

TARIFAS EN VIGOR

Autorizadas por el artículo 299, párrafo segundo, que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley No. 9 de Hacienda del Estado.

CONCEPTO	TARIFA
1. Por palabra, en cada publicación en menos de una página	\$ 2.50
2. Por cada página completa	\$ 1,523.00
3. Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	\$ 2,220.00
4. Por suscripción anual por correo, dentro del país	\$ 4,298.00
5. Por copia:	
a).-Por cada hoja	\$ 3.00
b).-Por certificación	\$ 28.00
6. Costo unitario por ejemplar	\$ 14.00
7. Por número atrasado	\$ 53.00
8. Por página completa de autorización de fraccionamiento	\$ 366.00

El Boletín Oficial se publicará los lunes y jueves de cada semana.

En caso de que el día en que ha de efectuarse la publicación de Boletín Oficial sea inhábil, se publicará el día inmediato anterior o posterior.

(Artículo 6 de la Ley 295 del Boletín Oficial)

El Boletín Oficial solo publicará Documentos Originales con firmas autógrafas, previo el pago de la cuota correspondiente, sin que sea obligatoria la publicación de las firmas del documento. (Artículo 6 de la Ley 295 del Boletín Oficial).

BOLETÍN OFICIAL

Directora General: Lic. Alicia Pavlovich Arellano
Garmendia No. 157 entre Serdan y Elías Calles
Colonia Centro
C. P. 83000, Hermosillo, Sonora,
Tel (662) 2 -17-45-96 Fax (662) 2-17-05-56

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO LE INFORMA QUE PUEDE ADQUIRIR LOS EJEMPLARES DEL BOLETÍN OFICIAL EN LAS AGENCIAS FISCALES DE AGUA PRIETA, NOGALES, CIUDAD OBREGÓN, CABORCA, NAVOJOA, CANANEA Y SAN LUIS RÍO COLORADO.

Sonora
Vamos por Soluciones!

Gobierno eficiente y honesto



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 NOGALES
Programas de Desarrollo Urbano del Centro de Población Nogales y
Parcial de Crecimiento Nogales Oriente.

TOMO CLXXXIII
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 21 SECC. I
JUEVES 12 DE MARZO AÑO 2009

ACTUALIZACION AL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION NOGALES, SONORA.

VERSION ABREVIADA

INTRODUCCION

El presente documento es una versión revisada y actualizada del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales, Sonora, instrumento técnico jurídico cuyo objeto es el de ordenar los usos del suelo y promover el desarrollo urbano sustentable, estableciendo las bases para que puedan llevarse a cabo las acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación, con la meta de elevar la calidad de vida de la población que reside actualmente en ella, así como de aquellos que la habitara en un futuro.

La ciudad de Nogales históricamente ha presentado líneas de crecimiento ascendentes, cuya tendencia ha sido sostenida estando por encima de la media estatal y nacional. En la última década la tasa de crecimiento fue de 4.1%, siendo la segunda ciudad del estado en crecimiento económico, situación que le ha permitido conservarse como un polo de atracción poblacional. Según datos del II Censo de Población y Vivienda 2005, la población residente fue de 193,517 habitantes que se asentaban sobre una extensión de 3,500 hectáreas presentando una densidad de población de 55 habitantes por hectárea, y un total de 48,584 viviendas.

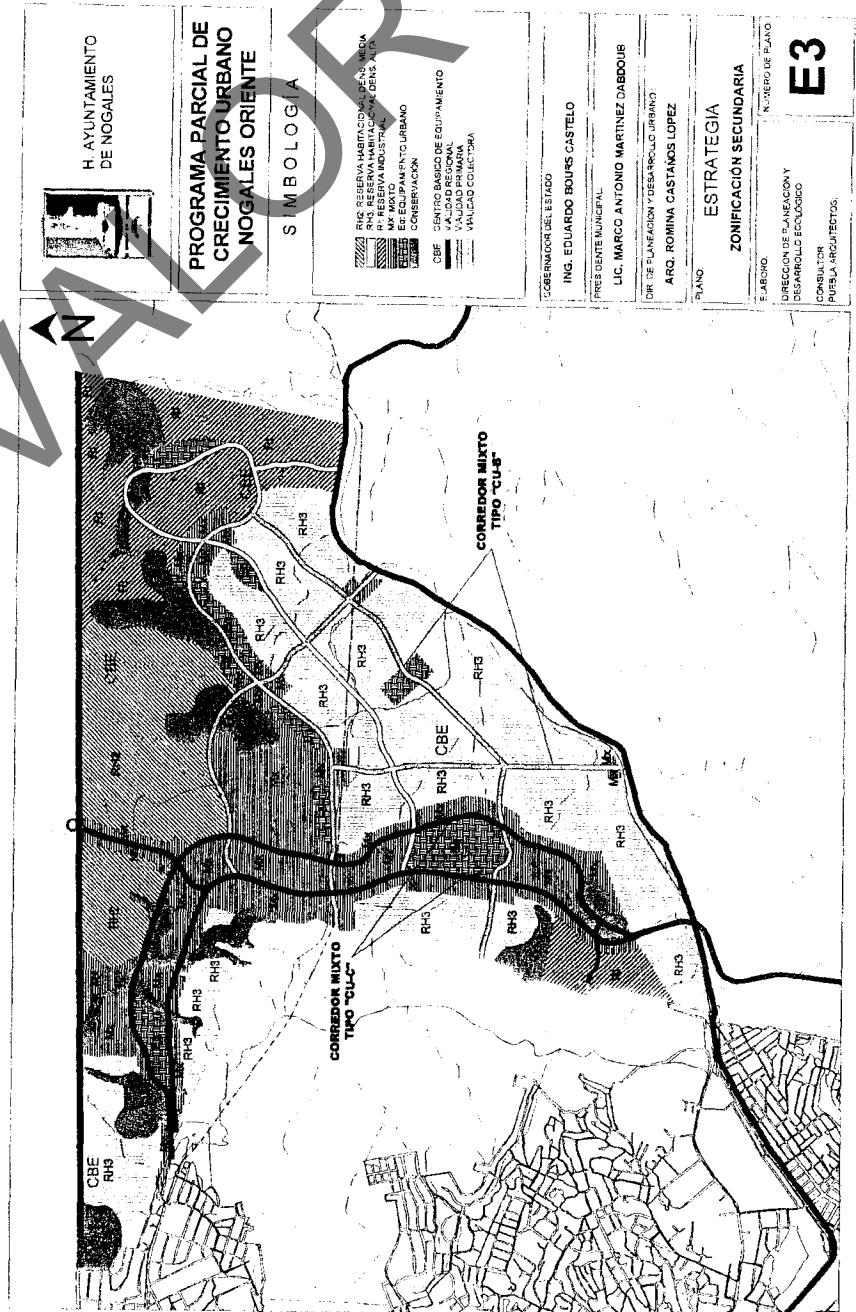
Proyectando la población al año 2020, se estima que el centro de población contara con un total de 343,757 habitantes que demandaran una expansión urbana de 2,071 hectáreas, de las cuales 1,801 hectáreas corresponden a suelo urbanizable para vivienda, estimándose la necesidad de construir 89,623 viviendas nuevas.

