DEL SUELO

LOCALIDAD DE AGUA PRIETA, SONORA.

ANEXO NUMERO 1

CONTENIDO

- CUADRO DE USOS DEL SUELO POR ZONAS DE PLANEACION
- PLANO DE UBICACION DE ZONAS.
- CUADRO DE INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO

USOS DEL SUELO

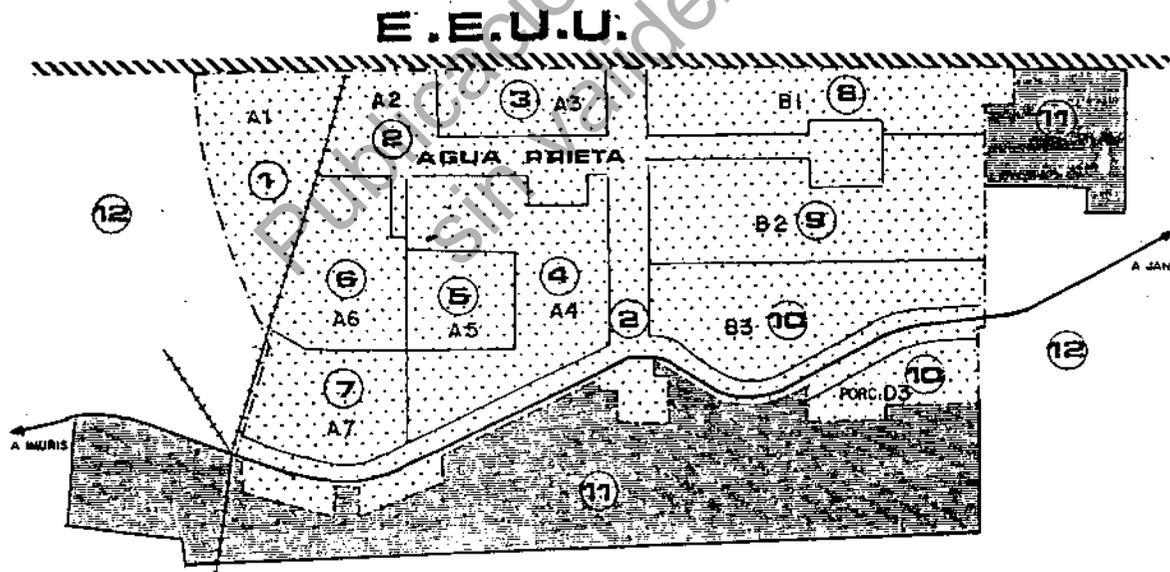
USOS	ZONAS O DISTRITOS											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11*	12*
VIVIENDA A.D. (141-250)	P	C	X	P	P	P	P	C	C	P		
VIVIENDA M.D. (61-140)	P	P	P	P	X	P	P	P	P	P		
VIVIENDA B.D. (0-60)	X	X	P	P	X	X	X	C	C	X		
RECREACION Y DEPORTES	C	P	C	C	X	C	C	C	C	C		
COMERCIO Y ABASTOS	C	P	C	C	C	C	C	C	C	C		
SERVICIOS.	C	P	C	P	X	C	C	C	C	C		
INDUSTRIA LIGERA	X	C	C	C	P	X	X	C	C	X		
INDUSTRIA PESADA	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X		
SERVICIOS ESPECIALES	C	P	C	C	C	C	C	C	C	C		

NOTA: LAS ZONAS 11 Y 12 CORRESPONDEN A LAS AREAS DE RESERVA PARA EL CRECIMIENTO FUTURO Y PRESERVACION ECOLOGICA. LOS USOS PROPUESTOS PARA ESTAS ZONAS SE ENCUENTRAN ESPECIFICADOS EN LA DECLARATORIA DE RESERVAS.

INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO URBANO

ZONAS	DENSIDAD MINIMA VIVI/HA.	C.O.S PORCENTAJE	C.U.S MAXIMO DE NIVELES	LOTE MINIMO M2	FRENTE MINIMO (MR.)
1	16	80 %	2	130	6.5
2	16	90 %	3	160	8
3	10	70 %	2	280	14
4	18	70 %	2	150	7.5
5	---	50 %	---	2000	40
6	20	60 %	2	200	10
7	20	70 %	2	150	7.5
8	16	50 %	1	280	14
9	16	50 %	1	180	10
10	20	50 %	1	130	6.5
11 y 12					

NOTA: LAS ZONAS 11 y 12 CORRESPONDEN A LAS AREAS DE RESERVA PARA EL CRECIMIENTO FUTURO Y PRESERVACION ECOLOGICA. LOS USOS PROPUESTOS PARA ESTAS ZONAS SE ENCUENTRAN ESPECIFICADAS EN LA DECLARATORIA DE RESERVAS.



