Boletín Oficial

Gobierno del Estado de Sonora

Tomo CCIV • Hermosillo, Sonora • Número 10 Secc. II • Jueves 1 de Agosto del 2019

Directorio

Gobernadora Constitucional del Estado de Sonora
Lic. Claudia A. Pavlovich Arellano

Secretario de Gobierno
Lic. Miguel E. Pompa Corella

Subsecretario de Servicios de Gobierno
Lic. Gustavo de Unanue Galla

Director General del Boletín Oficial y Archivo del Estado
Lic. Raúl Rentería Villa

Contenido

MUNICIPAL • H. AYUNTAMIENTO DE PITIQUITO • Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad.

ESTADO DE SONORA

Gobierno del Estado de Sonora

COPIA Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

Carmendia 157, entre Serdán y Elías Calles, Colonia Centro, Hermosillo, Sonora
Tels: (662) 217 4596, 217 0556, 212 6751 y 213 1286
boletinoficial.sonora.gob.mx

La autenticidad de éste documento se puede verificar en www.boletinoficial.sonora.gob.mx/boletin/publicaciones/validacion.html CÓDIGO: 2019CCIV10II-01082019-6FC3BBAE1

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 89 FRACCIÓN VI DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN, EL CUAL ME CONFIERE LA FACULTAD DE EXPEDIR EL PRESENTE DOCUMENTO DONDE:

CERTIFICO Y HAGO CONSTAR:

QUE EN LA NOVENA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA 28 DE JUNIO DE DOS MIL DIECINUEVE FUE APROBADA POR LA JUNTA DE CABILDO LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL "PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO LIBERTAD" MEDIANTE EL ACUERDO NUMERO 68.

ESTE ACUERDO CANCELA LA VERSIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO LIBERTAD APROBADO EL 26 DE ABRIL 2018, MEDIANTE ACUERDO NUMERO 167 (Admón. 2015-2018).

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN PITIQUITO, SONORA, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO.

ATENTAMENTE

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

LIC. INDALECIO MAZÓN GAMBOA
SECRETARIO MUNICIPAL

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

CONTENIDO

I ANTECEDENTES	3
Introducción	3
Fundamentación jurídica	4
Diagnóstico-Pronóstico	4
Ámbito subregional	*4*
Medio físico natural	*5*
Medio físico transformado	*5*
Aspectos económicos	*6*
Aspectos sociales	*8*
II NORMATIVIDAD	8
Objetivos generales	8
Objetivos particulares	9
Congruencia con las políticas y estrategias del Gobierno del Estado	9
Congruencia con otros instrumentos de planeación.	10
Normas de desarrollo urbano	12
Ordenación del territorio	*12*
Infraestructura	*13*
Vialidad y transporte	*14*
Medio ambiente	*15*
Imagen urbana	*16*
Prevención y atención a emergencias urbanas	*16*
Administración del desarrollo urbano	*17*
Dosificación de equipamiento urbano	17
III ESTRATEGIA	18
Políticas de mejoramiento	18
Políticas de crecimiento	19
Políticas de conservación	19
Estrategia de desarrollo	19
Área normativa y Límite del Centro de Población	*19*
Zonificación primaria	*20*
Zonificación secundaria	*21*
Usos del suelo	23
Vialidad	28
Regulación de los usos del suelo	29
Tabla de Compatibilidad de los Usos del Suelo	*29*
Modalidades de ocupación e intensidad del suelo	34
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	*34*
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	*34*
IV PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD	35
Matriz de Corresponsabilidad Sectorial	35
V INSTRUMENTACIÓN	36
Instrumentos jurídicos	37
Instrumentos operativos para la administración y control urbano	37
Instrumentos de evaluación	37
Participación de los desarrolladores privados y la consideración de plusvalías	*37*

000001

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

I. ANTECEDENTES

Introducción.

La anterior versión del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad fue aprobada y publicada en 2018. Su actualización surgió de la necesidad de incorporar procesos que modificaban las condiciones económicas que incidían en el desarrollo urbano y regional del área, particularmente en términos de infraestructura vial y eléctrica de impacto regional, que contribuían significativamente a la generación de energía limpia y a la reducción de la contaminación. Entre otros, destacaban los siguientes hechos:

a) La construcción de la Carretera Costera a lo largo del litoral del norte de la entidad y que conectó a Puerto Libertad con Puerto Lobos, en el municipio de Caborca; Puerto Peñasco, en el municipio del mismo nombre; y, Golfo de Santa Clara, en el municipio de San Luis Río Colorado.

b) La construcción del Ramal Puerto Libertad derivado del Gasoducto Sásabe-Guaymas que permitió el aprovechamiento de gas natural para los procesos de ciclo combinado en la Planta Termoeléctrica de la Comisión Federal de Electricidad. El trazo del Ramal requería adecuaciones de la estrategia de desarrollo urbano en materia de usos, reservas y destinos del suelo en el centro de población.

c) El desarrollo y construcción de una central fotovoltaica para producir electricidad con una capacidad de 180 MW para suministrar electricidad a la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y posteriormente incrementar su potencia hasta 450 MW. Anteriormente a la actualización de 2018, había sido aprobado el Programa Parcial de Crecimiento de la Zona Norte de Puerto Libertad en 2017 con lo que se integró el área del polígono de 1,775 hectáreas a la generación de electricidad mediante celdas fotovoltaicas, así como, posteriormente, la incorporación de 267 hectáreas al este del Aeropuerto.

d) Asimismo, se incluyó en el Programa de 2018 la previsión de adecuaciones de la estructura urbana que permitieran garantizar las condiciones de seguridad y funcionalidad de los espacios públicos, particularmente en cuanto a los equipamientos de educación y áreas deportivas. Estas acciones se inscribían en la necesidad de resolver problemas de incompatibilidad de usos de suelo y de vulnerabilidad ante riesgos por la ubicación de tanques de combustible y el trazo del gasoducto con relación a las áreas de equipamiento de educación y salud.

En los ámbitos nacional y estatal, el centro de población de Puerto Libertad fue considerado como un lugar estratégico para la generación de energía eléctrica, desde principios de los ochentas. La localización geográfica del lugar, aunado a sus características físicas como puerto natural, permitió el desembarque de buques que proveían de grandes cantidades de combustóleo que eran necesarios para la operación de la central termoeléctrica, hoy se utiliza además el gas natural, bajo el sistema de combustión dual. Originalmente, la construcción de la Planta de CFE se debió a las necesidades de energía del Estado que cada diez años duplicaba su demanda en virtud del acelerado crecimiento de la actividad económica, particularmente, la minera, en el norte de la entidad.

Las obras y procesos referidos más arriba modificaron las circunstancias en el desarrollo regional y local con importantes impactos en la estructura urbana, en sus perspectivas de desarrollo económico y en las condiciones de bienestar social y seguridad civil del centro de población lo cual hizo necesario la actualización de la versión 2018.

En la actualidad, el Centro de Población de Puerto Libertad presenta una posición geo-estratégica para la localización de proyectos industriales y de infraestructura de alcance no sólo regional, sino internacional. La construcción del Gasoducto Sásabe-Guaymas detona un impacto económico significativo en la meso-región del noroeste de México al integrar una red de infraestructura de gas natural cuyas fuentes de abastecimiento se localizan en áreas de los estados del suroeste de Estados Unidos de América. Aunado a lo anterior, las características de la localización geográfica de Puerto Libertad por su cercanía con la frontera norte y a su vocación de Puerto de altura natural en la cuenca del Pacífico, le otorgan al lugar

000002

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

COPIA
Secretaría de Gobierno
Boletín Oficial y Archivo del Estado

una vocación competitiva privilegiada para la industria energética y la industria pesada de exportación, en el contexto nacional e internacional.

En la presente actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, se han considerado estas variables y se han analizado las oportunidades para la atracción de inversión que atraerían nuevas actividades económicas con altas posibilidades de incrementar la cantidad de empleos productivos y terciarios por lo que esta nueva versión prevé la ampliación de reservas de crecimiento urbano a largo y mediano plazo, con una hipótesis actualizada del incremento de la población para las próximas décadas.

Fundamentación jurídica

El presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad tiene su sustento legal en los siguientes ordenamientos: la Constitución Política, en los artículos 27 y 115; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Los programas municipales de desarrollo urbano de centros de población están referidos en el Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) como parte del sistema nacional de planeación urbana. En su Artículo 11, la LGAHOTDU sienta las bases del marco jurídico sobre las atribuciones y competencias de los ayuntamientos en materia de planeación y administración urbana, que consisten en la formulación, aprobación, administración y ejecución de los planes y programas municipales de desarrollo urbano de centros de población (fracción I); la regulación, control y vigilancia de las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población (fracción II); y, la formulación, aprobación y administración de la zonificación de los centros de población en términos de los programas municipales (fracción III).

En concordancia con los artículos 33, 34 y 35 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (LOTDUES), el presente instrumento de planeación se define como el "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad".

Diagnóstico-Pronóstico

Ámbito subregional

Para el caso de la región en la cual se inserta el centro de población de Puerto Libertad, la ciudad de Caborca constituye un centro-núcleo con la función de dar cobertura de servicios a una microrregión compuesta por siete municipios, denominada Unidad Territorial Básica (UTB) Caborca. Esta UTB está formada por 7 municipios: Caborca, Pitiquito, Atil, Sáric, Tubutama, Oquitoa y Altar. En suma, la región de la UTB cuenta con una población de 108,437 habitantes que representa el 3.8% de la población estatal, teniendo como localidad central a la ciudad de Caborca.

Uno de los mayores obstáculos que durante muchos años se antepusieron para la integración territorial de la región de la UTB han sido las condiciones de conectividad, particularmente entre el centro núcleo, Caborca, así como la propia cabecera municipal, Pitiquito, y la micro-región de Puerto Libertad, en la costa, lo que dificulta la cobertura de servicios y abasto. Desde 1982, la carretera construida por la CFE, a la par de la puesta en funcionamiento de la Planta Termoeléctrica, suplió la cobertura de atención desde Hermosillo al reducir el tiempo de transporte entre la capital estatal y Puerto Libertad. A partir de 2009, la construcción de la carretera costera por el gobierno del estado y su enlace con la carretera de Caborca a Puerto Lobos por vía pavimentada, ha facilitado la comunicación con la cabecera municipal así como con el núcleo de la UTB, con lo cual se ha reducido relativamente la problemática de integración regional. En la actualidad, la Región de la UTB y el Centro de Población de Puerto Libertad, disponen de la infraestructura de gas natural importado del suroeste de Estados Unidos al quedar integrado el Ramal Puerto Libertad del Gasoducto Sásabe-Guaymas del Sistema Noroeste de la CFE.

Medio físico natural

000003

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

Topografía. La superficie del área de estudio presenta condiciones de topografía plana con pendientes del 14%, que descienden de noreste al suroeste pero topándose al este con la columna cerril denominada Cerro Santa María, al sur de Campo Julio, llegando a presentar elevaciones hasta de 320 metros sobre el nivel del mar que separa con la playa de Lobitos. Al poniente, se encuentra, sobre el litoral, el Cerro Bola que alcanza una altura de 182 metros. Al noroeste, se ubica el conjunto de elevaciones denominadas Sierra de los Seris y Cerros Colorados que en algunos picos llegan a alcanzar 600 y 900 metros sobre el nivel del mar.

Hidrología. Las corrientes superficiales de agua son escasas y la mayoría de ellas son de tipo intermitente. Sin embargo, es importante tomarlas en consideración en virtud de que son ellas las que recargan los mantos acuíferos de la región. No hay presencia de ríos en la jurisdicción ni desembocaduras de estos; existe presencia de escurrimientos que se forman en temporada de lluvias por acarreo de agua, permaneciendo la mayor parte del año seco. El incremento de lluvias en la localidad ha presentado mayores escurrimientos, que son visibles en el suelo y las cuencas secas como vestigios de corrientes. Entre las corrientes pluviales cabe mencionar el conjunto de escurrimientos que provienen desde los cerros de El Carbón y la Sierra de los Seris y que desembocan en Campo Julio, cruzando la Carretera Costera, a escasa distancia del perímetro norte y noreste del área de estudio.

Clima. El área de estudio se encuentra en una zona climática bien definida, llamada zona cálida y desértica, caracterizada por el clima caliente y seco, con unas temperaturas máximas de 45°C en verano y mínima de hasta 0°C, en algunas áreas, siendo su medida anual de 28-30, estas temperaturas provocan grandes vientos en los meses de febrero, marzo, noviembre. El régimen de lluvias son los meses de julio y agosto con equipatas de noviembre, diciembre y enero.

Edafología. Predominan los suelos arenosos (Arenosol). Se caracterizan por ser de textura gruesa, con más del 65% de arena al menos en el primer metro de profundidad. Estos suelos tienen una alta permeabilidad pero muy baja capacidad para retener agua y almacenar nutrientes. La susceptibilidad a la erosión en los Arenosoles va de moderada a alta.

Vegetación. Predominan plantas tipo cactáceas y arbustos tipo matorrales en el litoral costero. En gran parte del área delimitada del centro de población y del área de estudio del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad se encuentran matorral desértico micrófilo y matorral sarcocaule. En la playa de Lobitos y en los alrededores del área urbana actual del centro de población, se observa la presencia de vegetación halófila xerófila. En este último se encuentra también mezquital xerófilo así como vegetación de desiertos arenosos.

Medio físico transformado

El crecimiento del área urbana de Puerto Libertad durante la década de los ochenta se debe, principalmente, al establecimiento de la Planta Termoeléctrica de la Comisión Federal de Electricidad, cuya construcción se llevó a cabo durante 1982 y 1983. Anteriormente, el asentamiento tenía su base principal en la actividad pesquera.

A la par del desarrollo de las obras e instalaciones de la Planta Termoeléctrica, la CFE construcción de la carretera que conecta el centro de población con la zona agrícola de la Costa de Hermosillo mediante la prolongación de la Calle 36 para quedar comunicado con la capital del estado. Asimismo, la CFE se hizo cargo de la construcción del aeropuerto el cual posee las características para el arribo de aeronaves de gran tamaño, similar a la pista del Aeropuerto Ignacio Pesqueira de Hermosillo.

Como parte del proyecto de reforzar la provisión de energía eléctrica para el centro y norte de la entidad. La CFE utiliza tres líneas de transmisión con destino a Caborca, Santa Ana y Hermosillo y que a la vez se conectan con el sistema regional, estatal y nacional de interconexión de energía eléctrica.

Infraestructura vial. La Carretera Costera que une el Golfo de Santa Clara, en el municipio de San Luis Río Colorado, con Puerto Libertad[1], constituye, de hecho, una segunda prolongación de la Calle 36 y su

[1] Este eje regional incluye el tramo construido por CFE en los años 1980-1982, que vinculó a la localidad de Puerto Libertad con Hermosillo.

000004

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

COPIA
Secretaría de Gobierno
Boletín Oficial y Archivo del Estado

entronque con la Carretera Hermosillo-Bahía Kino, mediante el tramo de 180 kilómetros construido por la CFE a principios de los años ochenta.

Infraestructura de gas natural. A partir de 2016 la planta generadora de energía eléctrica de la Comisión Federal de Electricidad es abastecida de gas natural a un precio más competitivo con una reducción drástica de emisiones contaminantes atmosféricas, como parte del Proyecto Suministro de Gas Natural y Operación Dual de la Central Termoeléctrica Puerto Libertad. La infraestructura de gas natural incluye una Estación reductora de presión; adecuación de los quemadores de los Generadores de Vapor para la combustión dual; Sistema de protección contra incendio, y Sistema de detección de fugas, todo a realizarse dentro del predio de la Central Termoeléctrica Puerto Libertad[2].

Las obras y líneas de infraestructura aeroportuaria, vial, eléctrica y de gas natural referidas, con sus derechos de vía y restricciones definidas por la normatividad en la materia, condicionan la expansión y distribución del área urbana.