Sin embargo uno de los principales obstáculos a los que Nogales se ha enfrentado históricamente, es la falta de reservas territoriales que permitan de manera suficiente, ordenada y oportuna la creación de la oferta habitacional, así mismo de aquellos equipamientos y servicios urbanos básicos para el buen funcionamiento de toda ciudad que pretende seguirse desarrollando económicamente en la actividad económica estructurada alrededor de los ejes de desarrollo industrial y comercial de la franja fronteriza, que constituyen la columna vertebral de la integración funcional del territorio.

Esta visión de desarrollo genera fuertes presiones de inversión para la construcción de infraestructura básica y también sobre los recursos naturales, sobre todo agua y suelo, así como insuficiencia de vivienda, surgimiento y crecimiento de asentamientos irregulares que han rebasado lo previsto por los programas de ordenamiento territorial.

La ciudad ha perdido competitividad como punto de intercambios comerciales transfronterizos, además la falta de modernización de la infraestructura, ha limitado la integración y movilidad interna, por lo cual ha ido desaprovechando su fuerza como centro de atracción de inversiones en este rubro.

Estos indicadores nos señalan la necesidad de analizar las tendencias de crecimiento de la zona urbana y de plantear nuevas estrategias con el objeto de incorporar suelo apto para la expansión de la ciudad.



PROGRAMA PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

ABRIGUATORIA EN LA TABLA
TIPO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

Usos Permitidos Usos Prohibidos Usos No Permitidos

Usos Permitidos Usos Prohibidos Usos No Permitidos

Usos Permitidos Usos Prohibidos Usos No Permitidos

USOS PROHIBIDOS	USOS							ÁREA URBANIZABLE							ÁREA NO URBANIZABLE				
	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U8	U9	U10		
USOS PROHIBIDOS																			
USOS PERMITIDOS																			
USOS NO PERMITIDOS																			

PROGRAMA PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

ABRIGUATORIA EN LA TABLA
TIPO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

Usos Permitidos Usos Prohibidos Usos No Permitidos

Usos Permitidos Usos Prohibidos Usos No Permitidos

Usos Permitidos Usos Prohibidos Usos No Permitidos

USOS PROHIBIDOS	USOS							ÁREA URBANIZABLE							ÁREA NO URBANIZABLE				
	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U8	U9	U10		
USOS PROHIBIDOS																			
USOS PERMITIDOS																			
USOS NO PERMITIDOS																			

La presente Administración de Gobierno Municipal de Nogales 2006-2009, ha asumido el compromiso de hacer de la ciudad, un lugar de verdadera integración social, en donde estén garantizados los recursos necesarios para que las nuevas generaciones vivan con calidad.

En este tenor y con el fin de lograr y consolidar el Modelo de Ciudad planteado en el presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, se ha propuesto un nuevo enfoque al desarrollo urbano que permita fomentar la inversión en áreas específicas del territorio, aportando condiciones para alcanzar la competitividad y sustentabilidad para la ciudad y que permita una visión futurista y de grandes proyectos de infraestructura y desarrollo integral, que tome en cuenta el medio ambiente, el empleo, la cultura y las necesidades sociales; para ello, se hace necesario replantear el alcance físico de la ciudad de Nogales y el dimensionamiento territorial que requiere la población para alcanzar los niveles de vida deseados y propuestos.