-  LIMITE INTERNACIONAL
-  AREA URBANA ACTUAL
-  AREA CRECIMIENTO FUTURO
-  VIA FERREA
-  CARRETERAS

 ZONAS DE PLANEACION



PLANO OFICIAL DECLARATORIA DE USOS DEL SUELO

DECLARATORIA DE RESERVA TERRITORIAL
LOCALIDAD DE AGUA PRIETA, SONORA.

EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AGUA PRIETA EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTICULOS 27 PARRAFO TERCERO Y 115 FRACCION QUINTA DE LA -- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA FRACCION OCTAVA DEL -- ARTICULO 136 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, ASI COMO LA FRACCION QUINTA DEL ARTICULO 9 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 3º, 5º, 44, 52 FRACCION TERCERA, 59 Y DEMAS RELATIVOS A LA PROPIA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, Y

C O N S I D E R A N D O

- PRIMERO Que de acuerdo con el párrafo Tercero del Artículo 27 de nuestra - Constitución Federal, la Nación tendrá en todo tiempo el derecho - de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, y en consecuencia, dictar las medidas necesarias para ordenar los - asentamientos humanos, estableciendo las adecuadas provisiones, usos reservas y destinos de tierras, aguas y bosques.
- SEGUNDO Que de conformidad con la fracción V del artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado para el Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, el 7 de -- Enero de 1985, el Ayuntamiento tiene facultades para formular y approbar las Declaratorias de Reservas Territoriales para el crecimiento urbano de las localidades de su jurisdicción.
- TERCERO Que el Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora - 1986-1991, determina, dentro de la estrategia para el ordenamiento territorial, la constitución de un Sistema Urbano Estatal, que considera a la localidad de Agua Prieta como una Ciudad con nivel de - servicios intermedios.
- CUARTO Que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Agua Prieta, aprobado por el H. Ayuntamiento de Agua Prieta, fue sometido a un proceso de consulta popular de acuerdo con la legislación vigente en el Estado.
- QUINTO Que de acuerdo con los estudios técnicos realizados en la formula ción del Programa Municipal de Desarrollo Urbano para el Centro - de Población de Agua Prieta se determinó la necesidad de contar con una reserva territorial para albergar el futuro crecimiento - de esa localidad.
- SEXTO Que de acuerdo con la política demográfica propuesta para Agua -- Prieta, la población esperada será del orden de 64,446 habitantes

para el año 2000; esto es 23,810 adicionales a los existentes, requiriéndose aproximadamente 400 hectáreas adicionales de suelo urbano, de las cuales 183 hectáreas se destinarán a uso habitacional.

- SEPTIMO Que de acuerdo con las tendencias de crecimiento de la localidad y las condiciones de la infraestructura urbana se considera conveniente que el futuro crecimiento de la localidad se oriente hacia el sur y noroeste de la mancha urbana actual.
- OCTAVO Que através de la regulación del desarrollo urbano se pretende -- orientar la tendencia de expansión física de la localidad hacia -- las áreas mas aptas del Centro de población, aplicando, paralelamente una política de redensificación y saturación urbana.
- NOVENO Que para el control y regulación del futuro crecimiento de la localidad, el honorable Ayuntamiento de Agua Prieta está facultado para expedir las Declaratorias y demás disposiciones administrativas necesarias para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 Constitucional Política Federal, se expide la presente

DECLARATORIA DE RESERVA TERRITORIAL
LOCALIDAD DE AGUA PRIETA, SONORA.

ARTICULO
PRIMERO

SE DECLARA DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL LA CONSTITUCION DE LA RESERVA TERRITORIAL PARA EL FUTURO CRECIMIENTO DE LA LOCALIDAD DE AGUA PRIETA CONFORME HA SIDO PREVISTA EN EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION.