Aspectos económicos

La economía del Centro de Población de Puerto Libertad está basada en la actividad pesquera y de la empresa productiva del Estado en la generación de energía desde 1982. También, Puerto Libertad ha sido concebido como punto de elección para proyectos de gran escala. Por las características naturales y geoestratégicas del lugar, Puerto Libertad presenta oportunidades y fortalezas en la diversificación de las fuentes de generación de energía eléctrica como el gas natural, el bio-combustible y la irradiación solar. En esta última característica, se sitúa el contexto para el establecimiento de una Central Fotovoltaica, lo cual acarreará beneficios aún más allá del ámbito local y regional, particularmente, en materia de desarrollo sustentable.

De acuerdo con los datos por localidad arrojados por el censo 2000, existía en Puerto Libertad un total de población económicamente activa (PEA) de 2,009 habitantes, de los cuales 1,049 (99%) se reportaban ocupados. La distribución de la población ocupada por rama de actividad fue la siguiente: sector primario 19%, sector secundario 47% y sector terciario 32%.

Las actividades fundamentales son la pesca y la generación de energía eléctrica. Como elementos derivados de esta última, sobresalió el intenso movimiento portuario para el abastecimiento de combustóleo y las instalaciones de almacenamiento para el suministro de la Terminal de CFE, reducido hasta hace poco tiempo, una vez que viene siendo sustituido por el abastecimiento de gas natural.

La historia del desarrollo económico del lugar a partir de 1980, ha tenido como motor fundamental la localización de actividades asociadas a la generación de energía eléctrica, lo cual ha hecho a Puerto Libertad un punto estratégico para el desarrollo de la entidad.

En la caracterización de este proceso del rol energético que desempeña la microrregión, se distinguen tres etapas principales:

Etapa 1980-1995. Crecimiento acelerado de población, propiciado por la construcción de la Terminal termoeléctrica CFE, la construcción de la carretera que conecta a esta con la Calle 36 de la Costa de Hermosillo y en general la ampliación de los centro de equipamiento de salud y educación.

Etapa 1995-2004. Estabilización de la economía y población. Las condiciones económicas están basadas en las actividades motrices tanto por la operación de la Terminal de CFE como por la pesca. Estas son complementadas por las actividades terciarias derivadas que representan ya la tercera parte de la Población Económicamente Activa. La tasa media anual de crecimiento total se reduce a niveles por debajo de 0%, lo cual refleja ligeras tendencias a la emigración de población joven y prácticamente nulo incremento de empleo.

Etapa 2004-2015. Aunque la economía se mantiene estable, debido particularmente al empleo proveniente de la operación de la Terminal CFE y a la ocupación en la pesca, continúa el proceso de reducción lenta de población. No obstante, surge el interés del exterior del país de invertir en grandes

[2] Comisión Federal de Electricidad, Gerencia Regional de Producción Noroeste: "Obras y actividades internas para el suministro de gas natural y operación dual de la C.T. Puerto Libertad, Sonora"

000005

M. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

proyectos en los campos del turismo, de la importación de gas natural de Asia a Estados Unidos, así como de la producción de biocombustible. A pesar de que no lograron concretarse las inversiones en esta etapa, debido en gran parte por la debacle económica de la crisis inmobiliaria de 2008, originada en el país vecino; lo cierto es que dichas promociones estaban reflejando el grado de importancia geo-estratégica de Puerto Libertad en el contexto del hemisferio de América del Norte y, en ciertos casos, en su vinculación con el este asiático. A partir de 2008, las secuelas de la crisis económica mundial se reflejan en la parálisis de nuevas inversiones en la región.

En este periodo, se amplía la infraestructura carretera para el impulso al turismo. El Gobierno del Estado concreta el proyecto de la Carretera Costera que conecta a Puerto Libertad con Puerto Peñasco y San Luis Río Colorado y facilita la vinculación con Caborca y Pitiquito.

Etapa a partir de 2015. La gradual recuperación económica, los cambios tecnológicos, la modificación en la legislación de la industria eléctrica, la ampliación de la oferta de gas natural proveniente de los Estados Unidos; entre otros hechos, dan por resultado la modificación de las condiciones en la microrregión de Puerto Libertad que se concretan a partir de 2017. Lo anterior se observa fundamentalmente en el cambio del tipo de generación energética. Destaca la construcción del gasoducto Sásabe-Guaymas y su Ramal Puerto Libertad, cuyo principal propósito es el abastecimiento a las plantas termoeléctricas de Puerto Libertad y Guaymas en la entidad.

Efectos derivados de la concreción de este proyecto en 2018 es la eliminación de la contaminación del aire y factor del cambio climático por el uso de combustóleo en la generación de energía eléctrica, así como el aprovechamiento potencial del energético en la región y en la entidad para aplicaciones diversas en el futuro.

En ese mismo año, se localiza en Puerto Libertad la primera Central Fotovoltaica que consolida el rol estratégico de la microrregión en la oferta de energía eléctrica para la entidad por la vía de la generación sin contaminación.

Del análisis del proceso económico de Puerto Libertad es posible concluir lo siguiente:

1. Las ventajas naturales del lugar tales como: a) ser puerto de altura, y de desempeñar geográficamente el papel potencial de bisagra que vincula la accesibilidad a la Cuenca del Pacífico, y la proximidad con los Estados Unidos; b) Localización en una de las regiones con el grado de mayor irradiación solar en el hemisferio; y otras, son articuladas y potencializadas con nuevas ventajas de infraestructura que se va construyendo y acumulando a partir 1980
2. El examen de las promociones por localizar proyectos económicos de alto impacto demuestra que son atraídos por la posición geográfica del centro de población, en el contexto nacional e internacional así como el nivel de acumulación de condiciones de infraestructura.
   En la actualidad, Puerto Libertad se ha convertido en una posición geo-estratégica altamente competitiva, al disponer de infraestructura energética (de electricidad y gas natural), de comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas con las características[3] que requiere la lógica de localización de proyectos de inversión productiva de exportación, en el contexto de la cuenca del Pacífico y su proximidad con los Estados Unidos.
3. Por lo anterior, se concluye que la microrregión de Puerto Libertad a alcanzado un grado de competitividad real que permite sustentar la hipótesis de constituirse como opción de localización de proyectos industriales que consideran las facilidades de insertarse en redes de infraestructura energética de cobertura regional, nacional e internacional.

[3] Entre estas infraestructuras destacan: a) la prolongación de la carretera Calle 36 construida por CFE en 1980-1982 que conecta con Hermosillo; b) la Carretera Costera construida por el Gobierno del Estado en 2007-2009 que conecta con San Luis Río Colorado, e indirectamente con Sonoyta, Caborca, Pitiquito y Sásabe; c) la red de líneas de transmisión de CFE para el abastecimiento de energía eléctrica al norte del Estado; d) el Aeropuerto con pista de altas especificaciones construido por CFE; e) el Gasoducto Sásabe-Guaymas, con el Ramal a Puerto Libertad que permite el suministro a la Planta Termoeléctrica de CFE de Puerto Libertad. Aunado a lo anterior, las condiciones del lugar como puerto natural de altura que permiten el arribo de embarcaciones de gran calado que hacen posible el flujo comercial intercontinental.

000006

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

Aspectos sociales

Demografía. De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2010, el municipio de Pitiquito contaba con una población total de 9,468 habitantes distribuida, principalmente, en 126 localidades de más de 3 viviendas. Entre éstas, destacan dos: Pitiquito, cabecera municipal, como la de mayor tamaño al concentrar el 57% de la población; y la localidad de Puerto Libertad, con el 29% de los habitantes.

Comportamiento histórico. La localidad de Puerto Libertad registra su primer censo en 1970 con una población de apenas 37 habitantes, que para 1980 había aumentado a 282 habitantes. La mayor parte de la población era originaria de distintos puntos del país, atraídos, principalmente por la inversión que habría de hacer la Comisión Federal de Electricidad ese mismo año.

La dinámica generada en la localidad por la instalación de la planta termoeléctrica produjo un acelerado crecimiento en la población, al pasar de 282 habitantes a 2,459 en tan sólo 10 años (1980-1990), es decir, una tasa de crecimiento anual de 24.1%.

Sin embargo, el periodo de crecimiento se ve reducido en las décadas siguientes (1990-2000 y 2000-2010), con una tasa de crecimiento de población de 1.84% en el periodo 1990-2000, hasta llegar a una tasa negativa de -0.58% entre 2000 y 2010.

La tendencia de población que muestra CONAPO para Puerto Libertad del 2010 al 2030, no es diferente a la mostrada entre el periodo 2000-2010, ya que se sigue apreciando un lento decrecimiento en la localidad. Este comportamiento coincide con lo suscitado en gran parte de las localidades de tamaño similar en el resto del país.

A partir de las conclusiones esbozadas anteriormente sobre el proceso económico de la microrregión de Puerto Libertad, las perspectivas de crecimiento en el corto y mediano plazo llevan a replantear la hipótesis demográfica. Esta evaluación considera el crecimiento esperado en función de las expectativas de generación significativa del empleo industrial y su efecto multiplicador en las actividades de comercio y servicios permite asumir dos hipótesis demográficas: a) Una de crecimiento moderado a una tasa media anual del 3.0 % que considera que el crecimiento económico se refleja en el mediano plazo con incrementos graduales y estables, en virtud del grado de incertidumbre de localización industrial o ampliación de actividades existentes en el corto plazo; b) Otra de crecimiento acelerado en los próximos años debido al impacto de localización de inversiones de proyectos económicos considerando la ampliación de la capacidad de la Terminal Termoeléctrica de CFE, crecimiento de centrales fotovoltaicas, localización de nuevas industrias con acceso a la red de gas natural; etc.

II. NORMATIVIDAD

La actualización del Programa de Desarrollo del Centro de Población de Puerto Libertad tiene como propósito disponer de un instrumento formal de planeación territorial orientado a ordenar y regular el crecimiento de la población a fin de lograr una distribución equilibrada y sustentable de las actividades que ahí se desarrollan así como la previsión de las necesidades de suelo, vivienda, infraestructura y equipamiento de la población.

Objetivos generales

- Elevar la calidad de vida mediante el mejoramiento de las condiciones de infraestructura, vivienda y equipamientos urbanos.
- Adecuar la distribución de las actividades económicas a las aptitudes del territorio;
- Propiciar la conformación de una estructura urbana funcional para el desarrollo económico
- Garantizar las condiciones de seguridad de la población ante riesgos y vulnerabilidad
- Preservar y mejorar los recursos naturales y el medio ambiente.

Objetivos Particulares

- Prever las reservas de suelo y vivienda para la población
- Dosificar los elementos de servicios básicos y equipamiento urbano y regional para el centro de población.

000007

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

- Garantizar la compatibilidad de los usos del suelo y la salvaguarda de la población ante riesgos y peligros.
- Conservar y mejorar el medio ambiente haciendo un uso racional y sustentable de los recursos naturales del centro de población.
- Contar con los elementos de infraestructura, equipamiento y conectividad, para la viabilidad de la generación de energía mediante una Central Fotovoltaica de cobertura regional y nacional.
- Contar con instrumentos eficaces, así como con el marco normativo para atender a las necesidades del desarrollo urbano debidamente actualizado.

Congruencia con las políticas y estrategias del Gobierno del Estado

Con base en el marco jurídico nacional y estatal, debe establecerse la congruencia de este Programa con los instrumentos de planeación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano emitidos por el gobierno del estado. El Artículo 37 de la LOTDUES, establece en su fracción II, lo siguiente: "Los programas de desarrollo urbano de centros de población deberán contener... "Congruencia con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, regional y municipal que corresponda". Para la integración de los proyectos definitivos de los programas municipales, se recabará de la Secretaría el correspondiente dictamen de congruencia con las políticas, estrategias y acciones del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y las del Programa Regional de Ordenamiento Territorial aplicable".

El 30 de Octubre de 2017, fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, el Programa Regional de Ordenamiento Territorial de la UTB Caborca, a cargo de la Secretaria de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado. La región de la UTB Caborca está integrada por los municipios de Altar, Atil, Caborca, Oquitoa, Pitiquito, Sáric y Tubutama. En este Programa Regional, se establecen objetivos, metas y estrategias con los cuales el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad mantiene relación de congruencia y que a continuación se exponen:

En materia de Planeación y Desarrollo Urbano y Regional, es congruente con el objetivo estratégico 1 que señala: "Contar con los diferentes instrumentos de planeación con visión de largo plazo..." y se crean centros de apoyo regionales... para un funcionamiento integral, que cuente con las condiciones para el desarrollo de las actividades sociales y productivas, sin comprometer el equilibrio ecológico, logrando mejoras en la calidad de vida de la población y la competitividad de la región.

La construcción de línea de gasoducto denominado Ramal Puerto Libertad para proveer a la Planta Termoeléctrica así como la generación fotovoltaica de energía eléctrica que retoma y actualiza la estrategia del Programa, entre otras cosas, son congruentes con el objetivo 2 que se refiere a la Infraestructura Básica y Estratégica y que busca "Alcanzar una cobertura total de infraestructura básica, como es de agua potable, drenaje y electricidad, en todas las localidades que forman parte la UTB; así como crear la infraestructura necesaria para la promoción del desarrollo y atracción de inversiones estratégicamente localizadas de acuerdo a la vocación y potencial de las diferentes áreas del territorio."

La significativa disminución de los efectos contaminante de la generación de energía eléctrica con la utilización de combustóleo así como el establecimiento de la central fotovoltaica a ubicarse al norte de Puerto Libertad desempeñará una contribución importante a las condiciones económicas de la región y del estado por lo cual se relaciona con el objetivo 4 que se orienta a "...garantizar un desarrollo y crecimiento económico sustentable en la región, al diversificar la economía de acuerdo a la vocación y el potencial del territorio, al dotar de infraestructura estratégica a la región y al generar atracción de inversionistas".

Asimismo, existe congruencia con el objetivo 7, al impulsar "...el uso de nuevas tecnologías para generar el desarrollo sustentable de la región, tanto para optimizar el sector productivo e impulsar la economía, como para garantizar la preservación del medio ambiente y gestión óptima de los recursos". Además, se inserta en el objetivo 8 que señala "Preservar y mejorar el medio ambiente y hacer uso racional y sustentable de los recursos naturales con los que cuenta el territorio que conforma la UTB, incluidos el

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA

agua, el aire, el suelo, la biodiversidad y la energía, permitiendo el desarrollo actual de la región sin comprometer el desarrollo de generaciones futuras".

Por otra parte, la actividad de generación de energía coincide con la meta 2.1 en materia de infraestructura básica y estratégica que se propone "Lograr la cobertura del servicio de agua, drenaje y electrificación de las localidades en el Sistema de Asentamientos Humanos al 2020".

En la estrategia de Ordenamiento Territorial del Programa Regional, se contempla la línea de acción de "Impulso al Desarrollo" en la cual se incluyen "todos los proyectos, obras y acciones tendientes a conformar y consolidar el sistema de asentamientos humanos de la región, la optimización del uso del suelo y el aprovechamiento eficiente del terreno para lograr comunidades ordenadas, habitables, seguras y productivas". Asimismo, se contempla "...procurar que cada localidad se desarrolle de acuerdo con su potencial y vocación, buscando maximizar la eficiencia en el territorio, dentro de un equilibrio entre el desarrollo económico, social y el medio ambiente.

Finalmente, es importante observar la fuerte relación de congruencia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, al contener un proyecto de la trascendencia por la generación de energía más limpia con la línea de acción 4.5.2 ya que el Programa Regional de la UTB Caborca considera que "...la diversificación e impulso económico debe ir acompañado de la modernización y ampliación de la oferta en infraestructura estratégica en la región, la cual ayudará a la promoción del desarrollo y a la atracción de inversiones".