En base a expresado anteriormente la estrategia del programa vigente fue revisada y evaluada, adecuando los objetivos, las líneas estratégicas y las acciones a las nuevas necesidades de desarrollo del centro de población y con ello permitiendo cristalizar el planteamiento histórico de expansión de la ciudad hacia las áreas inmediatas con mayor potencial de desarrollo.

BASES JURÍDICAS

La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a nivel nacional y estatal están insertos en un marco jurídico cuyos aspectos generales se señalan en las constituciones respectivas es decir la Constitución del los Estados Unidos Mexicanos y la propia del Estado de Sonora, los aspectos particulares del desarrollo urbano se contemplan en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (LOTDU)

En el caso que nos ocupa la LOTDU prevé en su artículo 15 que la planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano se lleva a cabo en los centros de población a través de los programas de desarrollo urbano, mismos que como señala el artículo 40 de la citada ley deberán ser congruentes con los niveles superiores de planeación referentes a los programas: Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con regional y municipal que corresponda y formaran parte del sistema estatal de planeación del desarrollo urbano.

Estos documentos técnico-jurídicos son ordenamientos con validez legal a los que están obligados los órdenes de gobierno y los sectores social y privado, una vez que han cumplido con los procesos de legitimación que les dan validez jurídica.

ANTECEDENTES

La traza actual de la ciudad de Nogales muestra grandes limitaciones para el crecimiento, sus características topográficas han dado como resultado una ciudad longitudinal desarrollada en una cuenca, presentando grandes limitaciones de desarrollo por las fuertes pendientes circundantes; reduciendo la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo habitacional ordenado y con óptimos servicios, ello ha propiciado una alta especulación de suelo.

La topografía de algunas áreas colindantes al área urbana actual al centro de población permite que ciertas áreas puedan ser aprovechadas para el desarrollo urbano, sin embargo éstas no fueron contempladas en el programa que se actualiza como áreas de crecimiento, en virtud de la escasez de vías de acceso que permitieran integrar estas áreas al área urbana actual sin convertirse en un conflicto mayor para la propia ciudadanía. La contemplación de nuevas vías de acceso a la ciudad, así como la integración de una estructura vial más ordenada permite al este momento replantear las reservas de suelo para crecimiento tanto hacia el sur como al oriente

DEMOGRAFIA

La perspectiva de dinámica demográfica propuesta para el Centro de Población de Nogales supone que existen condiciones tendientes a alcanzar un ritmo sostenido de desarrollo; además de un crecimiento demográfico moderado pero superior al resto del Estado.

PROYECCIONES DE POBLACION

Table with 2 columns: AÑO, NUM. DE HABITANTES. Rows for years 2005, 2007, 2010, 2015, 2020.

DENSIDAD DE POBLACION

El II Censo de Población y Vivienda 2005 mostró que el número poblacional ascendió a 193,517 habitantes sobre una extensión de 3,500 hectáreas presentando una densidad de población de 55 habitantes por hectárea.

La ciudad de Nogales mantiene una tasa de crecimiento del 4.1%, superior a la media estatal y nacional, con el consecuente incremento en la población y requerimientos de vivienda, servicios y equipamiento urbano.

Conforme a estos indicadores se estima que la densidad de población deberá ser incrementada en las nuevas áreas de crecimiento dado que la topografía así lo permite.

VIVIENDA

El II Censo de Población y Vivienda 2005 señala que la ciudad de Nogales cuenta con 48,584 viviendas mismas que representan el 7.9% del total estatal.

En la actualidad, se estima que en Nogales existen 10,168 familias que no tienen una casa independiente que habitar, por lo que cada uno de esos hogares requiere de una vivienda nueva.

Adicionalmente, el rezago habitacional, incluye 8,199 casas que deben reponerse por encontrarse en un estado "no aceptable", debido a la utilización de materiales perecederos utilizados en su construcción.

Como se observa para el corto plazo 2010, la necesidad de construcción de vivienda nueva se estima en 35,272 unidades, lo que representa construir 4,073 unidades anuales.

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Table with columns: USOS PREEXISTENTES, USOS, AREA URBANIZABLE, RESERVAS, DESARROLLO, AREA DE DESARROLLO, and CONSERVACION. Includes a legend for 'ABRIGADOS EN LA TABLA' and 'TIPO DE COMPATIBILIDAD DE USO'.

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Table with columns: USOS PREEXISTENTES, USOS, AREA URBANIZABLE, RESERVAS, DESARROLLO, AREA DE DESARROLLO, and CONSERVACION. Includes a legend for 'ABRIGADOS EN LA TABLA' and 'TIPO DE COMPATIBILIDAD DE USO'.

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Table with columns: USOS PREEXISTENTES, USOS, AREA URBANIZABLE, RESERVAS, DESARROLLO, AREA DE DESARROLLO, and CONSERVACION. Includes a legend for 'ABRIGADOS EN LA TABLA' and 'TIPO DE COMPATIBILIDAD DE USO'.

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Table with columns: USOS PREEXISTENTES, USOS, AREA URBANIZABLE, RESERVAS, DESARROLLO, AREA DE DESARROLLO, and CONSERVACION. Includes a legend for 'ABRIGADOS EN LA TABLA' and 'TIPO DE COMPATIBILIDAD DE USO'.