ARTICULO
SEGUNDO

SE DECLARAN RESERVAS TERRITORIALES PARA EL FUTURO CRECIMIENTO DE LA LOCALIDAD DE AGUA PRIETA LAS AREAS CORRESPONDIENTES A LA ZONA 11 Y SUS SUBZONAS 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 Y 11.5 UBICADAS -- LAS CUATRO PRIMERAS AL SUR DE LA MANCHA URBANA Y LA QUINTA AL -- NORESTE DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUA PRIETA, DE ACUERDO AL -- PLANO OFICIAL QUE SE ANEXA Y QUE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES SE TENDRA COMO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

ARTICULO
TERCERO

LAS AREAS DE RESERVA TERRITORIAL CORRESPONDIENTES A LAS SUBZONAS 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 Y 11.5 TENDRAN COMO LIMITES Y COLINDAN -- CIAS SIGUIENTES:

SUBZONA 11.1 TIENE UNA EXTENSION APROXIMADA DE 93 HECTAREAS Y SE ENCUENTRA UBICADA AL SUROESTE DEL CENTRO DE POBLACION, COLINDA -- AL NORTE, CON LA MANCHA URBANA ACTUAL; AL SUR CON LA ZONA 12 DE PRESERVACION ECOLOGICA, POR LO QUE CONSTITUYE EL LIMITE DEL AREA DE CRECIMIENTO FUTURO; AL ESTE CON LA SUBZONA 11.4 Y AL OESTE --

CON LA SUBZONA 11.3.

LA DELIMITACION PRECISA DE LA SUBZONA 11.1 Y EL RESTO DE LAS MISMAS SE ENCUENTRAN DEFINIDAS EN SUS RESPECTIVOS APENDICES, LOS CUALES SON PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

PARA LA SUBZONA 11.1 EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUA PRIETA DETERMINA UNA POLITICA DE CRECIMIENTO CON USOS HABITACIONALES DE MEDIA Y BAJA DENSIDAD, ASI COMO LA LOCALIZACION DE UNA AREA PARA USO INDUSTRIAL.

LA POBLACION MAXIMA A ASENTAR SERA DEL ORDEN DE 12,276 HABITANTES SOBRE UNA DENSIDAD OBJETIVO DE 100 A 150 HABITANTES/HECTAREA.

SUBZONA 11.2 TIENE UNA EXTENSION APROXIMADA DE 144 HECTAREAS Y SE ENCUENTRA UBICADA AL SURESTE DEL CENTRO DE POBLACION; COLINDA AL NORTE CON LA MANCHA URBANA; AL SUR Y OESTE CON LA ZONA 12 DE PRESERVACION ECOLOGICA Y AL ESTE CON LA SUBZONA 11.4.

PARA LA SUBZONA 11.2 EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUA PRIETA, DETERMINA UNA POLITICA DE CRECIMIENTO TENDIENTE A CONSTITUIR RESERVAS TERRITORIALES PARA USOS HABITACIONALES, DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y EQUIPAMIENTO RECUPERABLE. LA POBLACION MAXIMA A ASENTAR SERA DE 13,504 HABITANTES SOBRE UNA DENSIDAD PROMEDIO PARA USO HABITACIONAL DE 150 A 200 HABITANTES / HECTAREA.

SUBZONA 11.3 TIENE UNA EXTENSION APROXIMADA DE 90 HECTAREAS Y SE ENCUENTRA UBICADA AL SUROESTE DEL CENTRO DE POBLACION; COLINDA AL NORTE, OESTE Y SUR CON LA ZONA 12 DE PRESERVACION ECOLOGICA Y AL ESTE, CON LA SUBZONA 11.1 Y LA ACTUAL MANCHA URBANA PARA SUBZONA 11.4. EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUA PRIETA, DETERMINA UNA POLITICA DE CRECIMIENTO TENDIENTE A CONSTITUIR RESERVAS TERRITORIALES PARA USOS DE EQUIPAMIENTO GENERAL, EQUIPAMIENTO ESPECIAL Y AREAS VERDES.

SUBZONA 11.4 TIENE UNA EXTENSION APROXIMADA DE 58 HECTAREAS HECTAREAS Y SE ENCUENTRA UBICADA AL SUR DEL CENTRO DE POBLACION; COLINDA AL NORTE CON LA ACTUAL MANCHA URBANA Y LA SUBZONA 11.2; AL SUR CON LA ZONA 12 DE PRESERVACION ECOLOGICA; AL OESTE CON LA SUBZONA 11.1 Y AL ESTE CON LA SUBZONA 11.2.

PARA LA SUBZONA 11.3 EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUA PRIETA, DETERMINA UNA POLITICA DE CRECIMIENTO DESTINADA A USO HABITACIONAL Y EQUIPAMIENTO RECREATIVO, CON UNA POBLACION MAXIMA A ASENTAR DE 10,421 HABITANTES SOBRE UNA DENSIDAD OBJETIVO ENTRE 150 A 200 HABITANTES/HECTAREA.