Por otra parte, se observa las relaciones de congruencia con el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sustentable (PSDUS), enmarcado en la Ley de Planeación y derivado del Plan de Desarrollo del Estado de Sonora 2016-2021.

Congruencia con otros instrumentos de planeación

De acuerdo con los instrumentos de planeación vigentes y aplicables al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, en la siguiente tabla se indica la congruencia del Proyecto con dichos instrumentos de planeación:

Instrumento de Planeación	Lineamiento	Congruencia
Plan Estatal de Desarrollo del estado de Sonora 2016 – 2021. Eje Estratégico 2. Reto 1, Estrategias 1.2, Línea de Acción 1.2.4	1.2.4. Diseñar e implementar instrumentos que promuevan el uso y explotación responsable de los recursos naturales y aprovechamiento de fuentes alternativas de energía para mejorar el funcionamiento de las ciudades.	La utilización de gas natural que disminuirá significativamente la contaminación atmosférica y los riesgos de derrames de combustóleo. Asimismo, se aprovechará la radiación solar, considerada como una fuente alternativa de generación de energía
Plan Estatal de Desarrollo del estado de Sonora 2016 – 2021. Eje Estratégico 2. Reto 6, Estrategias 6.2, Líneas de Acción 6.2.1. y 6.2.3	6.2.1. Instrumentar las políticas públicas que permitan las inversiones a largo plazo en el uso de energías limpias y renovables. 6.2.3. Fomentar el uso de energías renovables en municipios y Asociaciones	El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad es congruente debido a que se promueve el gas natural y la inversión a largo de proyectos de energías limpias y renovables en el estado de Sonora.
Programa Regional de Ordenamiento Territorial de la Costa del Estado de Sonora. Objetivo General. Definición del Ordenamiento Territorial de la Costa.	Promover el ordenamiento y la planeación del desarrollo urbano, ecológico, turístico y económico de la franja costera del Estado de Sonora, en condiciones de *sustentabilidad* del territorio. Política de Conservación. Esta política está dirigida a las áreas o	Con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, se promueve el desarrollo económico de la franja costera de Sonora, abonando con ello a las condiciones de sustentabilidad del territorio, lo anterior, debido a que, a diferencia del riesgo a la población y el impacto al medio ambiente que

000009

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

Modelo de Ordenamiento Territorial	elementos naturales que cumplen con una función ecológica relevante y sin embargo por sus condiciones actuales, no ameritan ser considerados como áreas naturales protegidas.	presentan las plantas de generación convencionales (emisiones de gases de efecto invernadero, enfermedades respiratorias y accidentes en el manejo inadecuado de los insumos), los proyectos que promueve el uso y aprovechamiento de gas natural así como fuentes renovables de energía, no presentan estos tipos de efectos en el medio ambiente o disminuye significativamente las emisiones contaminantes
Plan Municipal de Desarrollo 2018 – 2021 del municipio de Pitiquito. Eje rector I Municipio de Vanguardia. Estrategia: Buscará consolidar la competitividad del espacio urbano con infraestructura y servicios eficientes que contemplen un programa integral de vialidad, equipamiento e imagen urbana, aseo público, y desarrollo urbano de calidad.	Vigilar la aplicación y el cumplimiento de las disposiciones emanadas de las leyes en la materia de construcciones, desarrollo urbano, así como regular y controlar el uso de suelo en el Municipio de Pitiquito.	El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad es coherente con el objetivo de dicho eje rector y en particular con su estrategia ya que se busca consolidar la competitividad urbana y el cumplimiento de la ley en la regulación del uso de suelo.
Eje Rector VI, Municipio. Buscará mejorar las condiciones para la atracción de inversión y la creación de empleos a fin de mejorar la calidad de vida de la población; incluirá acciones específicas para el fomento económico, el desarrollo de la actividad turística en Puerto Libertad y al apoyo para que las empresas vengan a invertir a Puerto Libertad.	Promover oportunidades de inversión por la vocación natural de la ciudad, identificando nuevas oportunidades de inversión en desarrollo no existentes.	Puerto Libertad representa un punto de oportunidades para la localización de proyectos de inversión y creación significativa de empleos. El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población buscará promover la vocación del lugar lo cual se inserta en esta estrategia del Plan Municipal de Desarrollo.

Relaciones de congruencia con otros instrumentos de planeación

El compromiso internacional que nuestro país ha asumido en lo que se refiere al combate al cambio climático y el desarrollo sustentable, se ha puesto de manifiesto con el establecimiento de metas de participación de energías limpias en la matriz de generación eléctrica, así como de reducción de emisiones contaminantes a la atmósfera. En este contexto, la presente actualización 2018 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población se orienta a adecuar la estructura física.

Normas de desarrollo urbano

Se definen los criterios y normas de desarrollo urbano, para lograr el Ordenamiento del Territorio que se busca, derivados de la normatividad federal, estatal y municipal en el siguiente conjunto, los que se identifican como Normas PMDU y su número consecutivo asignado.

Ordenación del territorio

No se permite el crecimiento del centro de población y por consiguiente ningún tipo de fraccionamientos o desarrollos, sobre terrenos no aptos, tales como:

000010

H. AYUNTAMIEN
PITIQUITO, SONO

COPIA
Secretaría de Gobierno
Boletín Oficial y Archivo del Estado

- Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos a efectos de resonancia.
- Antiguos brazos o lechos secos de ríos o arroyos, ni sobre el área delimitada como inundable.
- Terrenos sobre hidratados que al licuar o abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamiento y sensibles asentamientos diferenciales.
- Zonas con pozos naturales o artificiales, cavernas o minas o con serios problemas de hundimiento o alta compresibilidad. Se incluyen las zonas impactadas por extracción de material pétreo (cribas), en tanto no hayan sido remediados y no represente peligro por hundimiento o inundación.
- Previa determinación precisa de sus límites, no se deberá permitir desarrollo urbano en cualquier tipo de preservación ecológica, agrológica de primer y de segundo orden de productividad, bancos de materiales, zonas de extracción minera.
- Zonas de recarga hidráulica. Las zonas destinadas para el control de avenidas pluviales.
- Zonas con relieve muy accidentado o con pendiente mayor al 35%, ni las parte altas de cerros.
- Zonas por encima de la cota máxima de factibilidad de dotación de agua potable o cualquier otra zona sin factibilidad de introducción de servicios.

Cualquier uso habitacional deberá estar alejado, como mínimo a:

- 50 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados.
- 100 metros de un canal de desagüe a cielo abierto.
- 20 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión.
- 25 metros de zonas industriales pesadas o semipesadas, o zonas de almacenamiento a gran escala de bajo riesgo.
- 50 metros de zonas industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
- 10 metros de zonas industriales ligeras y/o medianas.
- 30 metros de talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.
- 10 metros de complejos patrimoniales históricos no integrados al desarrollo urbano.
- 20 metros de zonas de conservación ecológica.
- 1,000 metros de la cabecera de una pista de aeropuerto de mediano y largo alcance.

Todo tipo de uso industrial o almacenaje de gran escala con carácter de alto riesgo y/o contaminación, deberá localizarse en zonas o corredores industriales diseñados para este fin.

- Deberán contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto, con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas y ecológicas que no deberán ser menores de 25 metros. Todo tipo de planta, aislada o agrupada, deberá estar bardeada.
- En la franja de amortiguamiento no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo, ecológicos o recreación pasiva informal, sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.
- Las áreas industriales en general y, en particular, las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán emplazarse a sotavento del Centro de Población, para facilitar la eliminación de contaminantes y reducir los riesgos.
- Toda estación de servicio de gasolina deberá cumplir con lo establecido en las Especificaciones Técnicas de Proyecto y Construcción de PEMEX y demás disposición de observancia general que establezcan los requisitos técnicos y de ubicación para estaciones de servicio de gasolina.
- Toda estación de gas para carburación deberá cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana correspondiente (NOM-025-SCFI-93). No se permitirá ningún uso habitacional en un

000011

H. AYUNTAMIEN
PITIQUITO, SONOR

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

radio de 50 metros desde el eje de cada tanque de almacenamiento de gas para carburación, ni ningún uso urbano en un radio de 15 metros. No se permitirá el acopio de tanques portátiles en las estaciones de gas para carburación.

- En caso de plantas de explosivos o productos extremadamente letales al ser humano, inconvenientes para instalarse en los interiores de los centros de población deberán distanciarse a un mínimo de 1,700 metros de cualquier uso y a 500 metros de una carretera con transporte continuo de paso.

Con respecto a ductos y poliductos transportadores de derivados del petróleo:

- No se permitirá el desarrollo urbano sobre su sección y trayecto de derecho de vía, dado su carácter de zona federal.
- En los ductos, las estaciones de recomprensión (gases), o rebombeo (líquidos) o control, estarán espaciadas a un mínimo de 12 kilómetros y un máximo de 30 kilómetros. Toda estación deberá estar en área de aislamiento, con un radio mínimo de 300 metros, no permitiendo ningún tipo de uso urbano en su interior.
- Todo tipo de ducto que pase cercano a un asentamiento urbano, deberá construirse con tuberías de acero según las especificaciones de PEMEX, y con un control extraordinario de sus soldaduras de unión.
- La distancia mínima entre depósitos subterráneos de combustible a una vía férrea, ducto de derivados del petróleo, gasoducto o línea de transmisión de alta tensión de energía eléctrica, será de 30 metros.

Infraestructura

Infraestructura de agua y drenaje:

- En la captación hidráulica para usos urbanos, se deberán controlar el uso y cobertura de fertilizantes y pesticidas, para no contaminar o alterar la calidad de los cuerpos de agua.
- No se permitirán descargas de aguas residuales sin tratamiento previo directamente sobre cualquier manto acuífero.
- No se permitirá captación de agua abajo de una descarga residual, aún cuando ésta sea tratada.
- El agua captada, antes de su conducción y/ o distribución al centro de población, deberá ser potabilizada.
- No se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano o dotación hidráulica, arriba de la cota piezométrica máxima que permita el sistema determinada por el organismo operador. En el caso de existir algún tipo de uso urbano arriba de esta cota, se deberá reubicar o consolidar su crecimiento, dotándolo de un tanque regulador para uso exclusivo.
- Todo tendido hidráulico deberá ser subterráneo y alojado en una zanja. Solo en casos excepcionales, se usará tubería de acero en instalaciones superficiales. Cuando el agua tenga propiedades incrustantes se deberá estabilizar desde su captación para evitar daños en tubería e instalaciones.
- La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- Los rellenos posteriores al tendido de las redes de tuberías, de cualquier tipo deberán tener una compactación equivalente a la del terreno o a la estructura de pavimento en que se instalan.
- Para la previsión de gastos en litros de agua potable por habitantes al día en las zonas habitacionales y de reserva habitacional se considerarán 350 lpd, como mínimo. Para otros usos se considerarán los estándares establecidos por CNA.
- Para el cálculo del gasto de desecho, se considerará el 75% de la dotación hidráulica señalada en el punto anterior, por las pérdidas de consumo, adicionando los gastos industriales, pluviales y, si es el caso, las filtraciones freáticas.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

000012

H. AYUNTAMIEN
PITIQUITO, SONOR

- Los albañales de servicio se deberán colocar uno por cada predio hacia el colector de la zona, previendo pendientes mínimas del 2%, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 x 0.60 metros. Por 0.90 metros de profundidad.
- Para la protección de la tubería del paso vehicular, deberá haber una profundidad mínima de 0.90 metros, entre nivel de piso y lomo superior de tubería, en diámetros de hasta 0.45 metros. En diámetros mayores, la profundidad deberá ser por lo menos de 1.20 metros.
- Las plantas de tratamiento de aguas negras de cobertura amplia o general para el asentamiento, deberán estar cercadas en su perímetro, y alejada por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Se deberán emplazar en las partes más bajas del centro de población, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos, y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones. Se deberá separar, por lo menos, a 100 metros de los tiraderos de desechos sólidos.
- Podrán ubicarse pequeñas plantas de tratamiento en diferentes puntos de la ciudad para reuso del agua para riego y/o usos industriales, las que deberán garantizar que la tecnología usada elimina cualquier tipo riesgo ambiental o de salud, y no deberá producir malos olores o mal aspecto. Podrán ubicarse dentro de predios industriales, comerciales equipamientos o áreas verdes y deportivas, procurando que no interfieran con el funcionamiento propio de estos. Las instalaciones propias de estas plantas no deberán ser visibles desde la vía pública y no deberá haber ningún uso habitacional en un radio de 20 metros.

Vialidad y transporte

- No se permitirá desarrollo urbano sobre la superficie de derecho de vía en vialidades regionales. Solamente se permitirán servicios carreteros en edificios, puentes o garitas de revisión y casetas de cobro de cuotas.
- Se deberán determinar y acotar con precisión los límites entre el sistema vial regional y el urbano. Para tal efecto, toda vialidad regional a cargo o administrada por los gobiernos federal o estatal, deberá articularse y respetar los trayectos y desembocaduras de las vías primarias urbanas
- Toda circulación de los sistemas viales urbanos y regionales deberá alojar un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos. El sistema se deberá basar en elementos verticales y horizontales, fijos, pintados, luminosos, fosforescentes o eléctricos.
- Se deberá prever la construcción de libramientos carreteros. Estos se deberán ubicar fuera de la reserva territorial prevista para ocuparse a corto y mediano plazo según este Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población.
- Los libramientos deben canalizar una alta proporción del transporte de paso, evitando al máximo la introducción indiscriminada de vehículos, en especial pesados, al interior del área urbana. Las conexiones del libramiento se deberán controlar y articular al sistema vial primario de la localidad.
- Las terminales y centrales de auto transportes de carga y autobuses de pasajeros foráneos se deberán instalar en las derivaciones entre el libramiento y la vialidad primaria local. También, a través de la jerarquización y trayectorias viales urbanas, se deberá canalizar el autotransporte de carga hacia las zonas industriales o de gran almacenamiento, y el de pasajeros foráneos hacia los sistemas de transporte público urbano.
- No se permitirá el establecimiento de comercio, industria o bodegas que requiera de vehículos pesados, tipo *trailers* o similares de carga hacia el interior del sector centro. Los existentes sólo podrán seguir utilizando este tipo de transporte, cuando obtengan permiso y en todo caso se sujetará a los horarios que para el efecto se establezcan.
- Con respecto a estacionamientos en vía pública, se deberá dejar, como mínimo, una distancia de

000013

H. AYUNTAMIEN
PITIQUITO, SONO

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

5 metros entre la esquina y el inicio del cordón. El ancho mínimo del carril de estacionamiento será de 2.50 metros y el largo de 5.50 metros.

- Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en la vía pública en las entradas vehiculares de predios, frente a tomas de agua de emergencia, en incorporaciones y dispositivos viales, sobre camellones o separadores viales, o en el paso de peatones. Tampoco se permitirá estacionamiento en doble fila en cualquier tipo de circulación, ni el paradero de transportes pesados o voluminosos en la vía pública, especialmente en zonas habitacionales. No se deberá sustituir un estacionamiento de cordón por uno de batería sin que medie un dictamen técnico que justifique ampliamente la modificación. Las áreas de estacionamiento deberán estar perfectamente limitadas y señalizadas.
- El espacio para estacionamiento se proporciona al usuario en tres formas; en la vía pública, en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, y el que debe ofrecerse en cada edificación, el cual deberá cumplir con los requerimientos mínimos que se establecen en el Reglamento de Uso de Suelo, que forma parte del presente programa como Anexo III. En la vía pública solo se permitirán "estacionamientos exclusivos" para personas con discapacidad, ascenso y descenso de transporte público y sitios de taxis.