PROGRAMA PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Table with columns for land use types (e.g., Agricultura, Industria, Comercio) and compatibility status (e.g., Compatible, Incompatible). Includes a legend for abbreviations and a list of specific uses.

PROGRAMA PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Table with columns for land use types and compatibility status. Includes a legend for abbreviations and a list of specific uses.

PROGRAMA PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Table with columns for land use types and compatibility status. Includes a legend for abbreviations and a list of specific uses.

PROGRAMA PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Table with columns for land use types and compatibility status. Includes a legend for abbreviations and a list of specific uses.

Para el año 2020, la necesidad de construcción de vivienda nueva se estima en 89, 623 unidades, lo que representa la construcción de 6,754 unidades al año.

Actualmente el sector manufacturero de la industria maquiladora es la principal fuente de empleos fijos, la demanda de créditos para vivienda por parte de los trabajadores que cotizan al Infonavit y que califican para cada segmento, se ha elevado a 42, 206 unidades totales.

RESERVAS TERRITORIALES

De acuerdo a las estimaciones que se presentan en la Tabla de Proyecciones de Necesidades de Suelo y Vivienda 2007-2020, para el corto plazo 2010 se requerirán de 361 hectáreas de suelo para vivienda, lo que implica incorporar 164 hectáreas al área urbana actual en tan solo dos años. Para el año 2020 los requerimientos totales serán de 613 hectáreas.

En suma en los próximos 12 años se requerirán incorporar 1,801 hectáreas de suelo para vivienda, a los que necesariamente deberá acompañarse la infraestructura vial y de servicios de agua potable, alcantarillado y electrificación requeridos.

ECONOMIA

Nogales se especializa en industria maquiladora de exportación. De aquí que, si se invierte en infraestructura urbana, modernización del sistema vial, transporte y se incrementan los servicios fronterizos especializados como hoteles, servicios médicos, centros comerciales, educación superior, deporte, esparcimiento y cultura entre otros, de nuevo se potenciará la importancia de Nogales como puerto fronterizo, generando fuentes de empleo y la recuperación de su liderazgo en servicios aduanales y comerciales.

NORMATIVIDAD

NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN.

El Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sustentable 2005-2010, siguiendo los lineamientos que propone el Programa Nacional de Ordenación del Territorio, establece el sistema estatal de ciudades en que se basa en la teoría de lugar central; estableciendo una clasificación por rango y de acuerdo al papel que juega cada localidad como prestador de servicios, dando como resultado 18 regiones denominadas Unidades Territoriales Básicas (UTB).

En la UTB Nogales se integran los municipios de Nogales y Santa Cruz. Con una población de 161,415 habitantes, que representan un 7.28% del total estatal, teniendo como localidad central a la ciudad de Nogales.

El Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sustentable 2005-2010 establece para el territorio dos objetivos a cumplir que son:

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Reorientar la ordenación del territorio y el desarrollo urbano a partir de un concepto integral y sustentable del desarrollo, articulando el sistema de planeación de los asentamientos humanos, con la eficiencia y competitividad económica, la equidad social, la cohesión cultural y la sustentabilidad ambiental.

GESTIÓN REGIONAL Y LOCAL

Definir y poner en operación los instrumentos de coordinación y concertación necesarios para la articulación de acciones intersectoriales e interinstitucionales y la inversión pública, social y privada que hagan posible la ordenación del territorio y el desarrollo urbano

OBJETIVO GENERAL

Basados en los lineamientos de los niveles superiores de planeación que representan a nivel local oportunidades para el desarrollo del centro de población se define el objetivo general de desarrollo urbano:

Fomentar e impulsar el desarrollo urbano del centro de Población de Nogales, a través de ordenar y regular las acciones requeridas para planear su crecimiento físico en concordancia con sus actividades económicas relevantes, que permitan aprovechar los costos de oportunidad de la aplicación de inversiones productivas en el sector manufacturero, turístico y de puerto fronterizo y en las obras de infraestructura y equipamientos que generen mayor valor agregado que conlleven a ampliar las oportunidades de empleo para mejorar las condiciones de habitabilidad y socioeconómicas de la comunidad.

Promover la coordinación intersectorial de órdenes de gobierno y sociedad civil, para la programación financiera y acciones de la dotación de equipamientos e infraestructuras atiendan las orientaciones comprendidas en el presente programa de desarrollo urbano considerado como instrumento de fomento a la inversión pública y privada para fortalecer y elevar la eficiencia económica del Centro de Población de Nogales.

POLITICAS.

CRECIMIENTO URBANO (Cr).

El crecimiento habitacional deberá darse hacia el Sur, Suroeste y Oeste de la ciudad. La tendencia natural del crecimiento continuará hacia las zonas al sur y sureste siguiendo el patrón fisiográfico regional; el crecimiento hacia el oriente de la actual zona urbana representa una importante alternativa que requiere la elaboración de un programa de crecimiento urbano que detalle los usos destinos a los cuales habrá de destinarse dicha reserva, tomado en consideración las necesidades de equipamientos y servicios tanto para cubrir las necesidades actuales en las cuales existe deficiencia, como aquellas que se generarán por crecimiento de la población.