SUBZONA 11.5 TIENE UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 70 HECTAREAS Y SE ENCUENTRA UBICADA AL NORESTE DEL CENTRO DE POBLACION; COLINDA AL NORTE, CON LA LINEA FRONTERIZA; AL SUR Y ESTE CON LA ZONA 12 DE PRESERVACION ECOLOGICA Y AL OESTE CON LAS ZONAS 8 Y 9 DEL CENTRO DE POBLACION.

PARA LA SUBZONA 11.5 EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUA PRIETA, SONORA DETERMINA UNA POLITICA DE CRECIMIENTO CON USOS HABITACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO GENERAL, CON UNA POBLACION MAXIMA A ASENTAR DE 10,500 HABITANTES SOBRE UNA DENSIDAD PROMEDIO DE 150 HABITANTES/HECTAREA.

LOS COEFICIENTES DE OCUPACION Y UTILIZACION DEL SUELO PARA LAS SUBZONAS DESCRITAS ANTERIORMENTE SERAN DEL ORDEN DEL 60% Y 1.0 RESPECTIVAMENTE.

ARTICULO
CUARTO

PARA LA UTILIZACION TOTAL O PARCIAL DE LA RESERVA TERRITORIAL SE ATENDERA A LA PROPUESTA DE ORIENTACION DEL CRECIMIENTO Y RESERVA TERRITORIAL QUE SEÑALA EL PROGRAMA DE DESARROLLO PARA LA LOCALIDAD. EN TODO CASO, EL AYUNTAMIENTO DE AGUA PRIETA DEBERA FORMULAR, CONJUNTAMENTE CON EL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA, EL PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO A QUE SE REFIERE LA FRACCION V DEL ARTICULO 10 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA.

ARTICULO
QUINTO

EL PROCESO DE FORMULACION, ADMINISTRACION, EJECUCION, EVALUACION Y ACTUALIZACION DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE CRECIMIENTO A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, DEBERA LLEVARSE A CABO EN FORMA CONJUNTA ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE AGUA PRIETA Y EL GOBIERNO ESTADAL.

UNA VEZ FORMULADOS LOS PROGRAMAS PARCIALES DE CRECIMIENTO, EL AYUNTAMIENTO DEBERA EXPEDIR LAS DECLARATORIAS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO URBANO RELATIVAS A LAS AREAS COMPRENDIDAS EN EL PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO.

ARTICULO
SEXTO

PARA LA UTILIZACION DE LA RESERVA TERRITORIAL SE PROPONE LOS SIGUIENTES PLAZOS:

SUBZONA 11.1	_____	CORTO Y MEDIANO PLAZO (1991-1994)
SUBZONA 11.2	_____	CORTO Y MEDIANO PLAZO (1991-1994)
SUBZONA 11.3	_____	LARGO PLAZO (2000)
SUBZONA 11.4	_____	LARGO PLAZO (2000)
SUBZONA 11.5	_____	LARGO PLAZO (2000)

DEBIDO A QUE LA DEMANDA DE SUELO PARA CRECIMIENTO URBANO ESTA CONDICIONADO POR EL INCREMENTO DE POBLACION Y SUS CONSIGUIENTES NECESIDADES, LOS PLAZOS PROPUESTOS PARA SU INCORPORACION SON INDICATIVOS POR LO QUE DEBERAN AJUSTARSE CONFORME A LA DEMANDA REAL QUE SE PRESENTE.

ARTICULO
SEPTIMO

DE MANERA COMPLEMENTARIA A LA UTILIZACION DE LA RESERVA TERRITORIAL, EL AYUNTAMIENTO DE AGUA PRIETA DEBERA INSTRUMENTAR UNA POLITICA DE REDENSIFICACION Y SATURACION URBANA, PREVISTA EN EL PROGRAMA DE SUELO URBANO DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE

POBLACION DE AGUA PRIETA.

ARTICULO

OCTAVO

LA VIGENCIA DE ESTA DECLARATORIA DE RESERVA TERRITORIAL SERA DE --
QUINCE AÑOS A PARTIR DE SU ENTRADA EN VIGOR.

ARTICULO

NOVENO

LOS TITULARES DE DERECHOS REALES DE LOS PREDIOS COMPRENDIDOS EN --
LAS AREAS DECLARADAS COMO RESERVA TERRITORIAL PODRAN CONTINUAR SU
ACTUAL APROVECHAMIENTO EN TANTO NO SE FORMULEN Y APRUEBEN LOS PRO
GRAMAS PARCIALES DE CRECIMIENTO Y SE EXPIDAN LAS DECLARATORIAS CO
RESPONDIENTES.