Para la construcción de pavimentos se deberán considerar los siguientes aspectos:

- Las pendientes de bombeo de arroyos de eje y de banquetas hacia el arroyo, será el que se determine de acuerdo con el estudio hidrológico para el correcto funcionamiento pluvial.
- La pendiente mínima admisible en el sentido longitudinal será de 3 al millar.
- El ancho mínimo de paso franco de peatones sobre banquetas y sin obstáculos será de 1.00 metro.

La distancia mínima entre el extremo externo de la guarnición y la base de postes o luminarias, será de 0.15 metros. No se deberán utilizar materiales resbalosos, perecederos o frágiles al tránsito de vehículos o personas.

Las vialidades al interior del centro de población deberán apegarse a lo establecido en la estrategia de vialidad y deberán considerar las secciones tipo (derechos de vía) contempladas en el plano E-6.

No se deberá construir ningún tipo de edificación en los derechos de vía marcados en este programa y no se autorizará ninguna construcción, fraccionamiento, desarrollo, fusión o subdivisión de predios que se encuentren afectados por estos derechos de vía, sin que éstos sean respetados y cedidos a los bienes del dominio público.

La altura mínima admisible para elementos verticales sobre vialidades, tales como puentes, semáforos, señalizaciones, pasos a desnivel u otros similares, dentro de la mancha urbana será de 4.50 metros.

Media ambiente

- Todo fraccionamiento o desarrollo deberán presentar como requisito para la obtención de Licencia de Uso de Suelo el resolutivo favorable de impacto ambiental correspondiente. Se exceptúan de este requisito los fraccionamientos habitacionales que no forme parte de un desarrollo mayor y que no sean mayores de 1 hectárea, siempre y cuando se encuentren dentro de la mancha urbana actual. Esta superficie mínima puede cambiar en caso de emitirse un acuerdo del ejecutivo estatal que amplié esta excepción.
- Toda edificación o instalación de uso Industrial, así como todos aquellos de comercio y servicios de mayor impacto o aquellos que por su magnitud o riesgo se marquen como condicionados en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo deberán presentar el resolutivo favorable de impacto ambiental, en la modalidad y por la autoridad competente que para el efecto establece la Normatividad ambiental. Aquellos establecimientos que manejen material peligroso o generen residuos peligrosos, en cantidad tal que se consideren como actividad riesgosa, deberán presentar el análisis de riesgo correspondiente conforme la Normatividad ambiental.

000014

H. AYUNTAMIEN
PITIQUITO, SONO

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

- Los nuevos desarrollos habitacionales con concepto de cerradas, cuando así lo requiera el Ayuntamiento, deberán destinar áreas para la ubicación de contenedores de basura, sin perjuicio de las áreas verdes y de equipamiento propias del desarrollo; deberán ubicarse por fuera del desarrollo, hacia una calle colectora o primaria, a fin de facilitar su recolección.
- También las edificaciones que generen residuos sólidos deben contar con un espacio destinado al depósito de éstos.
- Estos depósitos de basura no deberán generar malos olores, mal aspecto, ni propiciar fauna nociva, para evitar los impactos sobre el medio ambiente y la imagen urbana.

Imagen urbana

Para la preservación del patrimonio histórico-cultural, se deberán considerar los siguientes criterios:

- La dimensión máxima de cartelera permitida en anuncios espectaculares es de 24 metros cuadrados. No se permitirá más de una cartelera por estructura.
- La altura máxima permitida para anuncios independientes o espectaculares es de 15 metros contados desde el nivel medio del terreno a la parte superior de la cartelera.
- No se permitirá anuncios en los nuevos cruceros que se generen por la intersección de ejes estructurales.
- Para efecto de la presente norma se considera como "crucero" los predios comprendidos en un radio de 100 metros desde cualquier punto de la superficie de rodamiento propio de la intersección de las dos vialidades que generan la intersección.
- En las carreteras de acceso a la ciudad no se permitirán espectaculares a una distancia menor de 1000 metros entre ellos.
- En las zonas urbanas no podrán instalarse anuncios espectaculares a una distancia menor de 250 metros de otro existente.
- No se permiten la colocación de anuncios espectaculares, pantallas o similares en azoteas de edificios, permitiéndose solamente los anuncios que sean autoportantes o adosados a la fachada de los edificios, siempre y cuando no sobresalga de ésta, sino que guarde proporción con el edificio y no deforme o altere las fachadas del mismo.

Prevención y atención a emergencia urbanas

- Toda construcción de alto riesgo de siniestro y/ o que alojen importante número de usuarios, deberá obligatoriamente contar con salidas de emergencia adicionales a las de uso diario, suficientes en número, distribución, tamaño y señalización, para desalojar sus espacios en un tiempo máximo de 5 minutos. Los edificios de servicios y oficinas, con más de cinco niveles o quince metros de altura, deberán contar con escaleras de emergencia, protegidas contra incendios o no cubiertas, adosadas al exterior, con una puerta de abatimiento hacia el exterior en cada piso.
- Toda construcción de servicios, oficinas o alojamientos, deberá contar con un extinguidor por localidad o superficie de hasta 300 metros cuadrados o, en su caso, hidrantes equipados con manguera para cubrir, como mínimo, el área señalada anteriormente. En todos los casos, las construcciones deberán estar dotadas de cisternas independientes sobre dotación hidráulica en sus depósitos normales, para su potencial uso contra incendios a través de un sistema de bombeo independiente y automático, al abrir cualquier válvula de emergencia. En construcciones de alto riesgo, el mínimo de volumen hidráulico contra incendio deberá ser de 20,000 litros.
- Los edificios con riesgo de incendio o de grandes superficies cubiertas deberán considerar sus respectivas franjas de amortiguamientos, las que se deberán mantener despejadas de tal forma que permitan la realización de maniobras de los equipos de bomberos y rescate.

Administración del desarrollo urbano

- Los anteproyectos de fraccionamientos deberán apegarse a los usos y destinos del suelo que se establecen el en plano de Estrategia y ser autorizados mediante el procedimiento común

000015

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONOR

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

dotándose de vialidades primarias y colectoras.

- Se deberá contemplar la donación del área establecida para el caso, en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora así como el área verde correspondiente.
- Toda edificación deberá cumplir con el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y la altura máxima permitida en la zona en que se encuentre[4].
- Todo fraccionamiento o desarrollo deberá contar con Licencia de Uso de Suelo, otorgada con apego a este Programa.
- Toda edificación o predio con un uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar debe contar con Licencia de Uso de Suelo específica para el giro que desarrolle.
- Solo se otorgará Licencia de Uso de Suelo a quien acredite plenamente su propiedad mediante título o escritura pública debidamente inscrita en el registro Público de la Propiedad y del Comercio, siendo el propietario el responsable del uso y cumplimiento de lo establecido en la Licencia.
- Solo podrá cederse este derecho, mediante contrato legal de arrendamiento, el cual deberá ser presentado conjuntamente con la acreditación de la propiedad. En este último caso la Licencia tendrá vigencia en tanto dure el contrato de arrendamiento y podrá ser renovada a solicitud del interesado, debiendo ser presentada en tiempo y forma ante el H. Ayuntamiento de Pitiquito.
- Cuando el predio cambie de uso o giro especifico, deberá obtener una nueva Licencia que ampare el nuevo giro que se pretende.
- Cuando el predio cambie de propietario, sin que haya cambiado el uso y giro especifico, la Licencia podrá ser ratificada a nombre del nuevo propietario, quien adquirirá en ese momento los derechos y obligaciones correspondientes.
- Solo se podrán ratificar las Licencias de Uso de Suelo expedidas con anterioridad a este Programa cuando éstas no contravengan lo establecido en él.

Dosificación de Equipamiento urbano

La dosificación de equipamiento, así como las previsiones de suelo para su ubicación particularmente en las áreas de expansión, se efectuará con apego a lo establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL (ahora SEDATU).

Cada fraccionamiento o desarrollo que se autorice en el Centro de Población cumplirá con el área de donación para equipamientos y áreas verdes que para el efecto establece la Ley de Desarrollo Urbano, para lo cual se deberá considerar lo siguiente:

- Se deberá diferenciar claramente el área equipamiento del área verde.
- Las áreas verdes deberán entregarse al Ayuntamiento, totalmente equipadas, considerando los dispositivos necesarios para su riego.
- No se permitirán áreas que por sus pendientes o características físicas o de ubicación no puedan ser utilizados para los fines a los que se han de destinar.
- Las siguientes áreas no se considerarán como parte del porcentaje de donación requerido por la ley, aunque sean cedidos a los bienes del dominio público: camellones, área de cerros o barrancas, arroyos, áreas decorativas en los accesos de fraccionamientos, ni ninguna otra que no pueda cumplir con los fines requeridos para las áreas verdes, de esparcimiento y convivencia (parques y jardines).
- En desarrollos tipo cerradas las áreas de equipamiento deberán quedar fuera de éstas y el ingreso a estas áreas deberá ser por calles que no tengan control de acceso.
- Se deberá buscar la concentración del equipamiento en módulos con las dimensiones adecuadas. En desarrollo con varias secciones, especialmente las que están en esquemas de cerradas se deberá concentrar el equipamiento, pero el área verde se deberá proporcionar en cada sección,

[4] Ver capítulo III, Estrategia, Intensidad del usos del suelo

000016

H. AYUNTAMIEN
PITIQUITO, SONO

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

preferentemente en el interior de ellas.

- No se deberán cambiar el destino a las áreas verdes y por ningún motivo podrán ser enajenadas. En los casos de los equipamientos deberán destinarse exclusivamente para los fines de interés públicos.

El programa considera la necesaria reubicación del jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria y clínica del IMSS, localizadas actualmente en la zona de seguridad en virtud del riesgo por la cercanía de los tanques de almacenamiento de combustóleo y la línea de gasoducto en el predio de la Planta Termoeléctrica de la CFE.

La superficie de cada uno de los elementos de equipamiento ha sido definida en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano y al Instituto Nacional de la Infraestructura Educativa (Normas y Especificaciones para Estudios). Las superficies de suelo estimadas ascienden a 37,140 m2 y su desglose se incluye en la versión ampliada de este Programa.

III. ESTRATEGIA

La presente versión del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad se orienta a poner al día nuevas condiciones y circunstancias derivadas de la ampliación de infraestructura regional en materia vial, eléctrica y de gas natural mediante el acceso al Ramal Puerto Libertad del Gasoducto Sásabe-Guaymas.

La ampliación de la infraestructura en la región tiene impacto importante en el centro de población ya que lo sitúa como uno de los puntos naturales para la generación de energía tanto con fuentes tanto de gas natural como solar, en una transición a patrones más acorde con el desarrollo sustentable de la región y la entidad.

Con base a las conclusiones del diagnóstico, particularmente de los aspectos económicos y sociales se puede afirmar que el centro de población de Puerto Libertad desempeña un rol estratégico en la generación de energía para el desarrollo de la entidad, a la vez que ha conformado un conjunto de infraestructuras y equipamientos que le imprime un alto grado de competitividad territorial y lo convierte en un centro de atracción de nuevas actividades económicas y generación de empleo. La visión de mediano y largo plazo que incorpora las hipótesis demográficas planteadas, corresponden a un escenario de crecimiento acelerado en los próximos años por lo que es conveniente la planeación del crecimiento por etapas y el fortalecimiento de la administración municipal en la formación de reserva territorial y el control de la urbanización a efecto de evitar la expansión desordenada.

Por otro lado, la estrategia del programa pone énfasis en la previsión de riesgos y evita posibles condiciones de vulnerabilidad dada la localización del gasoducto y su proximidad con áreas de equipamiento y vivienda.

Políticas de mejoramiento

- Equilibrar la distribución de usos de suelo a efecto de permitir la definición de corredores mixtos, el acceso a los equipamientos de salud, educación, recreación y deporte, en el área urbana.
- Jerarquizar la red de vialidad a fin de que propicie la movilidad funcional de personas.
- Adecuar las zonas de salvaguarda que garanticen las condiciones de seguridad y tranquilidad de la población ante riesgos y vulnerabilidad.

Políticas de crecimiento

- Adecuar la estructura urbana de corto, mediano y largo plazo, mediante la consideración de ejes estructuradores preexistentes dado el trazo de vialidades regionales y líneas de infraestructura eléctrica y de gas natural.
- Definir las reservas para los futuros aprovechamientos habitacionales, comerciales, mixtos e industriales acorde con las necesidades de crecimiento de la población y de los requerimientos de equipamiento urbano.

000017

H. AYUNTAMIENT
PITIQUITO, SONOR

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

- Incorporar la delimitación de zona para la generación de energía eléctrica en amplias áreas para la instalación de celdas fotovoltaicas.
- Aprovechar las oportunidades de Puerto Libertad en congruencia con su vocación y optimizar sus condiciones naturales de la región para la generación de energía.
- Prever las reservas para alojar nuevas actividades de servicios relacionados con el desarrollo económico como la recreación y el turismo.
- Prever la funcionalidad y dimensión de la estructura urbana para la posibilidad de un crecimiento acelerado ordenado en el corto, mediano y largo plazo (hipótesis alta) considerando la distribución de los distintos aprovechamientos de suelo y la constitución de reservas territoriales.
- Garantizar el acceso de la población a las áreas de aprovechamiento recreativo de la playa Lobitos, como espacio de esparcimiento de la comunidad de Puerto Libertad.

Política de conservación

- Proteger áreas de especies endémicas al interior del área del Centro de Población de Puerto Libertad como Punta Cirios, en la Sierra Seri.
- Impulsar el mantenimiento y limpieza de las playas.
- Regular el crecimiento extensivo y las formas aprovechamiento de suelo para la generación foltovoltaica de energía eléctrica, con previsiones sobre el impacto en la flora y fauna del desierto, así como las previsiones del encauzamiento natural de aguas pluviales.

Estrategia de desarrollo

Área normativa y Límite del Centro de Población

El centro de población se conforma por las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dicho centro. El polígono que contiene a dicho centro de población cuenta con una superficie de 52,334-78-43.21 Ha, cuyos vértices tienen la siguiente ubicación:

Vértices y Coordenadas geográficas del Límite del Centro de Población

ESTACIÓN	*P.V.*	*DISTANCIA EN METROS*	*RUMBO*	*VÉRTICE*	*COORDENADAS*	
					LATITUD	*LONGITUD*
1	2	3080.92	N 89°26'17" E	2	334,315.93	3,335,853.76
2	3	8,236.03	S 89°41'21" E	3	342,551.85	3,335,809.08
3	4	11,814.65	S 47°16'52" E	4	351,231.96	3,327,794.00
4	5	8,850.18	S 04°32'13" E	5	350,531.89	3,318,971.55
5	6	16,915.96	S 16°28'13" W	6	345,735.92	3,302,749.70
6	7	3,949.46	S 21°43'39" W	7	344,273.85	3,299,080.83
7	8	1,915.79	S 4520'35" W	8	342,911.10	3,297,734.30

NOTA: Coordenadas en UTM, WGS 84

Para el caso específico del Centro de Población de Puerto Libertad, el área de aplicación normativa considera una superficie de 52,360 hectáreas, que incluyen dos zonas de uso especial así como áreas naturales de interés para su protección por sus características endémicas.

La Zona de Uso Especial 1 contiene la reserva del predio propiedad de la Comisión Federal de Electricidad, desde 1980 y que, en el futuro, contendrá diversos usos específicos los cuales habrán de contemplarse en un proyecto de Programa Parcial de Crecimiento para una superficie aproximada de 143 hectáreas, para ser aprobado de acuerdo a la normatividad vigente en materia de planeación urbana.