- 3: Vivienda
- 4: Infraestructura
- 5: Vialidad.
- 6: Servicios Públicos.
- 7: Equipamiento.
- 8: Riesgos y Vulnerabilidad
- 9: Imagen Urbana

CAPÍTULO 5. INSTRUMENTACION

En términos generales, los instrumentos de operación con que cuenta la administración municipal para la ejecución de las políticas, estrategias y programas, establecidos por el presente documento; la delimitación de los usos de suelo para desarrollo urbano, distritos habitacionales, y áreas de conservación son:

INSTRUMENTOS LEGALES PARA LA ADMINISTRACION Y CONTROL URBANO.

Para el control del uso del suelo y su utilización, el Gobierno Municipal de Nogales, cuenta con los Reglamentos siguientes:

- **El Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Municipio de Nogales, Sonora.**
- **Programa Parcial de Crecimiento Urbano Nogales Oriente.**
- **Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo integrada al Programa Parcial de Crecimiento Oriente que se complementa el Plano de Usos y Destinos del Suelo E-2, Corredores Urbanos E-4.**
- **Capitulo Normativo del Programa Parcial**
- **Reglamento de Construcción**
- **Reglamento de Fraccionamientos**

La Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio de Nogales, Sonora, determinara, formulará, coordinará y ejecutará las acciones necesarias en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Municipio y ejercerá sus facultades en materia de administración y control urbano.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las acciones se organizaran de acuerdo con las posibles fuentes de financiamiento, distinguiendo las que se incluirán en los presupuestos de egresos anuales de H. Ayuntamiento, las que serán objeto de solicitudes de crédito a cargo de fondos, tanto federales como estatales y, aquellos que se incluirán en los presupuestos de egresos anuales de inversión del sector público estatal y federal.

Habrá que tomarse en cuenta los programas especiales de inversión, por las instancias federales y/o estatales, a fin de impulsar el desarrollo de la franja fronteriza, corredores industriales, ciudades en expansión, zonas de impulso que fomentan las actividades económicas, el empleo y la exportación, con un impacto regional y/o nacional.

La participación de la inversión privada, nacional y extranjera, para la realización de proyectos específicos, en la creación de infraestructura, equipamiento, prestación de servicios, o para la preservación del medio ambiente, resulta de particular importancia.

colectoras y secundarias y desplazando el tráfico de vehículos pesados hacia la zona industrial prevista al conectarse con la carretera a Cananea.

Elementos Estructuradores.

Uso de Suelo

Habitacional (RH)

Zonas de Uso Mixto (Mx).

Zonas Industriales (ZI).

Los Centros Básicos de Equipamiento (CBE)

Zonas de Uso Especial e Infraestructura (UE)

Zona de Conservación Ecológica (CE)

Destinos del Suelo.

Equipamiento. (Eq)

Infraestructura.

Áreas Verdes y Deportivas.

Vialidades y Derechos de Vía.

Especiales.

Además de lo antes expuesto se contempla dos tipos de corredores urbanos: Corredor Mixto Tipo B (CMB), Corredor Mixto Tipo C (CMC),

ETAPAS DE DESARROLLO.

Con el fin de organizar en tiempos las políticas, estrategias, acciones y proyectos contemplados en el presente Programa y dar prioridad a la ejecución e instrumentación de la estrategia general, se consideraron tres etapas u horizontes:

Corto Plazo (2008-2011) de 1-3 años considerando una superficie aproximada es de 200 hectáreas.

Mediano Plazo (2011-2014) de 3-6 años una superficie aproximada es de 400 hectáreas, que serán abiertas al crecimiento una vez que la primera etapa tenga una saturación mínima de un 80%.

Largo Plazo (2014-2020) de 6-12 años se contemplan 450 hectáreas, que incluyen reserva para vivienda, industria y el nuevo puerto fronterizo.

COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO.

La reglamentación precisa de los usos de suelo se representa a través de la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo, la cual establece los usos de suelo específicos y de impacto significativo, que sean permitidos, condicionados o prohibidos en las zonas que integran la zonificación secundaria de este programa.

CAPITULO 4. PROGRAMACION

PROGRAMACION DE ACCIONES.

Se integran en forma programática las acciones, obras y servicios que deberán realizarse en el corto, mediano y largo plazo para cumplir con la estrategia planteada, contemplando los siguientes programas:

- 1: Planeación.
- 2: Suelo

CONSERVACIÓN (CO).

Mantener la política de restricción a la construcción que impida el crecimiento urbano en la Zona del Cerro "El Ocotoso" aledaña a la ciudad, así mismo el área aledaña al represo que se localiza en el extremo poniente de la prolongación de la Avenida Tecnológico, en virtud de que en la primera de ellas el nivel del suelo está muy por encima de la cota piezométrica para la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, además de que los costos de urbanización son muy grandes por el tipo de suelo de la zona, y en la segunda existe riesgo de inundación y de peligro para los asentamientos humanos.

ESTRATEGIA.

La estrategia general de desarrollo urbano propuesta a largo plazo se basa en la meta poblacional al año 2020, que contempla una población total de 343,757 habitantes, los cuales demandarán una superficie de suelo urbano estimado en 1,801 hectáreas aproximadamente de superficie bruta. Para lograr la visión que se tiene de la misma, son necesarios diversos equipamientos y servicios que se ubicarán, dentro de las áreas de reserva que resolverán la demanda actual y futura en muchos de los casos albergando servicios básicos, servicios especializados y servicios de apoyo, potencializando además su vocación como puerto fronterizo.