ARTICULO

DECIMO

EL AYUNTAMIENTO DE AGUA PRIETA EJERCERA SU DERECHO DE PREFERENCIA
PARA LA ADQUISICION DE LOS PREDIOS COMPRENDIDOS EN ESTA DECLARATO
RIA DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACION VIGENTE EN EL ESTADO DE SO--
NORA.

ARTICULO

DECIMO

PRIMERO

A PARTIR DE LA VIGENCIA DE ESTA DECLARATORIA TERRITORIAL, LOS NO--
TARIOS PUBLICOS Y CUALESQUIER OTROS FEDATARIOS SOLO PODRAN AUTORI
ZAR ESCRITURAS PUBLICAS RELATIVAS A LA TRASLACION DE DOMINIO DE --
AREAS Y PREDIOS COMPRENDIDOS EN ESTA DECLARATORIA, SI SE INSERTAN
LOS AVISOS Y MANIFESTACIONES RELATIVAS AL DERECHO DE PREFERENCIA --
QUE MENCIONA ESTA DECLARATORIA.

ARTICULO

DECIMO

SEGUNDO

SE DECLARA AREA DE RESERVA ECOLOGICA UNA AREA DE APROXIMADAMENTE
7, 900 HECTAREAS QUE RODEA EL AREA URBANA DE LA LOCALIDAD DE --
AGUA PRIETA, DE ACUERDO CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PA
RA LA LOCALIDAD, RELATIVO AL AREA NORMATIVA DEL PROGRAMA. ESTA
ZONA DEBERA CONSERVAR LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS ACTUALES, EN --
TANTO NO SE MODIFIQUE EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA --
LOCALIDAD DE AGUA PRIETA Y LA PRESENTE DECLARATORIA DE RESERVA --
TERRITORIAL.

ARTICULO

DECIMO

TERCERO

EL VALOR CATASTRAL DE LOS PREDIOS COMPRENDIDOS EN LA DECLARATO--
RIA SE MANTENDRAN IGUALES DURANTE SU VIGENCIA.

TRANSITORIOS

PRIMERO

LA PRESENTE DELCARATORIA ENTRARA EN VIGOR A PARTIR DE SU PUBLICA
CION EN EL BOLETIN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA.

SEGUNDO EL AYUNTAMIENTO DE AGUA PRIETA ENVIARA LA PRESENTE DECLARATORIA - AL GOBERNADOR DEL ESTADO DE SONORA A EFECTO DE QUE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 7º DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, ORDENE SU PUBLICACION EN EL BOLETIN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA Y EN DOS DIARIOS DE MAYOR CIRCULACION, EN UN PLAZO DE VEINTE DIAS A PARTIR DE SU APROBACION POR EL AYUNTAMIENTO.

TERCERO EL AYUNTAMIENTO DE AGUA PRIETA GESTIONARA ANTE EL GOBERNADOR DEL ESTADO LA INSCRIPCION DE LA PRESENTE DECLARATORIA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD QUE CORRESPONDA.

CUARTO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 13º DE LA PRESENTE DECLARATORIA, EL AYUNTAMIENTO ENVIARA UNA COPIA A LA DIRECCION DE CATASTRO DEL ESTADO DE SONORA.

DADO EN LA SALA DE CABILDO DE PALACIO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE AGUA PRIETA, SONORA, A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE.



SINDICO PROCURADOR
H. AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL DE AGUA PRIETA, SONORA
C. MANUEL ALFREDO FLORES GOMEZ

REGIDOR PROPIETARIO
C. LIC. CARLOS SERGIO LORETO ORTIZ

REGIDOR PROPIETARIO
C. RAFAEL GASTELIBLANCO LUNA

REGIDOR PROPIETARIO
C. MARIA LYDIA GARCIA MARTINEZ

REGIDOR PROPIETARIO
C. CESAR ESCOBEDO GARCIA

REGIDOR PROPIETARIO
GUADALUPE SALINAS MUNGARAY

REGIDOR PROPIETARIO
C. JUSTO JESUS TIRADO PERAZ

REGIDOR PROPIETARIO
C. ROGELIO MALDONADO GUTIERREZ

REGIDOR PROPIETARIO
C. FERNANDO BENJAMIN VEGA ORDINO

REGIDOR PROPIETARIO
C. HERIBERTO ROS MARTINEZ

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
C. RICARDO JIMENEZ GRANADOS

E.E.U.U.