La Zona de Uso Especial 2 ha sido definida en base a la promoción de actividades de índole turística. Para la definición legal del aprovechamiento del suelo, y su posterior desarrollo, esta zona de uso especial que abarca una superficie de 18,570 hectáreas deberá contar con un proyecto de Programa Parcial de

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

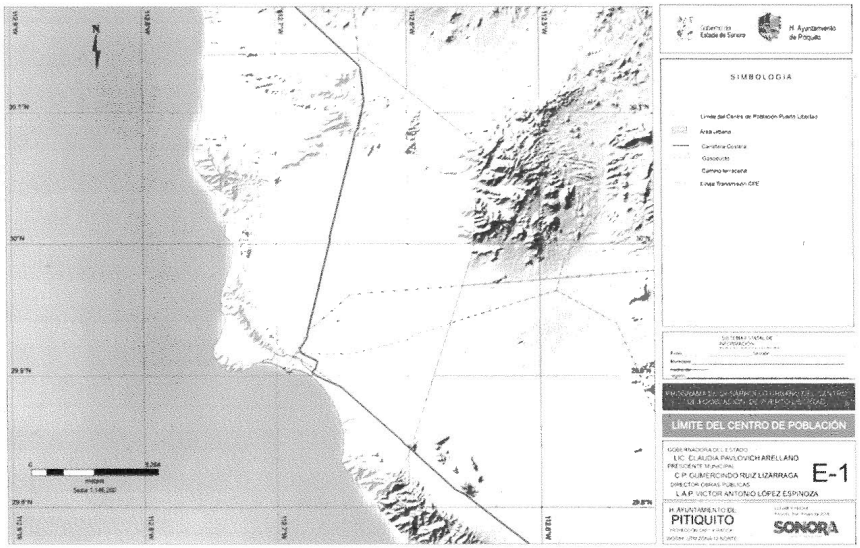
000018
H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA

Crecimiento a efecto de llevar a cabo el proceso de aprobación en el marco de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

En diciembre de 2017, se definió la zona específica con una superficie de 1,770 hectáreas, con objeto de alojar la central de generación fotovoltaica de energía eléctrica mediante la aprobación del Programa Parcial de Crecimiento de la Zona Norte de Puerto Libertad. La presente versión incorpora la previsión del uso predominante de *"Generación Foltovoltaica de Energía"* en el Mapa de Usos, Reservas y Destinos.

Por otro lado, el área de aplicación normativa del Centro de Población de Puerto Libertad incluye al sureste del área urbana, la zona denominada Punta Cirios con el fin de asegurar la protección de la especie endémica denominada *Fouquieria columnaris* (cirio).

El núcleo del centro de población es el asentamiento humano que depende económicamente de las actividades de generación de energía eléctrica de la Planta Termoeléctrica y de las actividades pesqueras.



Límite del Centro de Población de Puerto Libertad

Zonificación primaria

En la zonificación primaria se determinan las áreas[5] que integran y delimitan un centro de población clasificadas en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Área urbana es aquella que es ocupada por infraestructura, equipamiento, instalaciones y edificaciones de un centro de población.

Área no urbanizable es la superficie que, debido a sus atributos naturales, de preservación ecológica o su condición productiva o de riesgo está sujeta a restricciones en su aprovechamiento.

Área urbanizable es la superficie susceptible de ser urbanizada de la manera prevista en el programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda por reunir condiciones para ser dotadas de servicios, incluidas las reservadas para el crecimiento de un centro de población o para la fundación de nuevos asentamientos humanos.

[5] Artículo 2, fracción XLV, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

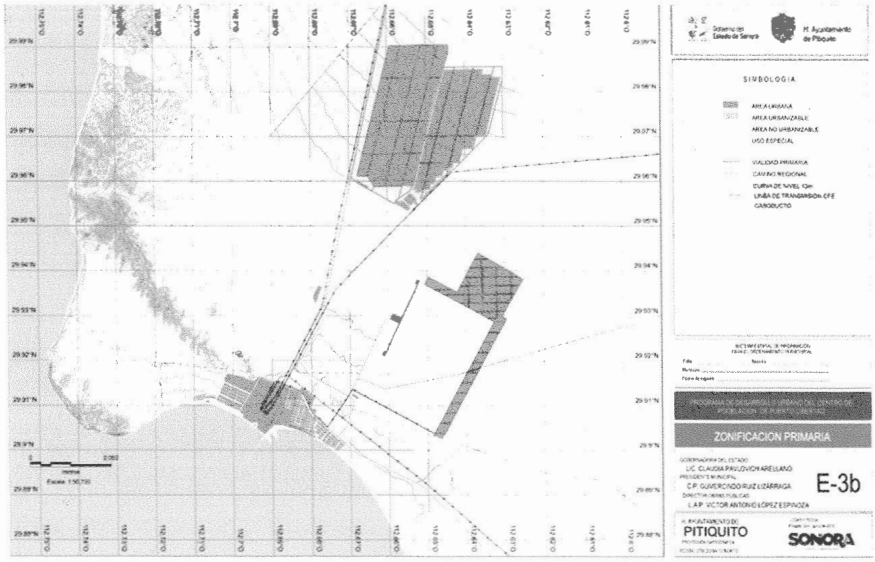
000019

H. AYUNTAMIENTO PITIQUITO, SONOR

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

En el caso particular de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, se incluyen además las zonas de uso especial dadas las características abordadas más arriba.

El área urbana existente del asentamiento humano (2019) abarca una superficie de 1,375 hectáreas, que incluye el asentamiento humano de 257 hectáreas y las zonas ocupadas para generación fotovoltaica de energía con 1,104 hectáreas. La superficie de crecimiento para el mediano y largo plazo considerada por el Programa es de 1,722 hectáreas, de las cuales 938 corresponden a la reserva de suelo para alojar actividad de generación foltovoltaica de energía eléctrica, 397 como reserva para industria pesada y 412 destinada a futuras zonas habitacionales, equipamiento urbano, industria ligera, balneario, comercio, y servicios.



Zonificación primaria

Zonificación secundaria

La zonificación secundaria se define como la determinación de las áreas específicas que integran y delimitan al centro de población, sus aprovechamientos predominantes y delimitados como usos, reservas y destinos del suelo.

Los usos del suelo son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios del centro de población. Las áreas donde predomina el uso habitacional conviven con otros aprovechamientos del suelo como el comercio al por menor y los servicios diversos para la población. Esta situación es generalmente positiva mientras existan relaciones de compatibilidad entre los ellos. Lo anterior en contraste con la proximidad y relación de incompatibilidad con el área de industria pesada donde se ubica las instalaciones de la Terminal Termoeléctrica de la CFE que debe ser separada por una franja de salvaguarda. La actividad pesquera, que dio origen al asentamiento caracteriza la franja del litoral del antiguo asentamiento, es complementada por el área de recreación al sureste del área urbana mediante instalaciones ligeras (palapas) frente a la playa. Esta estrategia contempla la necesidad de

000020

H. AYUNTAMIEN
PITIQUITO SONO

COPIA
Secretaria de Gobierno
Boletín Oficial y Archivo del Estado

fortalecer la institucionalidad en materia de autorización de usos de suelo por parte de las autoridades municipales a efecto de aplicar la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Las reservas se refieren a las áreas del centro de población que serán utilizadas para su crecimiento. En este caso, se incluyen 27 hectáreas para reserva de industria pesada en un espacio contiguo al predio de la CFE; 366 hectáreas localizadas al sur-oriente del área ubana. La superficie restante de 136 hectáreas corresponde a la reserva habitacional, equipamiento urbano y regional, área de servicios y comercio y actividades de servicios turísticos para el corto y largo plazo.

Los destinos corresponden a los fines públicos a que se dedican, o está previsto dedicar, determinadas áreas o predios del centro de población.

La estructura urbana propuesta se encuentra condicionada por los ejes estructuradores que, a su vez, se derivan de la naturaleza y vocación del centro de población. En una primera etapa, la carretera que conecta a Puerto Libertad con Hermosillo constituyo el eje estructurador que delimitó la conformación del área urbana al este de la Planta Termoeléctrica, con la barrera de la playa al sur, mientras que el sector urbano al poniente de la terminal eléctrica fue planeado de origen al interior del predio propiedad de la CFE.

Dada la saturación en la actual área urbana en zonas definidas con uso habitacional, mixto y equipamientos, es necesario la adecuación a corto plazo de las reservas al norte de la carretera (prolongación de la Calle 36).

El conjunto de reserva habitacional de corto plazo se ubica entre la Calle 36 y la servidumbre de paso de la línea de transmisión eléctrica que proviene de la Planta CFE y se dirige a los campos de la Costa de Hermosillo, con orientación al sur oriente.

Por otra parte, la reserva territorial para industria pesada se extiende de manera contigua al límite norte del predio de la Planta de CFE. A través de esta superficie, se derivan tres líneas de transmisión de alta tensión que salen de la Planta con destinos a Caborca, Santa Ana y Hermosillo. El Ramal Puerto Libertad del Gasoducto arriba en esta área con la instalación de una Estación de Regulación y Control (ERIC) antes de ingresar al predio de CFE.

La zona de reserva de industria pesada es separada por una franja de área verde de la reserva habitacional que amortigua la relación entre los usos del suelo con una distancia de 100 metros.

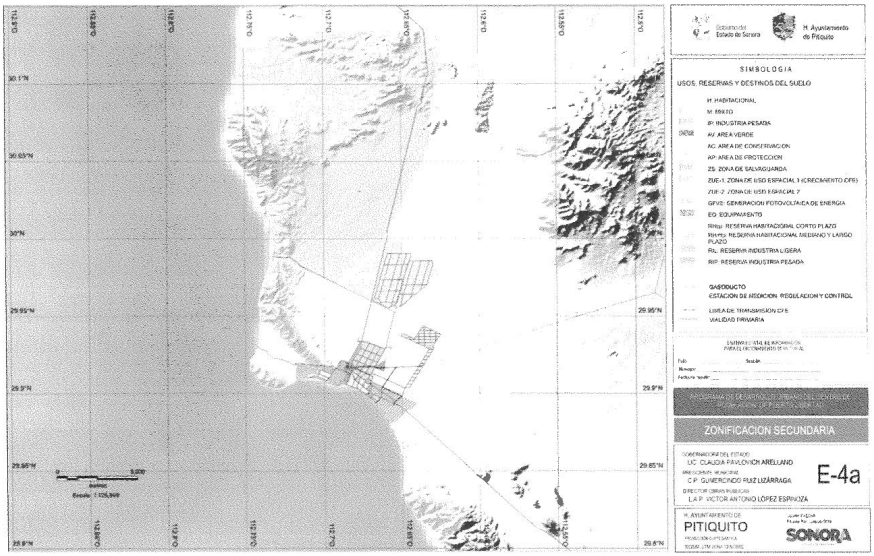
El área formada en la franja caracterizada por el alojamiento de equipamiento educativo y de salud que corre de sur a norte en el límite este del predio de la CFE, ha desempeñado el papel de límite y, a la vez de centro de servicios para la población, complementado por la plaza y el edificio de la comisaría municipal. La porción sur de la franja, forma parte de la zona de restricción como salvaguarda ante la situación de riesgo por la presencia de los tanques de almacenamiento de combustóleo de la Planta de CFE.

En la actualidad, la línea de gasoducto del Ramal Puerto Libertad instalado y alineado a la cerca que delimita al terreno de la Planta incrementa la situación de riesgo al rodear las instalaciones de los dos tanques de combustóleo, ubicadas al interior del predio de la CFE. De acuerdo con lo expuesto en el capítulo de normatividad, existe incompatibilidad entre el trazo del gasoducto, la presencia de los tanques de almacenamiento y la localización del equipamiento para la población compuesto por la escuela secundaria, escuela primaria, jardín de niños y clínica hospital.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

000021

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.



Zonificación secundaria

La situación de incompatibilidad de usos de suelo y riesgo para la zona de la franja, que los espacios públicos de concentración en el conjunto de equipamiento educativo, debe ser resuelta de manera inmediata ya sea mediante la reubicación de los espacios mencionados con cargo a la entidad responsable del evento, o bien, la reubicación del gasoducto y clausura de los tanques de almacenamiento de combustóleo.

Usos del suelo

Habitacional (H). Las áreas definidas como habitacionales corresponden predominantemente a las zonas de residencia de los habitantes del centro de población. La mezcla de usos específicos diferentes al habitacional serán aquellos que sean permitidos de conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo incluida en este programa. En todo caso se deberán proteger las viviendas, por lo que los nuevos giros no deberán causar molestias ni trastornos viales al área. Para el establecimiento de nuevos usos en las áreas habitacionales que aparecen como condicionados en la tabla de compatibilidad de uso de suelo. En ciertos casos, las características específicas del uso habitacional y sus restricciones o prohibición para otros usos diversos al habitacional pueden estar reglamentadas por contratos particulares entre los usuarios con entidades que otorgan el servicio de alojamiento como prestación laboral, régimen de condominio, arrendamiento u otra modalidad.

Mixto (M). Se refiere a las áreas donde se permite la mezcla de usos comerciales y de servicios Estas áreas admiten la concentración de comercio y servicio en los diferentes niveles de las unidades territoriales de planeación, desde cobertura regional y de centro de población hasta nivel de sector o de distrito. Se incluyen las áreas expresamente creadas para tales fines o aquellas que habiendo sido habitacionales han pasado o se encuentran en proceso de transición hacia lo comercial. Se prevé la mezcla de uso habitacional conforme a los establecido en la Tabla de Compatiblidad.

Industrial (I). Las áreas industriales se clasifican por el nivel de la industria que se permite establecer en la zona, según los criterios que se establecen a continuación:

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

000022

H. AYUNTAMIENT
PITIQUITO, SONOR

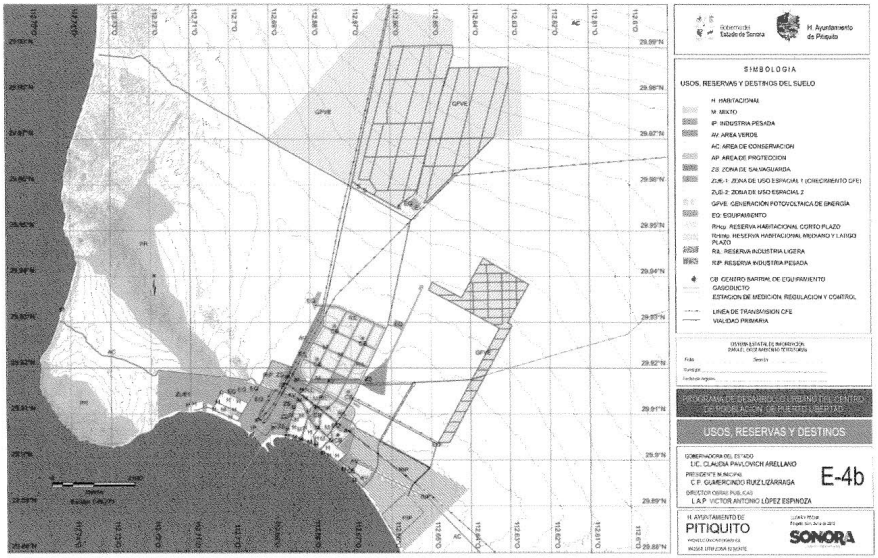
- Industrial ligera (IL). La industria ligera o de bajo impacto se caracteriza por tener menores limitaciones en cuanto a su ubicación y porque por sus dimensiones y/ o actividades no representan riesgos al ambiente o a la salud de los habitantes de la ciudad. Se recomienda su ubicación cerca de las áreas habitacionales, a efecto de disminuir los grandes desplazamientos hacia los centros de trabajo, pero no deberán ubicarse al interior de las áreas habitacionales o alterar el funcionamiento de éstas, por lo que deberán tener acceso directo a las vialidades primarias y no se permitirá el uso de las calles colectoras o locales de las áreas habitacionales.
  Las áreas industriales ligeras permitirán el uso de transporte tipo remolque (tráiler) sólo en caso de contar con accesos directos a vialidades primarias y regionales, sin cruzar áreas habitacionales. Deben además contar con suficiente espacio dentro de los predios industriales, sin considerar el uso de la vía pública, para maniobras, área de espera, carga y descarga, así como los accesos y salidas adecuados para el tipo de vehículos utilizados para el transporte. Se deberá considerar el área suficiente para satisfacer la necesidad de estacionamiento, dentro del predio sin hacer uso de la vía pública.
- Área industrial media. (ZIM) se consideran áreas de industria mediana aquellos desarrollos que cuentan con la conjugación de elementos como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones adecuadas para la instalación de industria mediana. Por sus dimensiones y procesos no se deberá instalar junto a áreas habitacionales, y deberá contar con las vialidades, amortiguamientos y las medidas de seguridad suficientes para el tipo de industria de que se trata.
  En estas áreas se incluyen como usos compatibles aquellos comercios al mayoreo y servicios al productor, necesarios para el correcto funcionamiento del área industrial.
- Industrial pesada (IP). Se consideran áreas de industria pesada aquellos desarrollos que requiere grandes extensiones y cuyos procesos pueden generar cierto grado de contaminación por humo, desechos líquidos y sólidos, olores y/o ruidos, los cuales siempre deberán cumplir con las normas ambientales establecidas para la industria pesada. Estas áreas requieren infraestructura especial y mayor demanda de servicios, generan flujo vehicular intenso y/o pesado por el uso de remolques, semi remolques. Solo se permiten en áreas muy específicas, con acceso a la vialidad regional.
  No se permitirá la introducción de industria pesada a las áreas habitacionales, comerciales y de servicio del centro de población.