Para el desarrollo de la estrategia es de vital importancia el fomento de las actividades económicas, para generar más empleos, mediante el impulso de la industria con especialidad en conocimiento y tecnología, como fuente económica principal, así como el del sector terciario (comercio y servicios); que permita dar mayor bienestar a los habitantes del centro de población que se organizarán en el territorio de acuerdo a los usos definidos para cada una de las zonas y cuya compatibilidad se determinará de acuerdo a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo, que forma parte del presente programa.

En las acciones viales propuestas destaca la propuesta de integrar un periférico al oriente representa la oportunidad de contar con un importante y moderno Corredor que albergue todos los nuevos servicios de equipamiento que presentan rezagos importantes para la población y conectaría la ciudad en el acceso sur desde su intersección con la carretera internacional, hasta unirse con la zona centro a través de la colonia Buenos Aires. Aunado a estos elementos, el paisaje natural circundante, brindado por la zona de conservación del Cerro Ocotoso brindara al nuevo desarrollo urbano un importante atractivo.

Es importante señalar que la cercanía con la zona de captación de agua potable Mascareñas, permite que esta zona pueda ser incorporada a las reservas de crecimiento de la ciudad en el corto plazo.

LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN

Está definido por un polígono de aproximadamente 36,606 hectáreas, integrado por: el área urbana actual, el área de crecimiento urbano, el área sujeta a programa parcial, el área de restricción a la construcción y el área de conservación ecológica.

ESTRUCTURA URBANA

Se ha definido a partir de la reestructuración de las vialidades regionales y primarias que conforman el área urbana actual y futura

VIALIDAD REGIONAL

En este rubro se pretende integrar una red de vialidades que den acceso y salida a la población residente y de paso por la ciudad de manera eficiente y rápida, evitando la generación de conflictos en las vialidades locales. En el corto plazo se pretende la construcción del cuerpo poniente del Periférico Oriente iniciando en la intersección con la Carretera Federal No. 15 México-Nogales Km. +13 al sur de la ciudad, contempladas dentro del Programa Sonora Proyecta.

Se considera a mediano plazo contar con una vialidad de 30 metros de sección, cuyo trazo se indica en el citado Plano E4, así como la derivación de la vialidad regional en 1 Km. de longitud hacia el nuevo puerto fronterizo que se contempla construir a largo plazo asociadas a los plazos de la acción conjunta binacional para la apertura de nuevos cruces fronterizos que encabezan los gobiernos federales de ambos países.

VIALIDAD PRIMARIA

La vialidad Primaria propuesta se basa en ejes y circuitos para integrar y mejorar la comunicación del Centro de Población de Nogales, con el propósito de estructurar y comunicar diferentes puntos de la ciudad, permitiendo con esto el flujo vehicular de manera más rápida.

La red propuesta estará interconectada, de tal forma que tengan la posibilidad de comunicación de extremo a extremo de la estructura urbana, ligando los diferentes distritos habitacionales.

Así mismo para lograr la conexión del oriente con el centro de la ciudad se hace necesario realizar estudios viales y geofísicos pertinentes, para el trazo subterráneo a través de la zona de conservación de alta restricción del Cerro el Ocotoso, para impedir que el trazo superficial de la misma fomente los asentamientos irregulares sobre esta zona restringida.

SUELO URBANO.

Las áreas de reserva con política de crecimiento y sujetas a programas parciales de crecimiento urbano son aproximadamente 7,193-46-19.911 hectáreas de superficie, y se ubican en la gran mayoría: al sur y oriente, y en menor grado al suroeste y oeste de la ciudad, tal como se expresa en el Plano E4 (Estrategia Límite de Centro de Población).

En este Capítulo se presentan los objetivos generales y sectoriales que se propone alcanzar el Programa Parcial de Crecimiento Urbano Nogales Oriente, así mismo se expresan los criterios de ordenamiento territorial que contienen la normatividad aplicable.

Los lineamientos del Programa Parcial proporcionarán a las distintas instancias que intervienen en la toma de decisiones sobre el proceso de desarrollo urbano, elementos que les permitan participar en forma adecuada y oportuna al establecer un marco claro pero flexible de actuación, con apego a la Ley y demás disposiciones reglamentarias.

OBJETIVOS**OBJETIVOS GENERALES**

Considerar el Programa Parcial de Crecimiento Urbano Nogales Oriente como instrumento de fomento a la inversión pública y privada para fortalecer y elevar la eficiencia económica de la ciudad. Promoviendo la coordinación intersectorial, de órdenes de gobierno y sociedad civil, para que la programación financiera y acciones en la dotación de equipamientos e infraestructuras, atiendan las orientaciones comprendidas en el presente Programa.

CAPITULO 3 ESTRATEGIA**ESTRATEGIA DE DESARROLLO**

El Programa Parcial contempla:

- Desarrollar una fuerte componente inmobiliaria, particularmente orientada a la producción de vivienda económica y proyectos detonadores.
- Ordenar los usos del suelo, que favorezcan la optimización de las inversiones en vialidad primaria y secundaria, así como de la infraestructura futura.
- Favorecer la instalación de equipamiento requerido por la población actual y prever las instalaciones públicas futuras de acuerdo al ritmo de expansión del crecimiento.
- Promover el desarrollo de actividades relacionadas con la industria tecnológica y especializado no contaminante, así como la industria del conocimiento y sus servicios asociados.

La estrategia general para el Programa Parcial de Crecimiento Urbano Nogales Oriente se ubica principalmente en la generación de suelo apto para el desarrollo urbano, construcción de una estructura vial cuyo principal elemento de composición y ordenamiento espacial se genera a partir de la vialidad primaria Periférico Oriente, contemplando el equipamiento e infraestructura básica necesaria que satisfaga la demanda en la zona.

ESTRATEGIA GENERAL.**Estructura Urbana.**

La estrategia seleccionada da como resultado que se fortalezca la estructura urbana del centro de población mediante la integración fácil y expedita a través del Periférico Oriente que tendrá una mezcla del tránsito regional con el urbano, interconectando los distritos habitacionales a través de vialidades primarias,

entre el futuro Libramiento Oriente y la línea de ferrocarriles con destino a Naco, Sonora que atraviesan el polígono de estudio en dirección sur-oriente.

DIAGNOSTICO PRONÓSTICO INTEGRADO.

La ciudad presenta fuertes limitaciones en cuanto a planicies aprovechables para los asentamientos humanos y las actividades productivas, de ahí que la zona sujeta al presente programa parcial, ofrezca la posibilidad de contemplarse como reserva territorial para el crecimiento urbano e incrementar la oferta de vivienda para la población.

Su cercanía con una de las fuentes de captación y de distribución de agua potable Paredes - Mascareñas incrementa su vocación como futura zona urbanizable.

De acuerdo a lo establecido en el programa de centro de población, la demanda de créditos para vivienda por parte de los trabajadores que cotizan al Infonavit y que califican para cada segmento, se ha elevado a 42, 206 unidades totales. Se estima que las necesidades de vivienda nueva al corto plazo al año 2010 es de 35,272 unidades que requerirán de 613 hectáreas de suelo; en tanto que para el año 2020 este será de 89,623 unidades, con un requerimiento total de 1,801 hectáreas de suelo. La zona oriente incorporará 1,056-37-01.433 hectáreas de superficie útil para el desarrollo urbano.

Actualmente es posible el acceso a la zona a través del Camino a Cananea mismo que en este momento se encuentra en su etapa de modernización, lo cual permitirá a la nueva zona urbana contar con una importante vialidad de acceso hacia la zona industrial proyectada, reforzada por el ramal del ferrocarril Nogales-Cananea. Además el eje detonador de la zona será la futura construcción del Periférico Oriente con una longitud de 18.5 kilómetros.

Considerando el desarrollo total del área de estudio se producirá una oferta total de 27,706 viviendas, que resolverá en gran parte la demanda de vivienda del centro de población provocando con su desarrollo los siguientes impactos:

- Podrá albergar una población total de 110, 824 habitantes;
- Podrán generarse alrededor de 17 mil nuevos empleos;
- Ayudará a resolver el 50% de las necesidades de suelo urbano, mismo que para el centro de población se ha calculado en 1,056 hectáreas para la ciudad de las cuales 50% corresponden a vivienda;
- Se prevén 157.79 has de reserva urbana para el desarrollo industrial;
- 58.67 hectáreas de reserva para equipamiento de las cuales el 50% se destinara a la construcción de equipamiento regional.
- El requerimiento de agua potable se calcula en 300 lps.
- Y en relación a drenaje será necesario construir una red con capacidad de 240 lps.
- Requerimiento de energía eléctrica de 2 subestaciones de 30 MVA .