Área de conservación (AC). Es el área que circunda el área urbana actual y las reservas de crecimiento a corto, mediano y largo plazo; se mantendrán las características predominantes de las áreas rústicas agrícolas al interior del límite del centro de población. Estas áreas quedarán restringidas para usos urbanos, de acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo; y, en tanto no se modifique el programa de desarrollo urbano o se elabore un programa parcial de crecimiento de las áreas sujetas a esta modalidad y que previamente especifique un uso general que deberá ser señalado en este programa.
Área de protección (AP). Es aquella que por su valor ambiental o de paisaje deberá conservarse en su estado natural y para su uso o aprovechamiento se requerirá la aprobación de las autoridades ambientales federales, estatales o municipales.

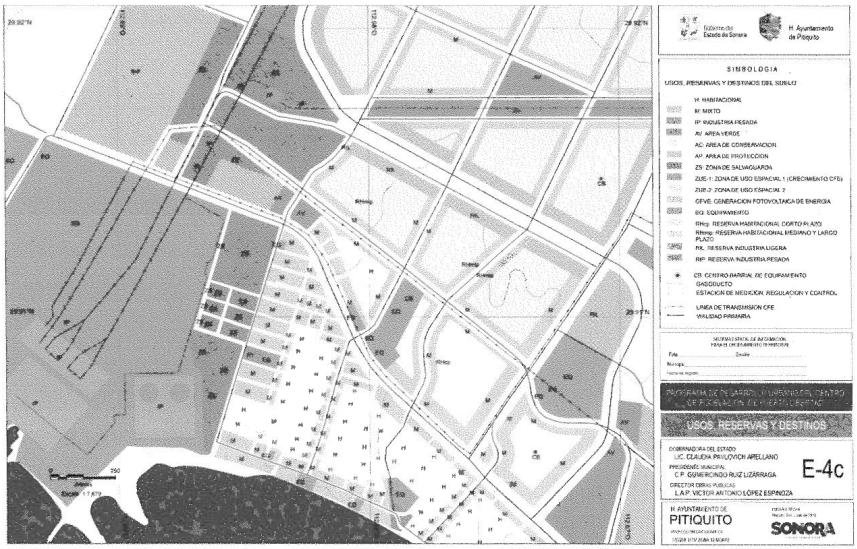
COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

000023

H. AYUNTAMIENT
PITIQUITO, SONOR



Usos, Reservas y Destinos del Suelo



Zonas de salvaguarda

000024

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

Áreas de salvaguarda (ZS). Son las áreas definidas por radios o franjas derivadas de criterios y normas técnicas de planeación para la protección de los habitantes de centro de población incluyéndose las franjas de amortiguamiento de seguridad. Actualmente se distinguen como áreas de salvaguarda las siguientes:

Salvaguarda del aeropuerto, franja perimetral donde no se permitirá el uso habitacional, comercial o de servicios o cualquiera que requiera concentración de personas, y contiguo a la misma no se permitirán edificaciones de más de un nivel y para su ocupación se requerirá dictamen de las autoridades aeroportuarias.

- El cono de aproximación ubicado en los tres extremos de las pistas de aterrizaje se divide en tres áreas definidas por un cono con vértice en la cabeza de cada pista, la primera de ellas que ocupan los primeros 500 metros en donde no se permitirá ninguna edificación o instalación, ni se permitirá ningún tipo de asentamiento o concentración humana.
- El área del cono de aproximación tendrá restricciones de altura, por lo que no se permiten construcciones de más de cuatro niveles y toda estructura o construcción que sobrepase de ellos deberá sujetarse al dictamen de las autoridades aeroportuarias.
- Las áreas de salvaguarda para el amortiguamiento de áreas industriales son franjas que separan el área industrial de las áreas de vivienda, que solo deberán ser utilizadas como áreas verdes, deportivas y recreativas.
- Para el caso de la separación con respecto al gasoducto y a los tanques de almacenamiento de combustible localizados en el predio de la Planta Termoeléctrica de la CFE, el área de salvaguarda constituye la franja de seguridad para la población por lo que es incompatible cualquier uso urbano en el área limitada (plano E-4c).

Áreas verdes (AV). Son los terrenos que se destinan para la preservación de la vegetación natural, ornato, forestación, recreación, espacios abiertos como parques y plazas.

Zonas de uso especial (ZUE). La Zona de Uso Especial 1 contiene la reserva del predio propiedad de la Comisión Federal de Electricidad, desde 1980 y que, en el futuro, contendrá diversos usos específicos los cuales habrán de contemplarse en un proyecto de Programa Parcial de Crecimiento para una superficie aproximada de 143 hectáreas, para ser aprobado de acuerdo con la normatividad vigente en materia de planeación urbana.

La Zona de Uso Especial 2 se definió en base a la promoción de actividades de índole turística en torno al proyecto denominado *Liberty Cove*, el cual fue detenido en 2009, debido a la crisis inmobiliaria. También esta zona de uso especial que abarca una superficie de 18,570 hectáreas deberá contar con un proyecto de Programa Parcial de Crecimiento a efecto de llevar a cabo el proceso de aprobación en el marco de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

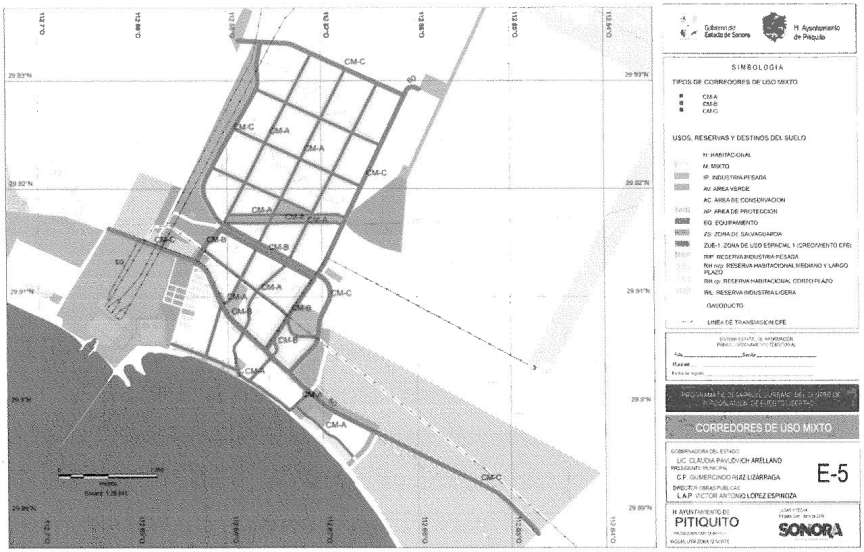
La presente actualización incorpora la previsión del aprovechamiento del suelo para la actividad de generación fotovoltaica de energía (GFVE), con una superficie de 2,037 hectáreas, con objeto de alojar la central de generación fotovoltaica de energía eléctrica. Se incorpora la zonificación establecida en 2017 por el Programa Parcial de Crecimiento de la Zona Norte de Puerto Libertad y se añade la superficie que ocupada al este del Aeropuerto.

Corredores de uso mixto (CM). Los corredores urbanos se han clasificado en 3 tipos, de acuerdo con la jerarquía de la vialidad a la que dan frente, a su ubicación con respecto a la estructura urbana existente y a los usos predominantes que actualmente lo conforman. La mezcla de usos específicos se diferencian de acuerdo a los tres tipos de corredores, conforme lo prevé la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo. Los lotes ubicados con frente a los corredores urbanos deberán tener las dimensiones tales que permitan la ubicación de usos diversos, incluyendo los amortiguamientos y áreas de estacionamiento que se requieren para el giro que se ubique en ellos.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

000025

H. AYUNTAMIEN
PITIQUITO, SONOI



Corredores de Uso Mixto

En los nuevos desarrollos se deberán reservar estas franjas de usos mixtos, los cuales tendrán que respetar el ancho mínimo que para cada tipo de corredor se establece en este programa.

Corredor Mixto Tipo A (CM-A). Este tipo de corredor urbano corresponde a la mezcla de usos diversos, predominantemente comercio y servicios vecinales y de bajo impacto. Estos corredores se ubican normalmente en las vialidades colectoras. No se incluyen aquellos que puedan impactar en forma significativa el flujo vehicular de estas vialidades (ver Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo).

Corredor Mixto Tipo B (CM-B). Este tipo de corredor urbano corresponde a la mezcla de usos diversos, predominado el comercio y servicios de bajo y medio impacto; se permite la industria de bajo impacto e industria ligera no contaminante.

Además de los *usos comerciales* permitidos en el corredor mixto Tipo A, se permite el establecimiento de supermercados y tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y todas aquellas que sean de cobertura del centro de población y regional.

Se permiten establecimientos de *servicio* de mediano impacto, por ejemplo: lavado y lubricación de automóviles, llanteras y talleres, además de los permitidos en el corredor mixto Tipo A.

Quedarán condicionados los comercios y servicios que puedan generar impactos al ambiente, riesgos a la seguridad o la salud, conflictos urbanos o viales, o causar molestias a las áreas aledañas.

Se permite el establecimiento de industria ligera no contaminante, en lotes con frente a la vialidad que genera el corredor o aquellos que cuenten con acceso directo a esta vialidad, sin pasar por colonias o áreas habitacionales.

Estos corredores se ubican en vialidades primarias y circuitos interiores dentro de la mancha urbana. Para la formación de nuevos corredores tipo B se considerarán franjas de uso mixto con frente a las vialidades primarias de al menos 45 metros.

Corredor Mixto Tipo C (CM-C). En este tipo de corredores se permitirán, además de los usos del corredor urbano tipo B, el comercio y servicio de alto impacto, así como los de servicios y bodegas de cobertura

000026

H. AYUNTAMIEN

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

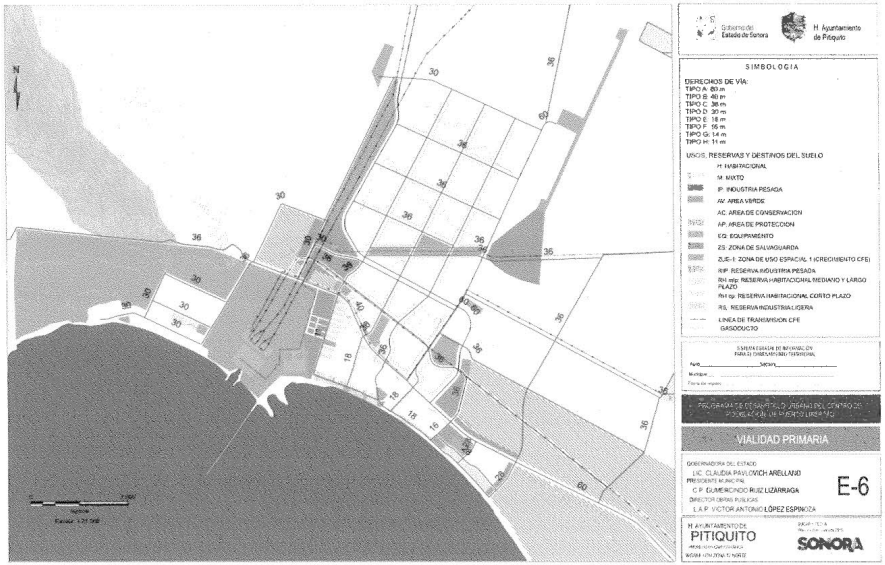
regional y de apoyo al productor. Se ubicarán en vialidades primarias en las periferias de la zona urbana actual, vialidades regionales al interior de la mancha urbana y en aquellas que por sus dimensiones e infraestructura permitan la inclusión de estos usos sin afectar el funcionamiento vial y sin saturar los servicios públicos existentes. Se permiten industrias ligera y mediana con los usos específicos previstos en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Vialidad

La vialidad constituye uno de los elementos ordenadores del centro de población esencial para el correcto funcionamiento del modelo; está fuertemente ligado a los otros tres elementos ordenadores y usualmente es el primero en aparecer en el escenario del desarrollo urbano.

Parte importante de la estrategia vial es la continuación de las vialidades primarias existentes y la construcción de nuevas, especialmente los ejes estructurales que se requieren para la formación de la red que conforma el modelo planteado, las que deberán liberarse sus derechos de vía y construirse preferentemente antes del desarrollo del sector al que darán servicio, cumpliendo con la función de ser inductores del desarrollo, pero también representan nuevas alternativas que permitan descongestionar las vialidades existentes.

El Mapa presenta la red de vialidad primaria así como los derechos de vía como propiedad pública y que deberán seguirse en la alineación de las propiedades, autorización de fraccionamientos y licencias de uso de suelo.



Vialidad Primaria y derechos de vía

030027

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

Regulación de los usos del suelo

Tabla de Compatibilidad de los Usos del Suelo

Como complemento al plano de usos, reservas y destinos y al plano de corredores urbanos, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo permite la definición de los usos permitidos, prohibidos y condicionados y constituye la base para el análisis y en su caso aprobación o negación de las licencias de uso de suelo.

La tabla contiene en sus columnas las diferentes áreas y corredores en los que se ha clasificado el centro de población, mientras que en sus renglones se ubican los posibles usos y destinos del suelo clasificados en forma genérica y por grupo de usos.