CAPITULO 2 NORMATIVIDAD

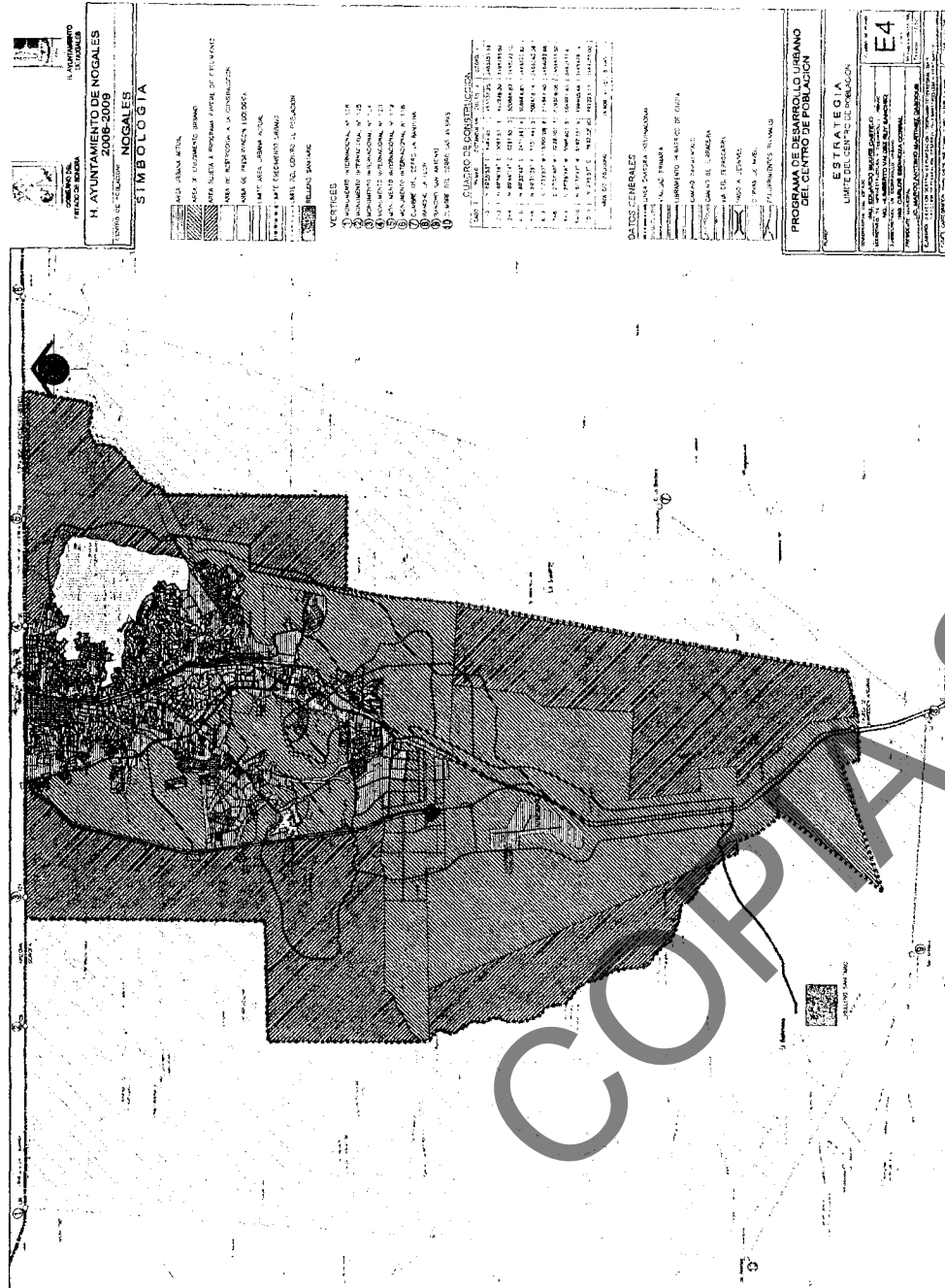
NORMATIVIDAD

PROGRAMACIÓN

Corresponde a este apartado del programa determinar las obras y acciones que deberán ser programadas en tiempo y forma, señalando los responsables de la realización de las mismas así como los organismos involucrados en su realización.

INSTRUMENTACIÓN

Las herramientas para llevar a cabo la estrategia del presente programa se integran por un paquete completo de ellos los cuales están compuestos por: Instrumentos de administración y control urbano, de difusión de evaluación y seguimiento, de capacitación, financieros de coordinación y concertación, mismos que se detallan en la versión completa del presente instrumento.



**PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO
"NOGALES ORIENTE"
VERSION ABREVIADA**

INTRODUCCION

El "Programa Parcial de Crecimiento Urbano Nogales Oriente" es un instrumento técnico y jurídico para la expansión territorial y el mejoramiento de la ciudad de Nogales.

El Documento se integra por cinco Capítulos: **Capítulo 1 Antecedentes y Diagnostico, Capítulo 2 Normatividad, Capítulo 3 Estrategia, Capítulo 4 Programación, Capítulo 5 Instrumentación y un Anexo Grafico.**

BASES JURIDICAS

La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a nivel nacional y estatal están insertos en un marco jurídico cuyos aspectos generales se señalan en las constituciones respectivas es decir la Constitución del los Estados Unidos Mexicanos y la propia del Estado de Sonora, los aspectos particulares del desarrollo urbano se contemplan en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (LOTDU)

En el caso que nos ocupa la LOTDU prevé en los artículos 15 fracción VI y 43 que la planeación del desarrollo urbano que se lleve a cabo en los centros de población a través de los programas parciales como señalan los artículos 45 y 46 de la citada ley deberán ser congruentes con lo establecido para el área en relación a las políticas contemplado en el nivel superior de planeación constituido por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual deriva.

El presente programa parcial de crecimiento urbano, es un documento técnico-jurídico con validez legal al que estarán obligados a cumplir tanto los órdenes de gobierno como los sectores social y privado, una vez que haya cumplido con los procesos de legitimación que les dan validez jurídica y que permanecerán para consulta pública en el H. Ayuntamiento, en el Registro Público de la Propiedad (ICRESON) y en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Sonora.

CAPITULO 1 DIAGNOSTICO

ANTECEDENTES

Bajo este horizonte, Nogales Oriente pretende constituirse en la alternativa de solución a la problemática actual que padece la región, así como a los requerimientos futuros en materia de reservas para vivienda, equipamiento y servicios para finalmente materializarse como un instrumento que regule el desarrollo de esta nueva zona de crecimiento urbano.

La presencia de la franja fronteriza en la zona de estudio, permite potencializar las oportunidades para desarrollar un nuevo modelo para el movimiento internacional de flujo comercial y de turismo para fortalecer las interacciones en los campos de economía, comercio e inversión entre Sonora y Arizona como una sola región.

El área de estudio se encuentra delimitada hacia el Norte, por la línea fronteriza de México con Estados Unidos colindando con los suburbios de la ciudad de Nogales, Arizona. Hacia el Sur por la Intersección