En el cruce de columnas y renglones se especifica si el uso es permitido, prohibido o condicionado.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

000028

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE PUERTO LIBERTAD (ACTUALIZACIÓN 2019)

USOS PERMITIDOS
USOS CONDICIONADOS (C)
USOS PROHIBIDOS

USOS DE SUELO / USO ESPECIFICO, ACTIVIDAD O GIRO	H	RH	M	CMA	CMB	CMC	ZIL	ZIM	ZIP	GFVE	RIL	RIM	RIP	AP	AC	ZS	EQ	AV	ZUE1	ZUE2
HABITACIONAL																				
UNIFAMILIAR																				
CASA HABITACION BAJA DENSIDAD																				
CASA HABITACION MEDIA DENSIDAD																				
CASA HABITACION ALTA DENSIDAD																				
RESIDENCIA																				
PLURIFAMILIAR																				
PLURIFAMILIAR HORIZONTAL																				
PLURIFAMILIAR VERTICAL																				
CONJUNTOS HABITACIONALES																				
VIVIENDA CAMPESTRE O AISLADA																				
CASA HABITACION AISLADA															C1					
INDUSTRIA																				
INDUSTRIA CASERA																				
MANUFACTURA DE DULCES, MERMELADAS, PASTELES, PANES Y SIMILARES																				
COSTURAS Y BORDADOS																				
CERAMICA Y ARTESANIAS EN PEQUEÑA ESCALA																				
OTRAS INDUSTRIAS DE MANUFACTURA CASERA																				
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO																				
PANADERIAS Y TORTILLERIAS																				
CONFECCION TEXTIL, PRENDAS DE VESTIR Y CONFECCION DE CUERO																				
TALLERES DE JOYERIA Y ORFEBRERIA																				
TALLER DE MANUFACTURA MADERERA																				
TALLER DE MANUFACTURA DEL VIDRIO																				
IMPRENTAS Y ENCUADERNACIONES																				
FABRICACION Y VENTA AL PUBLICO DE HIELO																				
OTRAS INDUSTRIAS DE MANUFACTURA MENOR																				
INDUSTRIA LIGERA NO CONTAMINANTE																				
INDUSTRIA ALIMENTICIA NO CONTAMINANTE																				
INDUSTRIAL DEL VESTIDO Y TEXTIL NO CONTAMINANTE																				
CONFECCION DE CUERO NO CONTAMINANTE																				
INDUSTRIA MAQUILADORA NO CONTAMINANTE																				
INDUSTRIA MADERERA LIGERA																				
INDUSTRIA DEL VIDRIO LIGERA																				
IMPRENTAS EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS																				
PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS NO CONTAMINANTES																				
PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO NO CONTAMINANTE																				
OTRAS INDUSTRIAS LIGERAS NO CONTAMINANTES																				
INDUSTRIA MEDIANA																				
INDUSTRIA ALIMENTICIA																				
INDUSTRIA TEXTIL Y PRENDAS DE VESTIR																				
INDUSTRIA DEL CUERO																				
INDUSTRIA MAQUILADORA CON RESTRICCIONES																				
INDUSTRIA MADERERA																				
INDUSTRIA DEL VIDRIO																				
INDUSTRIA DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS																				
INDUSTRIA DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO																				
RASTROS																				
OTRAS INDUSTRIAS MEDIANAS																				
INDUSTRIA PESADA																				
INDUSTRIA ALIMENTICIA A GRAN ESCALA																				
INDUSTRIA TEXTIL PESADA																				
INDUSTRIA DEL CUERO, PESADA																				
INDUSTRIA MADERERA PESADA																				
INDUSTRIA DEL VIDRIO PESADA																				
INDUSTRIA PAPELERA																				
INDUSTRIA AUTOMOTRIZ																				
INDUSTRIA QUIMICA																				
INDUSTRIA PETROQUIMICA																				
INDUSTRIA CEMENTERA																				
INDUSTRIA METALICA BASICA																				
PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO																				
INDUSTRIA ELECTRICA																				
INDUSTRIA PESADA EN GENERAL																				
ALMACENAMIENTOS O DEPOSITOS																				
BODEGAS DE PRODUCTOS QUE NO IMPLIQUEN ALTO RIESGO																				
BODEGAS DE GRANOS Y SILOS																				
BODEGAS O ALMACENAMIENTO DE MADERA																				
ESTERCOL O ABONOS ORGANICOS Y VEGETALES															C2					
ALMACENAMIENTO DE EXPLOSIVOS															C3					
GAS L.P. ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION															C3					

000029

H. AYUNTAMIENTO

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE PUERTO LIBERTAD (ACTUALIZACIÓN 2019)

USOS PERMITIDOS
USOS CONDICIONADOS (C)
USOS PROHIBIDOS

USOS DE SUELO	H	RH	IM	CMA	CMB	CMC	ZIL	ZIM	ZIP	GFVE	RIL	RIM	RIP	AP	AC	ZS	EQ	AV	ZUE1	ZUE2
USO ESPECIFICO, ACTIVIDAD O GIRO																				
ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS DE PETROLEO																				
PLANTAS FRIGORIFICAS																				
DEPOSITOS DE CHATARRA																				
MATERIALES DE CONSTRUCCION, ALMACEN AL AIRE LIBRE																				
ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS																				
DEPÓSITO DE PAPEL Y CARTÓN USADO																				
DEPÓSITO DE MATERIALES DE DEMOLICIÓN																				
DEPÓSITO DE VIDRIO USADO																				
DEPÓSITOS DE OTROS DESECHOS Y RESIDUOS INDUSTRIALES															C2					
ALMACENAMIENTO ESPECÍFICO Y DETERMINADO																				
COMERCIO																				
COMERCIO BASICO																				
ABARROTES Y MISCELANEAS EN PEQUEÑO																				
COMERCIO DE ARTÍCULOS DE PRIMERA NECESIDAD EN PEQUEÑO																				
ALIMENTOS PREPARADOS SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS																				
COMERCIO FINAL BASICO CON RESTRICCIONES																				
COMERCIO ESPECIALIZADO																				
PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO AL POR MENOR																				
ARTICULOS PERSONALES Y DOMESTICOS																				
LOCALES ESPECIALIZADOS DE PRODUCTOS NO ALIMENTICIOS																				
AUTOMOVILES, LLANTAS Y REFACCIONES AL POR MENOR																				
COMERCIO AL POR MENOR DE GASOLINA Y DIESEL (GASOLINERAS)																				
COMERCIO DE GAS PARA CARBURACION																				
COMERCIO DE MEDIO IMPACTO																				
AGENCIAS DISTRIBUIDORAS Y CONCESIONARIAS DE AUTOMOVILES																				
VENTA Y RENTA DE MAQUINARIA PESADA Y SEMIPESADA																				
FERRETERIAS Y MATERIALES PARA CONSTRUCCION																				
VENTA DE PRODUCTOS QUIMICOS DE BAJO RIESGO																				
VENTA DE INSUMOS AGRICOLAS																				
COMERCIO INTERMEDIO AL PRODUCTOR																				
CENTROS COMERCIALES																				
MERCADO PUBLICO																				
SUPERMERCADOS Y AUTOSERVICIOS																				
MINISUPER Y TIENDAS DE CONVENIENCIA																				
BODEGAS COMERCIALES Y MEGAMERCADOS																				
COMERCIO DE MAYOR IMPACTO																				
ABARROTERAS Y DISTRIBUIDORAS AL MAYOREO																				
CENTRAL DE ABASTOS																				
MATERIAL DE CONSTRUCCION A GRAN ESCALA																				
COMPRA Y VENTA DE GANADO																				
VENTA DE PRODUCTOS QUIMICOS DE ALTO RIESGO Y EXPLOSIVOS																				
COMERCIO CON MATERIALES CON REQUERIMIENTOS ESPECIALES																				
COMERCIO TEMPORAL																				
TIANGUIS																				
EXPO-VENTAS																				
SERVICIOS																				
SERVICIOS BASICOS																				
SERVICIOS COLECTIVOS A NIVEL BARRIO																				
SERVICIOS ESPECIALIZADOS																				
ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS																				
SERVICIOS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE																				
SERVICIOS DE CARGA																				
SERVICIOS FINANCIEROS, SEGUROS Y FIANZAS																				
SERVICIOS FUNERARIOS																				
SERVICIOS EN LOCALES ESPECIALIZADOS																				
SERVICIOS PROFESIONALES, TECNICOS ESPECIALIZADOS Y PERSONALES																				
SERVICIOS PROFESIONALES																				
SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS																				
SERVICIOS PERSONALES																				
SERVICIOS DOMESTICOS																				
TALLERES DE SERVICIO, REPARACION Y MANTENIMIENTO																				
TALLERES DE REPARACION Y MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ																				
REPARACION DE MAQUINARIA DE CONSTRUCCION																				
SERVICIOS DE REPARACION EN GENERAL																				
SERVICIOS COLECTIVOS																				
ASISTENCIA SOCIAL																				
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SANEAMIENTO																				
ASOCIACIONES CIVILES, POLITICAS Y CULTURALES																				
SERVICIOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR																				
PANTALLAS																				
CARTELERAS																				

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

000030

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE PUERTO LIBERTAD (ACTUALIZACIÓN 2019)

USOS PERMITIDOS
USOS CONDICIONADOS (C)
USOS PROHIBIDOS

USOS DE SUELO / USO ESPECIFICO, ACTIVIDAD O GIRO	H	RH	M	CMA	CMB	CMC	ZIL	ZIM	ZIP	GFVE	RIL	RIM	RIP	AP	AC	ZS	EQ	AV	ZUE1	ZUE2
OFICINAS																				
OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA																				
OFICINAS PRIVADAS E INDIVIDUALES																				
OFICINAS EN GENERAL																				
OFICINAS CORPORATIVAS PRIVADAS																				
EDIFICIOS DE DESPACHOS DE OFICINAS PRIVADAS																				
OFICINAS PUBLICAS																				
RECREACION																				
CENTROS RECREATIVOS Y DE ESPECTACULOS																				
CENTROS RECREATIVOS																				
CINES Y TEATROS																				
PARQUES Y FERIAS																				
BILLARES Y BOLICHES																				
CENTROS SOCIALES																				
CANTINAS Y BARES					C4															
CENTROS NOCTURNOS Y CABARETS					C4															
DISCOTECAS Y SALAS DE BAILE					C4															
SALONES Y LOCALES DE FIESTAS				C4	C4															
CENTROS DEPORTIVOS Y ECUESTRES																				
ESTADIOS Y ALBERCAS																				
RODEOS Y ARENAS																				
CAMPOS DE GOLF		C5	C5	C5	C5															
CENTROS Y CLUBES DEPORTIVOS																				
TURISMO Y ALOJAMIENTO																				
TURISMO																				
HOTELES Y MOTELES																				
CAMPOS DE CASAS MOVILES															C1					
ECOTURISMO																				
MARINAS															C1					
ALOJAMIENTO																				
CASAS DE HUESPEDES																				
ALBERGUES																				
DORMITORIOS																				
EQUIPAMIENTO																				
SALUD																				
UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR																				
CLINICA																				
UNIDAD DE URGENCIAS																				
CENTRO DE REHABILITACION																				
CLINICA HOSPITAL																				
HOSPITAL GENERAL																				
HOSPITAL PSIQUIATRICO																				
HOSPITAL DE ESPECIALIDADES																				
EDUCACION																				
JARDIN DE NIÑOS																				
PRIMARIA																				
ESCUELA DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO																				
SECUNDARIA GENERAL																				
SECUNDARIA TECNOLOGICA																				
ESCUELA ESPECIAL PARA ATIPICOS																				
ESCUELA TECNICA																				
BACHILLERATO GENERAL																				
BACHILLERATO TECNOLOGICO																				
UNIVERSIDADES E INSTITUTOS TECNOLOGICOS																				
CENTROS DE INVESTIGACIONES																				
CENTROS DE CAPACITACION																				
CULTURA																				
BIBLIOTECA LOCAL																				
BIBLIOTECA CENTRAL																				
CENTRO SOCIAL POPULAR																				
AUDITORIO																				
TEATRO																				
CASA DE LA CULTURA																				
MUSEO EDUCATIVO																				
CENTROS DE EDUCACION COMPLEMENTARIA																				
CENTRO DE CONVENCIONES																				
TRANSPORTE																				
TERMINAL DE AUTOBUSES URBANOS																				
SITIO DE TAXIS																				
AREAS VERDES Y DEPORTIVAS																				
JARDIN VECINAL																				

000031

H. AYUNTAMIENTO

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE PUERTO LIBERTAD (ACTUALIZACIÓN 2019)

USOS PERMITIDOS
USOS CONDICIONADOS (C)
USOS PROHIBIDOS

USOS DE SUELO	H	RH	M	CMA	CMB	CMC	ZIL	ZIM	ZIP	GFVE	RIL	RIM	RIP	AP	AC	ZS	EQ	AV	ZUE1	ZUE2
USO ESPECIFICO, ACTIVIDAD O GIRO																				
PLAZA CIVICA																				
JUEGOS INFANTILES																				
PARQUE																				
CANCHAS DEPORTIVAS																				
GIMNASIO																				
ALBERCA DEPORTIVA																				
UNIDAD DEPORTIVA																				
ZOOLÓGICO																				
JARDIN BOTÁNICO																				
PARQUE URBANO																				
COMUNICACIONES																				
OFICINAS Y ADMINISTRACION DE CORREOS																				
OFICINAS Y ADMINISTRACION DE TELEGRAFOS																				
TELEFONIA PRIVADA																				
ESTACION DE TELEVISION																				
ESTACION DE RADIO																				
SERVICIOS URBANOS																				
COMANDANCIA DE POLICIA																				
ESTACION DE BOMBEROS																				
MODULOS DE ATENCION AL PUBLICO																				
PERRERA																				
JUZGADOS Y CORTES																				
RELIGIOSO																				
CATEDRAL																				
TEMPLO																				
CAPILLA																				
SEMINARIOS Y CONVENTOS																				
EQUIPAMIENTO REGIONAL																				
AEROPUERTOS CIVILES Y MILITARES																				
TERMINALES DE AUTOBUSES FORANEOS																				
TERMINALES DE CARGA																				
ESTACIONES DE FERROCARRIL																				
ASISTENCIA PUBLICA																				
GUARDERIAS INFANTILES Y CASAS DE CUNA																				
ORFANATOS																				
HOGAR DE ANCIANOS																				
CENTRO DE ACOPIO Y DISTRIBUCIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS Y MATERIALES PARA BENEFICENCIA																				
VELATORIOS Y FUNERALES PÚBLICOS																				
INFRAESTRUCTURA																				
HIDRAULICA																				
PLANTAS POTABILIZADORAS Y CAPTACION DEL ACUIFERO																				
ESTACIONES DE BOMBEO																				
TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA																				
ACUEDUCTOS																				
PRESAS Y REPRESOS																				
SANITARIA																				
PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES COBERTURA GENERAL																				
PLANTAS PEQUEÑAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES																				
ELECTRICIDAD																				
PLANTAS TERMOELECTRICAS GENERADORAS DE ELECTRICIDAD																				
CENTRALES FOTOVOLTÁICAS GENERADORAS DE ELECTRICIDAD															C8					
SUBESTACIONES ELECTRICAS																				
GAS NATURAL																				
ESTACION DE RECEPCION Y DISTRIBUCION																C9				
ESTACION DE REGULACION																C9				
TERMINAL REGASIFICADORA																C9				
TERMINAL LICUEFACCIÓN																				
GASODUCTO																C9				
TELECOMUNICACIONES																				
ANTENAS Y REPETIDORAS																				
ANTENAS DE TELEFONIA CELULAR																				
MINICENTRALES TELEFONICAS																				
EQUIPAMIENTO ESPECIAL																				
RELLENOS SANITARIOS															C6					
CENTRO DE READAPTACION SOCIAL																				
PANTEONES Y CEMENTERIOS																				
INSTALACIONES MILITARES Y CUARTELES																				
AGROPECUARIOS																				
AGRICULTURA															C7					
GANADERÍA															C7					

000032

H. AYUNTAMIENTO

COPIA Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE PUERTO LIBERTAD (ACTUALIZACIÓN 2019)

USOS PERMITIDOS
USOS CONDICIONADOS — C
USOS PROHIBIDOS

USOS DE SUELO	H	RH	M	CMA	CMB	CMC	ZIL	ZIM	ZIP	GFVE	RIL	RIM	RIP	AP	AC	ZS	EQ	AV	ZUE1	ZUE2
USO ESPECIFICO, ACTIVIDAD O GIRO																				
SILVICULTURA															C7					
PESCA															C7					
MINERIA Y EXTRACCION																				
EXPLOTACION MINERA															C7					
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS															C7					
CANTERAS															C7					
CRIBAS															C7					

H Habitacional
RH Reserva habitacional
M Zona de uso mixto
CMA Corredor mixto Tipo A
CMB Corredor mixto Tipo B
ZIL Zona de industria ligera
ZIM Zona de industria media
IP Zona de industria pesada
GFVE Generación fotovoltaica de energía
RIL Reserva de industria ligera
RIM Reserva de industria mediana
RIP Reserva de industria pesada
AP Área de protección
AC Área de conservación
ZS Zona de salvaguarda
EQ Equipamiento
AV Areas verdes
IN Infraestructura
AD Areas deportivas

ZUE1 Zona de uso especial 1 para expansión futura zona urbana CFE
ZUE2 Zona de uso especial (la compatibilidad de usos por áreas específicas al interior de la ZUE2 será determinada en futuros programas parciales de crecimiento derivados del presente instrumento)

Relación de condicionantes de usos de suelo en la Tabla de Compatibilidad:

C1. Únicamente para ecoturismo y actividades rústicas; no impactar negativamente el ambiente, sólo desmontar el área mínima para el desarrollo de las actividades, construcciones y caminos.

C2. Deberá preverse que la generación de olores, emisiones de partículas o sustancias contaminantes, transportación y descarga cumplan con la normatividad sanitaria y ambiental vigente en la materia y no interfiera con establecimientos y usos específicos en la zona colindante.

C3. Deberá considerarse la preexistencia de usos ubicados en el entorno por las características específicas de los establecimientos por razones de seguridad. No deberá permitirse la proximidad menor a 250 metros entre almacenamiento de petróleo o sustancias inflamables con almacenamiento de gas L.P.

C4. Los establecimientos con estos usos específicos de suelo sólo podrán estar ubicados en los corredores mixtos tipo B siempre y cuando se mantengan a una distancia mínima de 50 metros respecto a zonas habitacionales.

C5. Deberá utilizar aguas residuales recicladas para riego de las áreas verdes.

C6. Deberán ubicarse fuera del área urbana a una distancia mínima de 3,000 a 5,000 metros respecto a áreas habitacionales.

C7. Se adaptarán a las características físicas esenciales de los sitios escénicos y no se alterarán los recursos de la naturaleza como la cubierta vegetal, los cuerpos de agua, el aire y conductos pluviales.

C8. El uso de suelo para centrales fotovoltaicas generadoras de electricidad se permitirá en áreas de conservación siempre y cuando no rebase la superficie continua de 250 hectáreas.

C9. La Estación de Medición, Regulación y Control de gas natural así como la línea del gasoducto se localizan en la Zona de Salvaguarda delimitada especialmente para asegurar la protección y seguridad de la población.

Modalidades de ocupación e intensidad del suelo

Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)

Es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos

Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)

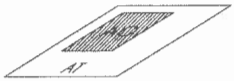
000033

H. AYUNTAMIENTO
ESTADO DE SONORA

COPIA Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

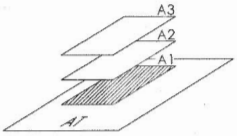
Es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

Estos coeficientes se asignan para cada una de las zonas de usos predominantes que aparecen en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo y se expresan territorialmente en las lámina E-4b.



$$COS = \frac{AO}{AT}$$

AO = Área Ocupada
AT = Área Total del Terreno



$$CUS = \frac{AC}{AT} = \frac{A1+A2+A3}{AT}$$

MODALIDADES DE UTILIZACION E INTENSIDAD DEL SUELO

USOS DE SUELO	H	RH	M	CMA	CMB	CMC	ZIL	ZIM	ZIP	RIL	RIM	RIP	EQ
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)	0.7	0.7	0.8	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)	3.0	3.0	6.5	4.5	6.5	5.5	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	6.5

H	Habitacional	**ZIM**	Zona de industria media
RH	Reserva habitacional	**IP**	Zona de industria pesada
M	Zona de uso mixto	**RIL**	Reserva de industria ligera
CMA	Corredor mixto Tipo A	**RIM**	Reserva de industria mediana
CMB	Corredor mixto Tipo B	**RIP**	Reserva de industria pesada
ZIL	Zona de industria ligera	**EQ**	Equipamiento

Modalidades de utilización e intensidad del suelo

IV. PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD

Matriz de Corresponsabilidad Sectorial

A continuación, se presenta la Matriz que sintetiza la relación de programas y acciones por los diversos sectores de la sociedad, así como los plazos (inmediato, corto, mediano y largo). La corresponsabilidad, que habrá de ser concertada por el Ayuntamiento involucra a dependencias del gobierno federal (F), del gobierno estatal (E), del gobierno municipal (M), de entidades u organizaciones de promoción social (PS) así como de la iniciativa privada (IP).

COPIA Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

000034

MATRIZ DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL										
ACCION	PLAZO				CORRESPONSABILIDAD				
	Inmediato	Corto	Mediano	Largo	F	E	M	PS	IP
Planeación Urbana									
Aprobación de la actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población									
Solicitar al Gobierno del Estado Publicación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población									
Dictaminación de congruencia del PMDUCP									
Publicación del Programa de desarrollo Urbano de Centro de Población en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado									
Inscripción del PDUCP en la oficina Jurisdiccional del Registro Público de la Propiedad correspondiente									
Elaboración de Programas Parciales de Crecimiento de las áreas de crecimiento correspondientes									
Elaborar un programa sectorial de agua potable y alcantarillado									
Elaborar un programa sectorial de vivienda									
Elaborar un programa sectorial de disposición de desechos sólidos y reuso de agua residual									
Elaborar un programa sectorial de tratamiento y reuso de agua residual									
Evaluación y seguimiento de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población									
Diseño Urbano									
Proyecto Urbano de Malecón									
Proyecto de Bulevar urbano (Sección 40 m en tramo de la Carretera Hermosillo-Terminal CFE Puerto Libertad)									
Proyecto de rehabilitación de camino a Plata Lobitos									
Proyecto de Palapas en área de zona federal de Playa Lobitos									
Proyecto Urbano de áreas de equipamiento educativo (Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria)									
Proyecto Urbano de áreas de equipamiento de salud (Clínica hospital)									
Proyecto Urbano de Centro de Transferencia de basura									
Proyecto Urbano de derecho de vía de gasoducto y torres de alta tensión									
Proyecto Urbano de áreas deportivas									
Proyecto urbano de área de palapas y estacionamiento público									
Suelo Urbano									
Promover la regularización de las áreas con asentamientos humanos									
Adquisición de suelo urbanizable para la constitución de reservas territoriales									
Promover la densificación de las áreas baldías en la zona urbana actual									
Adquirir suelo para la ubicación del equipamiento urbano requerido a corto y mediano plazo									
Vivienda									
Promover programas de construcción de Vivienda Económica									
Promover vivienda de diversos tipos									
Promover programas de mejoramiento de vivienda									
Equipamiento Urbano									
Reubicación de los equipamientos educativos y hospitalarios de la franja de seguridad									
Construcción de un Centro Comunitario									
Ampliar Centro de Salud									
Construir Unidad de Urgencias									
Construir y equipar Parques y Jardines Urbanos									
Construir y Equipar Áreas de Juegos Infantiles									
Construir y Equipar Balneario y Estacionamiento Público									
Construir y Equipar Canchas Deportivas									
Construir Central de Autobuses									
Equipar Aeropuerto									
Construir y Equipar una Planta de Compactación y Transferencia de Residuos Sólidos Municipales									
Construir una Estación de Bomberos									
Infraestructura Agua Potable									
Promover la construcción de obras de cabeza de agua potable									
Electrificar pozo de fuente de captación de agua potable									
Construir las obras de conducción de agua potable de zona de captación a pila de almacenamiento									
Rehabilitar y ampliar la red de distribución de agua potable									
Zona de Generación Fotovoltaica de Energía (GFVE)									
Señalización y accesos de Carretera Costera									
Trazo y construcción de nuevo camino a Campo Julio paralelo a cerca perimetral poniente									
Adecuación de Camino a El Castelleño paralelo a cerca perimetral oriente, derecho de Vía CFE									
Proyecto y construcción de vialidades externas									
Proyecto y construcción de vialidad interna									
Subestación eléctrica									
Linea de transmisión									
Estación de energía									
Proyecto de prototipo									
Proyecto de módulos fotovoltaicos									

Matriz de Corresponsabilidad Sectorial

V. INSTRUMENTACIÓN

La Instrumentación del Programa de Desarrollo Urbano de Puerto Libertad, se forma por el conjunto de herramientas que van a permitir por una parte convertir el presente programa en un instrumento técnico-jurídico que norme, regule, fomente y promueva el desarrollo urbano del centro de población.

Por otro lado, la instrumentación permitirá que todas aquellas obras y acciones establecidas en la estrategia se lleven a cabo de acuerdo a su programación correspondiente y por cada uno de los agentes

000035

H. AYUNTAMIENTO

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

sociales involucrados en el desarrollo urbano, de forma coordinada y concertada entre los diferentes sectores de la población, así como de las autoridades de las distintas instituciones públicas y privadas y de los tres niveles de gobierno. Estas herramientas están integradas por: instrumentos jurídicos, operativos, económicos, financieros, administrativos, técnicos y de comunicación.

La instrumentación del programa comprende dos procesos importantes que son:

- El proceso de elaboración/actualización-aprobación e institucionalización del programa; y,
- El proceso de operación y administración del programa.

Instrumentos jurídicos

Los instrumentos que corresponden al proceso para la formalización y puesta en vigencia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, son los siguientes:

Versión Abreviada. El Ayuntamiento de Pitiquito dispondrá de una versión abreviada o síntesis ejecutiva del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad. Se formula una síntesis ejecutiva lo suficientemente sustentada que pueda ser integrada como insumo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, misma que será utilizada para la publicación en el Periódico Oficial de Estado de Sonora, así como para la difusión del Programa.

Aviso público del proceso de consulta. Una vez formulado el proyecto del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad se dará aviso público del proceso de consulta. En el aviso se establece el plazo de audiencias públicas para que los particulares presenten por escrito los planteamientos que consideren respecto del proyecto del Programa.

Dictamen de Congruencia. Se recabará de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado el dictamen de congruencia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad con las políticas, estrategias y acciones del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y las del Programa Regional de Ordenamiento Territorial aplicable.

Aprobación del Ayuntamiento. Cumplidas las formalidades anteriores, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad se aprobará y expedirá por el Ayuntamiento de Pitiquito mediante Acta de Cabildo que aprueba la versión abreviada.

Publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado. El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, una vez aprobado, deberá publicarse conjuntamente con el acuerdo de aprobación del Ayuntamiento y entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad. El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad será inscrito por el Ayuntamiento de Pitiquito con sus anexos y cartografía, en el Registro Público de la Propiedad dentro de los quince días siguientes al de su publicación.

Instrumentos operativos para la administración y control urbano

El Ayuntamiento ejercerá sus facultades en materia de administración y control urbano a través de la Dirección de Obras Públicas, unidad administrativa encargada de aplicar los instrumentos administrativos para el control del uso y utilización del suelo, así como de las edificaciones, los que deberán otorgarse con apego al presente Programa y los Reglamentos vigentes: Licencia de Uso de Suelo, Constancia de zonificación y Licencia de Construcción.

Instrumentos de evaluación

Como ayuda para medir los avances del Desarrollo Urbano en la Ciudad y la implementación del Programa, así como el logro de los objetivos y la realización de acciones y proyectos se propone la Evaluación anual de los avances de las acciones contempladas en el presente programa a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y demás dependencias relacionadas con esta materia, quienes elaborarán un informe anual del desarrollo de cada una de las líneas estratégicas del Programa y el estado que guardan cada una de las líneas estratégicas del centro de población.

Participación de los desarrolladores privados y la consideración de plusvalías

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

000036

H. AYUNTAMIENTO

En todo momento se deberá contemplar la coordinación de acciones con la iniciativa privada para el uso eficiente de los recursos. Como toda acción de urbanización realizada por particulares, se deberán contemplar las obras de mejora y de liga necesarias, debiendo ser obras completas y no pasar la carga económica de ellas al sector público. Se deben incluir las obras de pavimentación, agua, drenaje y tratamiento de agua, drenaje pluvial, electrificación y alumbrado, que son necesarios para abrir nuevos sectores al desarrollo y se realizarán por el esquema de contribución por mejoras, en donde se incluyan las aportaciones de los propietarios de los terrenos beneficiados. Se deberán promover los acuerdos y convenios necesarios, según la legislación aplicable, con diferentes dependencias y organismos municipales, estatales y federales, a fin de que coadyuven en la instrumentación del Programa.

Cada uno de ellos en su ámbito de actuación debe conocer y participar en la instrumentación del Programa, vigilando que sean tomadas las decisiones y realizadas sus acciones en apoyo a este Documento y contribuir a lograr los objetivos aquí plasmados.

Entre otros se promoverán los siguientes instrumentos de recuperación de plusvalía con la cual se permitirá al ayuntamiento mayor capacidad financiera para la conducción del desarrollo urbano y la prestación de los servicios urbanos municipales:

- Contribuciones de mejoras realizadas bajo el sistema de plusvalía. Se grava el aumento de valor y mejoría específica de la propiedad de los predios que sean beneficiados por obras públicas.
- Contribución por plusvalía. Se grava el efecto directo o indirecto de la modificación de la normatividad urbana aplicable a la realización de obras públicas, cambio de uso de suelo o cualquier otro acto atribuible a terceros.
- Derechos de cooperación. Se grava el incremento de valor de los predios como consecuencia inmediata de la ejecución de las obras previstas en los programas de desarrollo urbano.

La variedad de gravámenes a la Propiedad Inmobiliaria en México hace posible reestructurar la política fiscal inmobiliaria vigente:

Impuesto Predial. Es el principal gravamen sobre la propiedad del inmueble. Generalmente la aplicación es de carácter proporcional, manejándose en algunos casos tasas diferenciales según el tipo de predio (urbano, rústico o ejidal) o bien según el uso o destino que se le da (habitacional, comercial, industrial). La base gravable es mixta: tierra y construcciones. Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (Traslado de Dominio). Este impuesto grava la adquisición de inmuebles sea cual fuere el acto jurídico por el que adquiera la propiedad.

Contribución especial por mejoras. También denominado como Contribución por Obras Públicas, se aplica cuando el ayuntamiento se encuentra ante situaciones imprevistas que le obligan a realizar inversiones encaminadas a satisfacer y resolver necesidades públicas. Se aplica cuando se ejecutan obras públicas no contempladas en el presupuesto de egresos. Las contribuciones emitidas por los beneficiarios de la obra suman el costo total, o en su caso un porcentaje de éstas.

H. AYUNTAMIENTO DE PITIQUITO, SONORA.

C.P. GUMERCINDO RUIZ LIZÁRRAGA
PRESIDENTE MUNICIPAL.

LIC. INDALECIO MAZÓN GAMBOA
SECRETARIO MUNICIPAL.

000037

H. AYUNTAMIENTO
PITIQUITO, SONORA.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

Boletín Oficial
Gobierno del Estado de Sonora

Tarifas en vigor

Concepto	Tarifas
1. Por palabra, en cada publicación en menos de una página.	$ 8.00
2. Por cada página completa.	$ 2,725.00
3. Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	$3,962.00
4. Por copia:	
a) Por cada hoja.	$9.00
b) Por certificación.	$56.00
5. Costo unitario por ejemplar.	$ 29.00
6. Por ´Boletín Oficial que se adquiera en fecha posterior a su publicación, hasta una antigüedad de 30 años.	$ 99.00

Tratándose de publicaciones de convenios-autorización de fraccionamientos habitacionales se aplicará cuota correspondiente reducida en 75%.

ESTADO DE SONORA
Gobierno del Estado de Sonora

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 del Boletín Oficial sea inhábil, se publicará el día inmediato anterior o posterior. (Artículo 6° de la Ley del Boletín Oficial).

El Boletín Oficial solo publicará Documentos con firmas autógrafas, previo el pago de la cuota correspondiente, sin que sea obligatoria la publicación de las firmas del documento (Artículo 9° de la Ley del Boletín Oficial).

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno