



GOBIERNO  
DE SONORA

# BOLETÍN OFICIAL

ÓRGANO DE DIFUSIÓN DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA  
SECRETARÍA DE GOBIERNO - BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO

Hermosillo, Sonora

Tomo CCXV

Número 43 Sec. II

Jueves 29 de mayo de 2025

## CONTENIDO

**ESTATAL · SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO** · Síntesis Ejecutiva del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Puerto Peñasco.

## DIRECTORIO

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE SONORA  
DR. FRANCISCO ALFONSO DURAZO MONTAÑO

SECRETARIO DE GOBIERNO  
LIC. ADOLFO SALAZAR RAZO

SUBSECRETARIO DE SERVICIOS DE GOBIERNO  
ING. RICARDO ARAIZA CELAYA

DIRECTOR GENERAL DE BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO  
DR. JUAN CARLOS HOLGUÍN BALDERRAMA



XXV H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUERTO PEÑASCO, SONORA. 2024-2027



Puerto Peñasco EL PUEBLO A CARGO DEL PUEBLO 2024-2027

EL LIC. ALEJANDRO VERDUGO ANGULO SECRETARIO MUNICIPAL DEL XXV H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO SONORA.

CERTIFICA Y HACE CONSTAR: QUE EN EL ACTA DE AYUNTAMIENTO NUMERO DIECISIS, DE FECHA TREINTA DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, CORRESPONDIENTE A LA QUINTA SESION ORDINARIA DE CABILDO; EN RELACION AL PUNTO NUMERO CINCO DEL ORDEN DEL DIA, SE DICTO EL SIGUIENTE:

ACUERDO NUMERO CUATRO: POR CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LEY, ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA; APRUEBA POR MAYORIA CALIFICADA, EL PROYECTO, PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, DEJANDO SIN EFECTO EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO ANTERIOR.

EXPÍDASE EL PRESENTE ACUERDO Y CÚMPLASE EN TODO SU CONTENIDO.

LO ANTERIOR, SEGÚN CONSTA EN EL ACTA DE AYUNTAMIENTO SEÑALADA CON ANTELACION, ENCONTRÁNDOSE LA MISMA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA DEPENDENCIA MUNICIPAL.

ESTA CERIFICACION SE HACE EN DEBIDO CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 89 FRACCION VI DE LA LEY No. 75 DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION MUNICIPAL, EN LA CIUDAD DE PUERTO PEÑASCO, SONORA AL DIA CATORCE DEL MES DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO.

ATENTAMENTE

EL PUEBLO A CARGO DEL PUEBLO

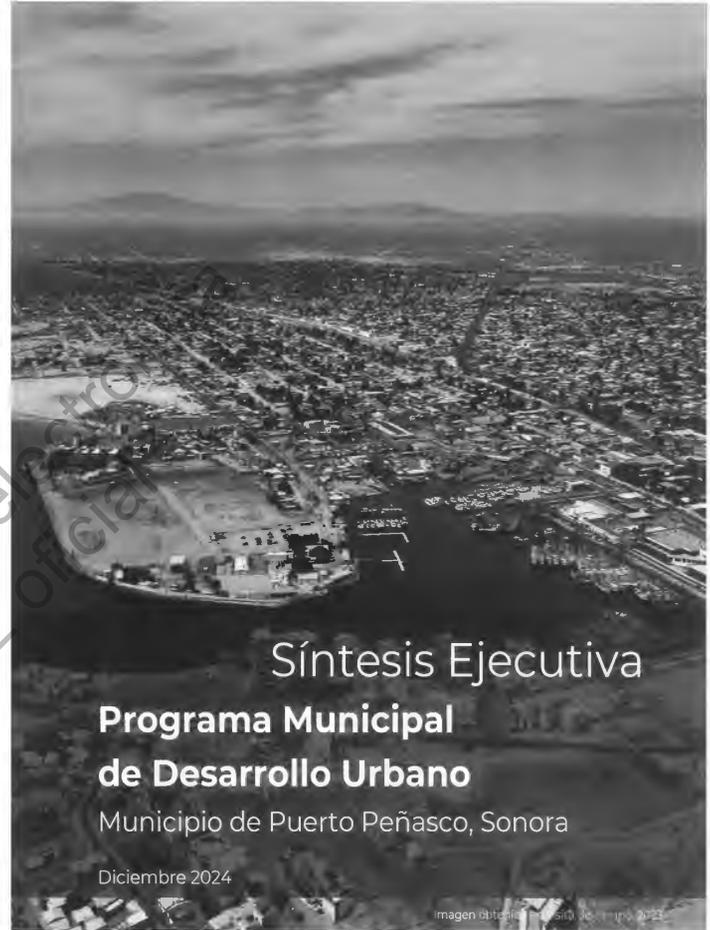
*(Firma manuscrita)*

LIC. ALEJANDRO VERDUGO ANGULO SECRETARIO MUNICIPAL DEL XXV H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO SONORA MEXICO.



XXV H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA 2024 - 2027 SECRETARIA MUNICIPAL

Bldv. Benito Juárez y Blvd. Fremont S/N Col. Benito Juárez. CP.83550 Tel. 6381082200



# Síntesis Ejecutiva Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Diciembre 2024

Imagen: B. Iturbide, 2014. Ver: 11/11/2023



DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGROPECUARIO, TERRITORIAL Y URBANO



Gobierno del Estado de Sonora SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO



## MENSAJE DEL PRESIDENTE MUNICIPAL

LA ELABORACION DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PUERTO PEÑASCO REQUIRIO LA PARTICIPACION DE LOS TRES NIVELES DE GOBIERNO, ASI COMO MUCHOS EXPERTOS EN EL TEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ESTO DEBIDO AL POTENCIAL TURISTICO DE PUERTO PEÑASCO Y AL GRAN VALOR DE SUELO, ESPECIALMENTE EN EL LITORAL COSTERO.

POR ESO LA IMPORTANCIA DE PODER CONTAR CON UN DOCUMENTO RECTOR PARA EL MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y UN CRECIMIENTO ORDENADO.

ATENTAMENTE

DR. OSCAR EDUARDO CASTRO CASTRO  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE PUERTO PEÑASCO  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO  
1994-2027  
PRESIDENCIA MUNICIPAL

Bldv. Benito Juárez y Blvd. Fremont  
S/N Col. Benito Juárez. CP.83550  
Tel. 6381082200

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

## Contenido

<b>1. Fundamentación</b>	<b>5</b>
1.1. Introducción	5
1.2. Marco jurídico	8
1.2.1. Ámbito internacional	8
1.2.2. Ámbito federal	9
1.2.3. Ámbito estatal	11
1.2.4. Ámbito municipal	12
1.3. Marco programático	12
1.3.1. Ámbito internacional	12
1.3.2. Ámbito federal	13
1.3.3. Ámbito estatal	14
1.3.4. Ámbito municipal	15
<b>2. Diagnóstico</b>	<b>17</b>
Síntesis del diagnóstico	17
2.10.1. Problemáticas estructurales y regionales locales	17
2.10.2. Áreas de atención en el municipio	18
2.10.3. Problemáticas prioritarias en Puerto Peñasco, Sonora	20
2.10.4. Síntesis de problemáticas prioritarias	24
<b>3. Pronósticos y escenarios futuros</b>	<b>27</b>
3.1. Escenarios	27
3.1.1. Escenarios prospectivos	27
3.1.2. Estimación de las demandas futuras	28
3.2. Imagen objetiva	31
Objetivos	31
Metas	32
<b>4. Modelo de ordenamiento territorial</b>	<b>35</b>
4.1. Definición de las áreas de conservación y de las áreas productivas de aprovechamiento	35
4.2. Políticas y lineamientos aplicables	35
<b>5. Estrategias y normas</b>	<b>43</b>
5.1. Zonificación	43
5.1.1. Zonificación primaria	43
5.1.2. Zonificación secundaria	43
5.2. Estrategias	43
<b>6. Programación de proyectos y obras prioritarias</b>	<b>109</b>
<b>7. Instrumentación</b>	<b>109</b>



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

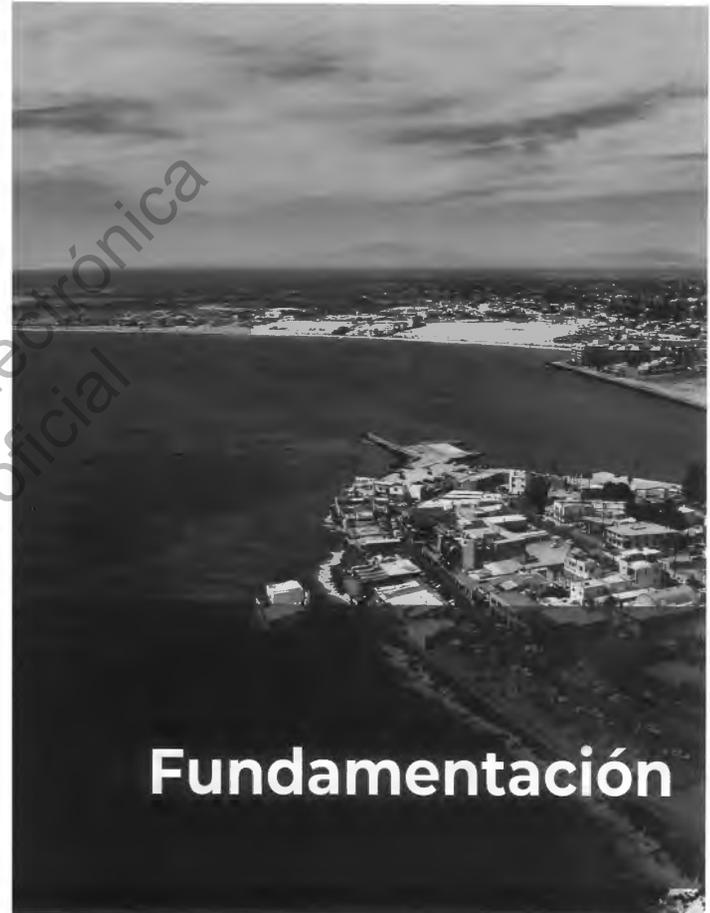
8. Seguimiento y evaluación.....	111
Indicadores de evaluación para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.....	112
Índices.....	118
Tablas.....	118
Ilustraciones.....	119
Mapas.....	119
Referencias bibliográficas.....	120

Publicación electrónica  
sin validez oficial



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora



# Fundamentación

SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

# 1. Fundamentación

## 1.1. Introducción

La elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Peñasco (PMDU- Puerto Peñasco) es el resultado del trabajo coordinado entre la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU), el Gobierno del Estado de Sonora y el H. Ayuntamiento del Municipio de Puerto Peñasco. La elaboración de este instrumento tomó en consideración los alcances y lineamientos estipulados en la legislación aplicable establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LOTDUES) del Estado de Sonora; en su artículo 31.

De acuerdo al Artículo 3 de la LOTDUES, durante los procesos de planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos y la ordenación territorial, se deberán seguir los principios de política pública, entre los cuales resalta la importancia de garantizar el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio.

La elaboración del PMDU para el municipio de Puerto Peñasco representa una oportunidad de brindar mecanismos de gobernanza y gestión territorial a la administración municipal para tener un marco normativo más sólido, así como propuestas de proyectos y obras que permitan enfrentar los problemas urbanos más relevantes. De tal manera que, la metodología que guía este proceso se basa en la planeación estratégica y gobernanza anticipatoria, acompañado de un intenso proceso de planeación participativa.

El documento está estructurado de la siguiente manera:

- i) **Fundamentación.** Presenta el instrumento, sus principales objetivos así como la fundamentación jurídica que sustenta su elaboración; el marco programático que da forma a la armonización del presente instrumento en el ámbito internacional, nacional, estatal y municipal para la identificación de políticas, estrategias, proyectos y acciones relacionadas; y finalmente se presenta la revisión y evaluación de los instrumentos vigentes en el municipio.
- ii) **Diagnóstico del Municipio.** Define la situación actual del territorio del municipio, determinando la problemática en términos sociales, económicos y físico espaciales, tal como se indica en la LOTDUES.
- iii) **Pronóstico y escenarios futuros.** Presenta los escenarios prospectivos y la estimación de demandas futuras que permitirán guiar el proceso de planeación, así como la definición de una imagen-objetivo elaborada a partir de los ejercicios de planeación participativa y que darán paso al componente estratégico del Programa con la presentación de los objetivos y metas.
- iv) **Modelo de Ordenamiento Territorial.** Se trata del instrumento integral, prospectivo y participativo de gestión del PMDU Puerto Peñasco, y que está constituido por la visión territorial del municipio, así como la determinación de las áreas de conservación y de las áreas productivas, además de establecer políticas y lineamientos de ordenamiento territorial.
- v) **Estrategias y normas.** Se delimitan las áreas urbanizadas, las urbanizables y no urbanizables para el territorio del municipio a partir de lo establecido en la LGAHOTDU y la LOTDUES.
- vi) **Programación de proyectos y obras prioritarias.** Se define la cartera de proyectos, obras y acciones, de acuerdo con las líneas estratégicas antes definidas. El objetivo de plantear las líneas de acción específicas a seguir para alcanzar el objetivo general y la visión de futuro a largo plazo que se plantea para el Programa Municipal de Desarrollo

Urbano.

- vii) **Instrumentos administrativos, jurídicos, de financiamiento y operación.** Se indican mecanismos para la instrumentación, evaluación y seguimiento, los mecanismos para la adecuación y actualización, así como las formalidades de la aprobación, publicación e inscripción del Programa con lo cual adquirirá plena vigencia y será de aplicación general en el municipio y obligatoria tanto para los particulares como para el Gobierno.
- viii) **Mecanismos de evaluación, actualización y cumplimiento.** Se plantean aquellos mecanismos diseñados para vigilar el cumplimiento de los objetivos, las políticas y las estrategias planteadas en el PMDU, su concurrencia con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Sostenible y con los Objetivos del Desarrollo Sostenible.
- ix) **Anexos técnicos.** Este apartado comprende diversos anexos que proporcionan y describen información de primera mano utilizada en la elaboración del PMDU. También es un complemento donde se exponen en forma detallada las herramientas y metodologías llevadas a cabo para el desarrollo de los diversos análisis que se requieren en la etapa diagnóstica para poder identificar las problemáticas, necesidades y propuesta de solución en el instrumento de planeación.

Es así, que se crea una estructura de contenido que cumpla con los alcances estipulados en la Ley, y cuyo objetivo es obtener un documento técnico que facilite la planeación adecuada del territorio.

## El municipio: Puerto Peñasco, Sonora

El municipio está ubicado en el noroeste del Estado de Sonora, su cabecera es la población de Puerto Peñasco y se localiza al norte del estado; sus colindancias son las siguientes: al noroeste con San Luis Río Colorado, al norte con Estados Unidos de América y Plutarco Elías Calles, al este con Caborca y su límite natural al sur es el Golfo de California. Su extensión es de 9,774.4 km<sup>2</sup>, representando 3.46% de la superficie estatal. La cabecera municipal del mismo nombre se ha posicionado como uno de los destinos turísticos más importantes del norte de México.

De acuerdo a los datos del Censo General de Población y Vivienda del 2020 realizado por el INEGI, Puerto Peñasco cuenta con una población de 62,689 habitantes, que representan 2.1% sobre el total estatal. La población en situación de pobreza se calcula en 24,549 personas. Tanto los grados de marginación como rezago social se registran como "muy bajo". De acuerdo con el Censo 2020, hay 684 personas que hablan alguna lengua indígena, siendo estas: Cora, Cucupá, Huasteco y Huichol.

Tabla 1. Datos básicos del municipio de Puerto Peñasco

Población	Menores a 15 años			De 15 a 64 años	Mayores a 64 años
	62,689	17,175	41,830		
Hombres	8,709	2,117	1,796		
Mujeres	8,466	2,073	1,862		
Población hablante de lengua indígena	684 (1%)				
Población con discapacidad	8,607				
Población afiliada a servicios de salud	45,958 (73%)				
Viviendas	Total***	Agua entubada	Disponibilidad de computadora	Ocupantes por vivienda	
	18,901	99%	42%	3.28	
Cabecera municipal	Puerto Peñasco				
Localidades	Total	Urbanas	Rurales		
	41	1	40		
Actividades económicas	Comercio al por Menor (1,222 unidades), Otros Servicios Esenciales (526 unidades), Industrias Cibernéticas (925 unidades) e Industrias Manufactureras (526 unidades)				
	*De la población de 3 años y más.				

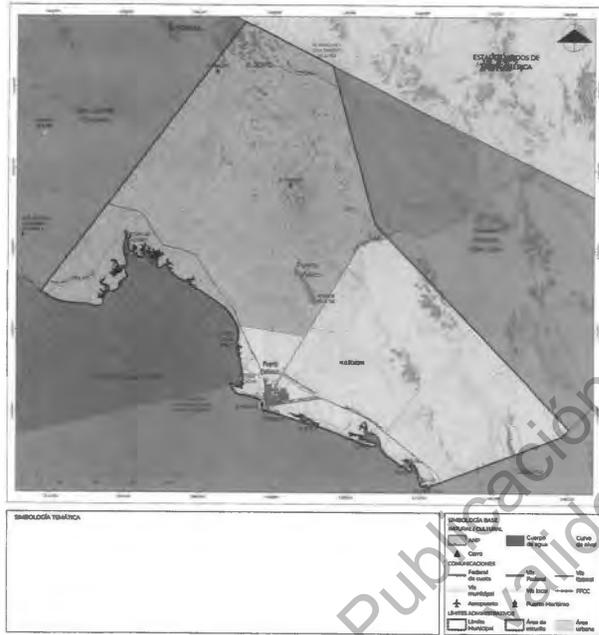
\*\*\*Limitación o algún problema o condición mental.

\*\*\*Viviendas particulares habitadas.

Fuente: Elaboración con base en Censo de Población y Vivienda, 2020, INEGI; Censo Económico 2019, INEGI.

Estas características y condiciones conocidas *a priori* permitieron plantear los trabajos participativos a lo largo del proceso y a partir del conocimiento cada vez más profundo del territorio se fueron adecuando a las dinámicas y necesidades particulares del municipio y sus habitantes.

Mapa 1. Ubicación de área de estudio



Fuente: Elaboración propia con Marco Geostatístico 2022, INEGI.



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

## 1.2. Marco jurídico

En este apartado se definen las bases jurídicas del nivel internacional, federal, estatal y municipal que sustentan la elaboración del Programa Municipal de Puerto Peñasco, Sonora destacando su articulado básico y/o disposiciones más relevantes que se relacionan con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como su injerencia en el PMDU Puerto Peñasco (ver Anexo de marco jurídico).

### 1.2.1. Ámbito internacional

Tabla 2. Marco jurídico internacional y su injerencia en el PMDU

Ordenamiento jurídico	Fecha de publicación en el DOF	Injerencia en el PMDU
<b>Declaración Universal de los Derechos Humanos</b>	10 de diciembre de 1948	Se consideran los derechos fundamentales de las personas, con el objetivo de garantizar condiciones de vida adecuadas y un desarrollo urbano equilibrado.
<b>Convención Americana sobre Derechos Humanos "Pacto de San José de Costa Rica"</b>	7 de mayo de 1981	Se retoman los valores de justicia, igualdad, participación ciudadana, preservación ambiental y desarrollo sostenible. Se trabajará para lograr un enfoque inclusivo en la planeación municipal.
<b>Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales</b>	12 de mayo de 1981	Busca promover el cumplimiento de estos derechos, garantizando el acceso a una vivienda digna, igualdad de oportunidades laborales, acceso a servicios de salud y educación, y la protección de la identidad cultural.
<b>Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos</b>	20 de mayo de 1981	La participación ciudadana en el PMDU impulsa un enfoque democrático y transparente, garantizando la representación de las demandas de la población y fomentando un desarrollo urbano inclusivo.
<b>Convención Marco de las Naciones Unidas sobre cambio climático</b>	7 de mayo de 1993.	El PMDU hace un diagnóstico de las problemáticas relacionadas con el cambio climático y desarrolla estrategias y acciones para reducir los impactos, fortalecer la resiliencia y promover un uso sostenible de los recursos naturales en el territorio.
<b>Protocolo de Kyoto de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático</b>	24 de noviembre de 2000	El PMDU busca contribuir al cumplimiento de los objetivos y promover la una transición hacia un desarrollo de bajas emisiones de carbono.
<b>Acuerdo de París</b>	4 de noviembre de 2016.	Se asegura la participación activa de los pueblos indígenas en la toma de decisiones relacionadas con sus territorios y comunidades. Esto implica el total respeto a su derecho a ser consultados de manera previa, libre e informada, así como la protección de sus tierras y recursos naturales.
<b>Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas</b>	13 de septiembre de 2007	El PMDU se desarrolla desde una perspectiva de género, tanto en el diagnóstico, desarrollo de estrategias y actividades de participación, buscando eliminar las barreras y estereotipos que perpetúan la discriminación de género.
<b>Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer</b>	12 de mayo de 1981	Se llevan a cabo medidas que aseguren la plena inclusión de las personas con discapacidad en todas las esferas de la vida, fomentando la conciencia sobre sus derechos y contribuyendo a la construcción de una sociedad inclusiva.
<b>Convención Interamericana para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra las Personas con Discapacidad</b>	7 de mayo de 1993	El PMDU se alinea a las disposiciones legales para asegurar la transparencia, la participación ciudadana y el acceso a la información durante y después de su desarrollo.
<b>Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe</b>	22 de abril de 2021	



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Ordenamiento jurídico	Fecha de publicación en el DOF	Injerencia en el PMDU
Convenio 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes	24 de enero de 1991	El PMDU reconoce la importancia de la participación de los pueblos indígenas del municipio. Asegura actividades de participación que protejan su derecho a tomar decisiones sobre el desarrollo y uso de sus tierras y recursos.

Fuente: Elaboración con base en ordenamientos publicados en el Diario Oficial de la Federación (DOF).

## 1.2.2. Ámbito federal

Tabla 3. Marco Jurídico federal y su Injerencia en el PMDU

Ordenamiento jurídico	Fecha de publicación en el DOF	Injerencia en el PMDU
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM)	5 de febrero de 1917	El PMDU como parte del Sistema de Planeación, busca asegurar el cumplimiento y respeto de los derechos humanos, reflejados en el territorio en un ordenamiento equilibrado, dotación de infraestructura, equipamiento, vivienda digna, entre otros temas. Además, busca establecer una coordinación efectiva con las autoridades pertinentes, fomentando la colaboración y la sinergia en la implementación de políticas y acciones.
Ley de Planeación (LP)	5 de enero de 1983	En la elaboración del PMDU es prioritario promover en las acciones puntos clave como la sustentabilidad, la protección del medio ambiente, la inclusión social y la participación ciudadana en el proceso de planificación.
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)	28 de noviembre de 2016	Se responde al Título Cuarto Capítulo Séptimo, sobre la elaboración de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, por lo que el PMDU se alinea al contenido, proceso de publicación y actividades de participación relacionadas; también busca mantener congruencia con el resto del Sistema General de Planeación Territorial, con los criterios de ordenación ecológica y ser un elemento para fomentar la colaboración entre órdenes de gobierno.
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)	28 de enero de 1988	El PMDU realiza un diagnóstico de la situación medioambiental y adopta medidas para integrar criterios ambientales en la planificación urbana, considerando los lineamientos establecidos en los Programas de Ordenamiento Ecológico vigentes. Busca promover la participación de la ciudadanía y desarrollar estrategias para mitigar y prevenir los problemas ambientales en el municipio.
Ley General de Cambio Climático	6 de junio de 2012	La elaboración de los PMDU se considera como una acción para la adaptación al cambio climático. Por lo que este Programa plantea acciones para hacer frente a las complicaciones del cambio climático, promoviendo un enfoque de responsabilidad compartida, participación ciudadana y equidad de género. Forma parte de las atribuciones municipales el cumplir con estos lineamientos.
Ley de Vivienda	27 de junio de 2006	Este Programa hace un diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio y desarrolla estrategias destinadas a asegurar el acceso a servicios básicos y las condiciones de una vivienda digna.
Ley de Aguas Nacionales	1 de diciembre de 1992	El PMDU busca asegurar la equidad en el acceso al recurso vital del agua para los habitantes, en concordancia con los principios establecidos por la ley.
Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable	5 de junio de 2018	La actividad forestal es parte importante del uso y ordenamiento del territorio, por lo que en la elaboración del Programa se consideran medidas y acciones que promuevan la conservación de los ecosistemas forestales y establezcan regulaciones para las actividades relacionadas con la explotación de estos recursos.
Ley General de Vida Silvestre	3 de julio de 2000	A través del diagnóstico del medio físico natural, el PMDU identifica las problemáticas relacionadas a la flora y fauna, y busca plantear directrices que promuevan la protección y conservación de especies y ecosistemas del Estado, a través del modelo de ordenamiento territorial, así como de estrategias específicas.
Ley Agraria	26 de febrero de 1992	Por la naturaleza del PMDU, esta ley tiene injerencia directa para el desarrollo del modelo de ordenamiento territorial, zonificación y estrategias de desarrollo municipal. El Programa reconoce los tipos de propiedad existentes y las disposiciones legales, con el objetivo de asegurar un desarrollo ordenado y sustentable, preservando los derechos de los ejidatarios.

Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Ordenamiento jurídico	Fecha de publicación en el DOF	Injerencia en el PMDU
Ley General de Bienes Nacionales	20 de mayo de 2004	A través del PMDU se busca asegurar una administración eficaz de los bienes nacionales, impulsando su utilidad para la sociedad y garantizando el cumplimiento de los principios de desarrollo urbano sostenible y equitativo. A través del diagnóstico de movilidad, se analizan las demandas y dificultades actuales, y a partir de esto, se listan estrategias destinadas a promover el transporte sostenible y poner énfasis en la seguridad vial.
Ley General de Movilidad y Seguridad Vial	17 de mayo de 2022	
Ley General de Turismo	17 de junio de 2009	El PMDU reconoce e identifica el potencial turístico del municipio, se contempla la implementación de medidas y estrategias con el fin de fomentar el desarrollo turístico sostenible en las áreas urbanas y rurales del estado. Se busca involucrar activamente a los diversos actores relacionados, con el objetivo de promover un turismo equilibrado.
Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas	8 de mayo de 1972	El PMDU reconoce los bienes tangibles e intangibles del patrimonio cultural y natural, por lo que se implementan medidas concretas para protegerlos e involucrarlos en el desarrollo municipal a través de acciones en el territorio.

Fuente: Elaboración con base en ordenamientos vigentes y publicados en el Diario Oficial de la Federación (DOF).

### 1.2.2.1. Normas Oficiales Mexicanas

Tabla 4. Normas Oficiales Mexicanas y su Injerencia en el PMDU Puerto Peñasco

NOM	Fecha de publicación en el DOF	Injerencia en el PMDU Puerto Peñasco
NOM-007-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación.	23-08-2022	El PMDU retoma la terminología y clasificación de los elementos del equipamiento para la elaboración del apartado y estrategias correspondientes.
NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos.	22-02-2022	El PMDU retoma la terminología, clasificación y áreas de servicio de los espacios públicos, para el desarrollo del diagnóstico y estrategias.
NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-2021, Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación.	11-03-2022	Se consideran los lineamientos para el diagnóstico de la situación actual del agua y problemas de contaminación.
NOM-002-ECOL-1996, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	03-06-1998	Se consideran los lineamientos para el diagnóstico de la situación actual del agua y problemas en los sistemas de alcantarillado en el municipio.
NOM-043-SEMARNAT-1993, Que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas.	22-10-1993	Se consideran los lineamientos para el diagnóstico de la situación actual de problemáticas ambientales del aire y el planteamiento de estrategias en la materia.
NOM-083-SEMARNAT-2003, Especificaciones de protección ambiental para la selección del sitio, diseño, construcción, operación, monitoreo, clausura y obras complementarias de un sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial.	20-10-2004	El PMDU considera las especificaciones de la norma, para la identificación de problemáticas y desarrollo de estrategias.
NOM-194-SSAI-2004, Productos y servicios. Especificaciones sanitarias en los establecimientos dedicados al sacrificio y faenado de animales para abasto,	18-09-2004	Los rastros y sitios de sacrificio de animales para el abasto forman parte de las atribuciones municipales, por lo que el PMDU considera las especificaciones de esta

Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

NOM	Fecha de publicación en el DOF	Injerencia en el PMDU Puerto Peñasco
almacenamiento, transporte y expendio. Especificaciones sanitarias de productos. NOM-011-CONAGUA-2015, Conservación del recurso agua-Que establece las especificaciones y el método para determinar la disponibilidad media anual de las aguas nacionales.	27-03-2015	norma para la identificación de problemáticas y desarrollo de estrategias Como parte del diagnóstico del medio físico del municipio, el PMDU retoma las especificaciones para el cálculo que determina la disponibilidad de las aguas nacionales.

Fuente: Elaboración con base en Normas Oficiales Mexicanas vigentes y publicadas en el Diario Oficial de la Federación (DOF).

## 1.2.3. Ámbito estatal

Tabla 5. Marco jurídico estatal y su injerencia en el PMDU

Ordenamiento jurídico	Fecha de publicación en el DOF	Injerencia en el PMDU
Constitución Política de Estado Libre y Soberano de Sonora	15 de septiembre de 1917	A través del PMDU el municipio ejerce su atribución sobre la formulación, aprobación y control de la zonificación y uso del suelo.
Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora	11 de junio de 2018	EL PMDU forma parte del Sistema de Planeación y responde a los lineamientos que se establecen para la elaboración, aprobación y publicación de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano.
Ley de Planeación del Estado de Sonora	02 de febrero de 1984	En la elaboración del PMDU se consideran y aplican los principios generales para la planeación, asegurando una planificación integral, participativa y acorde con los principios establecidos.
Ley de Agua del Estado de Sonora	26 de junio de 2006	El PMDU considera los objetivos específicos establecidos por la legislación y pone énfasis en la prestación de servicios públicos en la materia, atribución de los municipios.
Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora	25 de septiembre de 2008	La formulación del PMDU busca reflejar la promoción del desarrollo sostenible y la protección del ambiente, asegurando la conciliación entre el desarrollo territorial y la preservación del equilibrio ecológico en el municipio, con el uso de información de los Programas de Ordenamiento Ecológicos vigentes.
Ley de Cambio Climático del Estado de Sonora	27 de noviembre de 2017	La elaboración del PMDU es un medio para formular acciones para enfrentar el cambio climático, por lo que se utiliza la información de los Atlas de Riesgos para el desarrollo de diagnóstico y estrategias.
Ley de Desarrollo Rural Sustentable del Estado de Sonora	17 de septiembre de 2009	Los objetivos de la Ley serán respondidos a través del modelo de ordenamiento territorial, el cual se enfocará en lograr un desarrollo justo, equilibrado y sostenible para áreas urbanas y rurales.
Ley de Vivienda para el Estado de Sonora	07 de noviembre de 2011	El PMDU busca implementar medidas y estrategias que garanticen el acceso a servicios básicos en las viviendas, fomenten oportunidades de acceso a la vivienda y den prioridad a los grupos sociales en situación de vulnerabilidad.
Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora	10 de septiembre de 2018	En el PMDU se toma en cuenta la legislación en relación al uso actual y potencial del suelo, así como la protección del medio ambiente y la certeza jurídica.
Ley de Participación Ciudadana	01 de julio de 2011	El desarrollo del PMDU se ajusta a los mecanismos de participación aplicables para recopilar información y retroalimentación de los ciudadanos, permitiendo así incorporar sus perspectivas en la toma de decisiones relacionadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.
Ley de Transporte para el Estado de Sonora	08 de marzo de 2002	El PMDU realiza un análisis de la situación actual de la movilidad y plantea estrategias en la materia, que se aplican a esta ley.
Ley que crea un Organismo Público Descentralizado denominado Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora	13 de octubre de 2005	El PMDU busca reflejar la participación y responsabilidad ecológica, respaldado por la realización de estudios necesarios; implementación de estrategias de desarrollo urbano sustentable que conciben la preservación y protección del entorno natural.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Ordenamiento jurídico	Fecha de publicación en el DOF	Injerencia en el PMDU
Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora en Materia de Ordenamiento Ecológico	25 de febrero de 2011	El PMDU garantiza el cumplimiento de las normas y directrices establecidas en el Reglamento, incorporando la perspectiva ambiental en la planificación y ejecución de proyectos urbanos.
Ley de Gobierno y Administración Municipal	15 de octubre de 2001	El PMDU reconoce el Municipio Libre como base de la división territorial, organización política y administrativa.

Fuente: Elaboración con base en ordenamientos publicados en el marco normativo vigente del Congreso del Estado de Sonora.

## 1.2.4. Ámbito municipal

Tabla 6. Instrumentos municipales

Ordenamiento	Fecha de publicación
Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Puerto Peñasco, Sonora	9 de noviembre de 2017
Reglamento para el Servicio de Limpia, Recolección Manejo y Disposición final de Residuos Orgánicos e Inorgánicos en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora	20 de enero de 2005
Reglamento de Comercio, Industria y Servicios en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora	7 de febrero de 2008
Reglamento de Imagen Urbana	9 de diciembre de 2010
Reglamento de Construcción	17 de febrero de 2014
Reglamento de la Actividad de Comercio y Oficinas en las Vías y Áreas Públicas del Municipio de Puerto Peñasco, Sonora	21 de julio de 2011
Reglamento de Seguridad Pública y Tránsito Municipal de Puerto Peñasco, Sonora	22 de agosto de 2011
Reglamento Municipal de Turismo de Puerto Peñasco, Sonora	20 de junio de 2016
Reglamento de Uso de Playas y Zona Federal Marítima y Terrestre Contigua para el Municipio	28 de noviembre de 2016
Reglamento del Servicio Público de Panteones y Servicios Funerarios	16 de diciembre de 2019
Reglamento de Planeación Municipal	15 de abril de 2021

Fuente: Elaboración propia con base en ordenamientos municipales vigentes disponibles en la Página Oficial del Ayuntamiento y Orden Jurídico Nacional Ámbito Municipal.

## 1.3. Marco programático

En este apartado se identifican las políticas, estrategias, acciones y proyectos en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que se indican en los instrumentos de planeación vigentes aplicables en el estado de Sonora, así como en agendas internacionales y nacionales, con el objeto de que el presente instrumento sea congruente con los mismos.

## 1.3.1. Ámbito internacional

Las agendas globales de desarrollo tienen una relación directa con las ciudades y los asentamientos humanos pues, en estos, se reconoce el territorio como un factor clave para la implementación de las acciones que permitan alcanzar un camino de desarrollo sostenible para todas las personas, particularmente, para hacer frente al reto del cambio climático con un enfoque de gestión integral de riesgos. Cabe indicar que los esfuerzos nacionales y subnacionales para su implementación requieren la conformación de alianzas duraderas y articuladas entre el sector público, privado y civil para garantizar, al mismo tiempo, la conservación y preservación de los recursos naturales, la equidad social y el desarrollo económico sostenido, a fin de construir condiciones de inclusión,

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

sostenibilidad, seguridad y resiliencia para todas las personas, sin dejar a nadie, ni a ningún lugar atrás (ONU-Habitat, 2022).

Tabla 7. Marco programático internacional

Instrumento	Fecha de publicación	Injerencia en el PMDU
Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible	25 de septiembre de 2015	Resaltan las siguientes metas del ODS 11, que retoman la planeación regional y territorial bajo un enfoque de sostenibilidad, mitigación y adaptación al cambio climático, la resiliencia ante desastres y la gestión integral de riesgos. Buscará integrar y promover temas fundamentales de la NAU tales como inclusión social, la consolidación de asentamientos humanos, el medio ambiente, la reducción de desastres, la accesibilidad a la vivienda, así como otras cuestiones para el diseño de estrategias y políticas integrales.
Nueva Agenda Urbana	4 de noviembre de 2016	El desarrollo territorial a escala urbana representa una oportunidad para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, plantear medidas de adaptación ante el cambio climático y proponer proyectos estratégicos de infraestructura relacionados con la gestión de residuos, agua y bajo consumo energético.
Acuerdo de París	12 de diciembre de 2015	Se tendrá un enfoque importante en la gestión de riesgos y el cambio climático; desde su diagnóstico, se abordará este tema de manera detallada y su contenido estratégico contendrá acciones de mitigación y prevención de riesgos en sus diferentes ámbitos.
Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres	3 de junio de 2015	

Fuente: Elaborado por CPD&T, 2023.

1.3.2. **Ámbito federal**

A continuación, se reseñan los instrumentos de planeación vigentes del ámbito federal relacionados con el desarrollo urbano aplicables a la elaboración del presente instrumento.

Tabla 8. Marco programático federal

Instrumento	Fecha de publicación	Injerencia en el PMDU
Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	2019	Se aterrizarán estos ejes en el planteamiento del instrumento, considerándolos desde la elaboración del diagnóstico hasta la propuesta de agenda estratégica.
Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2024	2021	Se retomará el Sistema Urbano Rural (SUR) contemplado para el estado de Sonora, considerando sus objetivos, estrategias y lineamientos en el planteamiento de la agenda estratégica. Esto con miras a construir y planear asentamientos humanos integrales y sostenibles.
Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024	2021	Los objetivos, estrategias y acciones puntuales del PNOTDU 2021-2024 serán una importante referencia para establecer los propios de acuerdo con su propio diagnóstico técnico y participativo. Alinear el contenido estratégico, mostrará una congruencia entre lo planteado para el territorio nacional el estado y el municipio en comento.
Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio	7 de septiembre de 2012	Considerará las acciones que corresponden a las diferentes estrategias en la integración de su propia agenda que asegure con un desarrollo económico, urbano y social en armonía con los procesos naturales.
Programa Nacional Hídrico 2020-2024	2020	Por las condiciones geográficas del estado, se suma importancia retomar estos objetivos para la propia agenda de medio ambiente a infraestructura agua y saneamiento.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Instrumento	Fecha de publicación	Injerencia en el PMDU
Programa Nacional de Vivienda 2021-2024	2021	Retomará el Objetivo 5 como base para su planteamiento estratégico referente a la vivienda, además de considerar las estrategias 5.2, 5.3 y 5.4 para guiar sus propias estrategias y acciones.
Estrategia Nacional de Cambio Climático. Visión 10-20-40	2013	A nivel local, serán los programas de las entidades federativas en materia de cambio climático y los programas municipales de cambio climático, los que aterrizarán lo dispuesto en la LGCC. Este PMDU alineará su contenido a fin de promover un ordenamiento territorial y desarrollo urbano del estado bajo una perspectiva de adaptación y mitigación del cambio climático.
Política Nacional del Suelo	2020	Buscará retomar el planteamiento de estos retos, así como las estrategias planteadas en cada uno de ellos en torno a temas relacionados con la gestión del suelo, la restauración y preservación del equilibrio ecológico, la ocupación irregular del suelo, la oferta y ubicación del suelo servicio como prioridad, así como en las acciones de gestión del suelo para promover su función social del suelo a partir del interés público.
Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024	26 de junio de 2020	Se retomará la visión y principios que ahí se plantean para el desarrollo de estrategias, acciones y para el modelo de ordenamiento territorial, con el objetivo de mantener un equilibrio en la planeación del territorio.
Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2020-2024	7 de julio de 2020	El PMDU de Puerto Peñasco tiene el objetivo de mantener una congruencia entre la planeación urbana y el equilibrio ecológico y protección del ambiente; de manera que estos elementos se aborden de manera paralela y no de manera independiente.
Programa Sectorial de Turismo 2020-2024	3 de julio de 2020.	A través de las estrategias y acciones específicas en materia ambiental, así como con la zonificación, se buscará contribuir a los objetivos que este Programa Sectorial plantea. Buscará plantear una política turística caracterizada por la concentración de infraestructura y servicios turísticos en destinos y regiones, promoviendo el desarrollo económico y social de la zona.
Programa Sectorial de Energía 2020-2024	8 de julio de 2020.	En el PMDU se evaluarán las acciones necesarias para contribuir a una eficiencia energética con el uso de energías limpias y renovables.
Programa Sectorial de Comunicaciones y Transportes 2020-2024	2 de julio de 2020.	El PMDU evaluará la situación actual en el tema de movilidad y transporte, con el objetivo de plantear las estrategias óptimas para contribuir a una movilidad sostenible.

Fuente: Elaborado por CPD&T, 2023.

1.3.3. **Ámbito estatal**

A continuación, se reseñan los instrumentos de planeación vigentes del ámbito estatal relacionados con el desarrollo urbano aplicables a la elaboración del presente PMDU.

Tabla 9. Marco programático estatal.

Instrumento	Fecha de publicación	Injerencia en el PMDU
Plan Estatal de Desarrollo Sonora 2021-2027	12 de enero de 2022	Se retomarán los siguientes proyectos y programas prioritarios: -Puerta logística del Noroeste -Transporte de alta eficiencia -Infraestructura del Golfo de California -Rescate de ciudades, pueblos y cultura -Hospital universitario y salud pública

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Instrumento	Fecha de publicación	Injerencia en el PMDU
Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de Sonora 2015	21 de mayo de 2015	Dicho contenido brindará un marco para el diagnóstico del municipio, además de que sentará las bases para hacer un planteamiento de zonificación secundaria.
Programa de Regeneración Urbana y Accesibilidad para Localidades del Estado de Sonora	30 de noviembre de 2016	Estos cuatro ejes, serán fundamentales para desarrollar tanto el diagnóstico, plasmando la situación actual del municipio en dichos rubros, así como la agenda estratégica, tomando estos ejes como prioritarios y base para su planteamiento.
Programa Estatal de Constitución de Reservas Territoriales	2016	Se retomará dicho planteamiento como base para acotar y delimitar el planteamiento de la zonificación secundaria del municipio.
Programa Sectorial de Infraestructura y Desarrollo Urbano 2022-2027	2022	El PMDU retomará los planteamientos para desarrollar y fortalecer estrategias que impulsen la mejora de la infraestructura y desarrollo urbano.

Fuente: Elaborado por CPD&T, 2023.

### 1.3.4. Ámbito municipal

A continuación, se reseñan los instrumentos de planeación vigentes del ámbito municipal relacionados con el desarrollo urbano aplicables a la elaboración del presente PMDU.

Tabla 10. Marco programático municipal

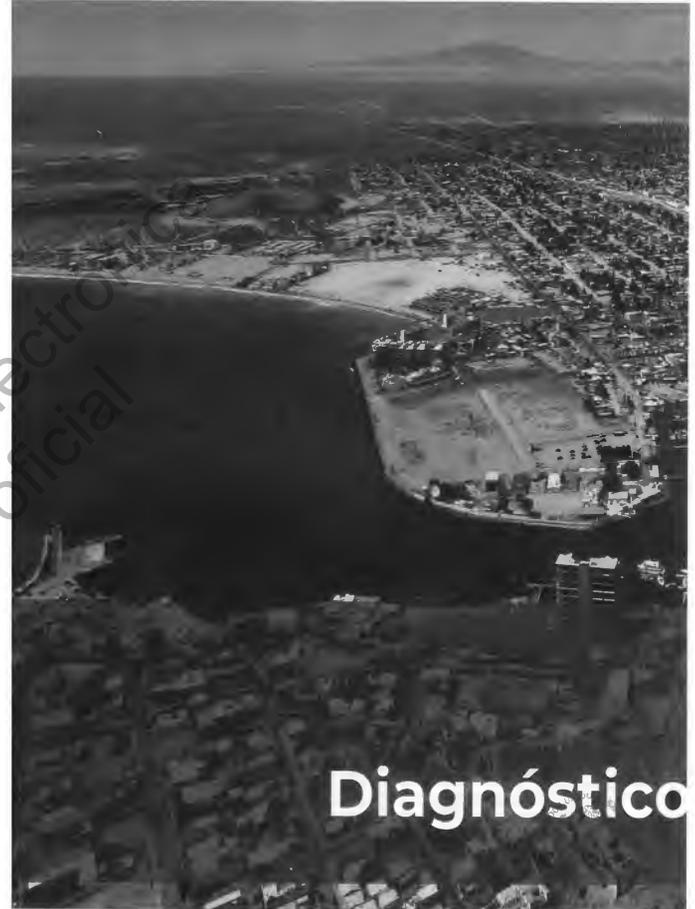
Instrumento	Fecha de publicación	Injerencia en el PMDU
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024	15 de enero de 2022	El PMDU se relaciona con los ejes 2 y 3, por lo que retomará y buscará fortalecer las estrategias relacionadas con la mejora de la infraestructura, equipamiento y desarrollo urbano.
Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco	24 de abril de 2008	Retomará lo establecido para el centro de población evaluando y contrastando su pertinencia con la situación actual de Puerto Peñasco. Su planteamiento de la zonificación primaria y secundaria servirán de base para el planteamiento de la propuesta de este instrumento.
Programa Parcial de Mejoramiento Urbano Las Conchas	2003	Será tomado su contenido como referencia para la propuesta de imagen urbana y zonificación secundaria del presente PMDU.

Fuente: Elaboración propia, 2023.



Gobierno del Estado de Sonora 15  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora



SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

## 2. Diagnóstico

### Síntesis del diagnóstico

En este apartado se presenta una síntesis estratégica del diagnóstico que busca destacar los temas críticos del municipio que serán el eje a través del cual se podrá orientar el desarrollo del componente estratégico y la zonificación para atender de manera oportuna las necesidades de desarrollo urbano del municipio.

Esta síntesis estratégica ha sido construida a partir de la triangulación de fuentes de información obtenidas del robusto ejercicio de investigación y análisis, realizado por un grupo multidisciplinario de especialistas, así como por la información cualitativa obtenida en el proceso de planeación participativa correspondiente a la fase de Diagnóstico en una Primera Jornada Participativa que consistió en una serie de talleres con autoridades y actores clave, además de recorridos en territorio para identificar dinámicas socioterritoriales en campo. A partir de la priorización que los actores locales han realizado sobre los temas críticos se ha contextualizado el diagnóstico del territorio de manera que destacan las principales problemáticas, sus causas y sus consecuencias, que dan paso a un ejercicio para identificar las posibilidades de incidencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano en mejorar las condiciones y el bienestar de quienes habitan el territorio.

En este apartado se presentarán primero, a modo de marco contextual, las problemáticas estructurales y regionales del territorio, para posteriormente aterrizar en las condiciones locales y específicas del municipio de Puerto Peñasco destacando el estado actual de su infraestructura, servicios públicos y dinámicas socio-económicas que tienen una mayor incidencia en la promoción del desarrollo sostenible.

#### 2.10.1. Problemáticas estructurales y regionales locales

Puerto Peñasco es un municipio con una población total de 62, 689 habitantes cuya principal actividad económica es el sector terciario, que se ve favorecido por su cercanía con Estados Unidos, además de que casi la mitad de su superficie se encuentra bajo un régimen agrario de tenencia de la tierra y sus administraciones municipales cuentan con un limitado acceso a reserva territorial. En este sentido, es posible distinguir que el municipio comparte una serie de fenómenos urbanos comunes a otros municipios en condiciones similares en el resto del país y que son consecuencia de dinámicas estructurales como pueden ser:

- Crecimiento urbano irregular sobre terrenos ejidales que ejercen continua presión sobre los Ayuntamientos para la provisión de servicios públicos.
- Mal estado e insuficiente cobertura de las infraestructuras y equipamientos necesarios para la provisión de servicios públicos, especialmente agua potable y saneamiento, disposición de residuos sólidos urbanos, alumbrado público, transporte público eficiente, entre otros.
- Capacidades institucionales deficientes dentro de la Administración Pública Municipal además de una baja recaudación fiscal local que les lleva a depender del financiamiento federal.
- Bajos niveles de competitividad y alta vulnerabilidad del sector primario ante factores externos como el cambio climático y la baja disponibilidad hídrica.
- Presencia de población indígena en el territorio que diversifica las necesidades particulares sobre el mismo y promueve la convivencia paralela de distintos sistemas de gobierno. A esto se suman otros grupos de población vulnerables como mujeres, infancias, organizaciones productivas como pescadores, pequeños agricultores y pequeños comerciantes principalmente.

La escala de atención a las anteriores problemáticas estructurales se concentra en políticas nacionales que sobrepasan los alcances de este PMDU-Puerto Peñasco, dada la naturaleza estructural pero que permite posicionar soluciones parciales que, a partir de mecanismos de coordinación adecuados, pueden promover esfuerzos de soluciones orientadas a las particularidades del territorio municipal.

Además, el municipio de Puerto Peñasco, municipio con influencia de la capital del estado de Sonora y con un importante patrimonio natural, comparte problemáticas comunes a los municipios costeros del estado como pueden ser Guaymas, Empalme, Hermosillo, San Ignacio Río Muerto, Benito Juárez, Etchojoa, Huatabampo, Pitiquito, Caborca y San Luis Río Colorado.

- Asentamientos en condición de riesgo ante fenómenos hidrometeorológicos y aumentos en el nivel del mar que afecta los litorales y en algunos los límites de la propiedad privada. Además de inundaciones en asentamientos localizados en regiones no adecuadas afectadas también por el desvío de cauces ribereños y la fragmentación de ecosistemas acuáticos en los esteros.
- Capacidad inadecuada para el tratamiento de residuos sólidos urbanos que tiene serias afectaciones en la contaminación de los suelos y afectaciones a la salud de los pobladores. Un eficiente tratamiento de residuos sólidos requeriría de una solución regional que integre a diversos asentamientos y delimitaciones municipales para garantizar la provisión del servicio.
- Conjunto de proyectos en el territorio estatal que intervienen en la identificación de oportunidades y amenazas para los municipios como son i) la implementación del Plan Sonora de Energías Sostenibles, ii) la implementación federal del Plan de Justicia Yaqul y Mayo, iii) la puesta en marcha del parque fotovoltaico más grande de América Latina ubicado en Puerto Peñasco y iv) puesta en marcha de los ejercicios de recuperación de paz en los puertos del estado.

#### 2.10.2 Áreas de atención en el municipio

De manera particular, el municipio de Puerto Peñasco goza de ciertas características a considerar para su adecuado desarrollo urbano.

Por lo que toca al ámbito urbano, en el 2023 Puerto Peñasco registró un incremento considerable de AGEB declaradas como zonas de atención prioritaria por parte del Gobierno Federal, con respecto al 2016. Si bien se ha señalado que el municipio de manera general está clasificado como una unidad política administrativa con bajos niveles de rezago o marginación, existen dinámicas urbanas que llevarán a que AGEB que en 2016 no presentaban condiciones de deterioro social, hoy registren niveles muy altos o altos de marginación, o muy alto o alto grado de rezago social, o porcentaje de personas en condición de pobreza mayor al 34%, o AGEB urbanas ubicadas en municipios considerados como Zonas de Atención Prioritarias Rurales. En este sentido, es esencial enfocar la atención del PMDU en las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) que, tras recibir una designación como zonas prioritarias en 2016 debido a la pobreza existente, aún permanecen en la misma situación en 2023.

En este sentido, se propone que PMDU-Puerto Peñasco desarrolle una agenda de intervención en la que se priorice atender localidades en las que se han identificado polígonos específicos que requieren de acciones localizadas que contribuyan a mejorar el entorno urbano y la calidad de vida de personas que hoy en día se encuentran con carencias sociales de diversos tipos. De manera concreta, el PMDU deberá atender y buscar sentar las condiciones para contener y posteriormente revertir la dispersión acelerada de rezago y marginación que se presentan en localidades del municipio de Puerto Peñasco como se presenta a continuación:

Tabla 11. Definición de áreas prioritarias para intervención en el PMDU.

Municipio	Localidad	AGEB con alto rezago y/o marginación, 2016	AGEB con alto rezago y/o marginación, 2023 <small>(Propuesta de polígonos prioritarios para su intervención en el PMDU)</small>	Aumento de unidades especiales con situación de rezago y/o marginación entre 2016 y 2023
Puerto Peñasco	Puerto Peñasco	2363, 2397, 2433, 2503, 2522, 2537, 2611, 2679, 2804, 2857, 2861, 2912, 3022, 3075, 3084, 3094,	1100, 1153, 1191, 1257, 1261, 1365, 2236, 2240, 2274, 2293, 2306, 2310, 2325, 2334, 2363, 2378, 2397, 2404, 2414, 2429, 2433, 2467, 2471, 2486, 2490, 2503, 2522, 2537,	SI

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Municipio	Localidad	ACEB con alto rezago y/o marginación, 2016	ACEB con alto rezago y/o marginación, 2023 (Inventaria de polígonos prioritarios para su intervención en el PMDU)	Aumento de unidades espaciales con situación de rezago y/o marginación entre 2016 y 2023
		3111, 3179, 3183, 3213, 322A, 3249, 3253, 3287	2556, 2594, 2827, 2871, 2928, 2930, 272A, 273A, 2749, 2753, 2769, 2772, 2787, 2804, 2819, 2857, 2861, 2896, 2927, 2931, 3003, 3022, 3056, 3075, 308A, 309A-315A, 3179, 3198, 3215, 322A, 323A, 3249, 3263, 3268, 3272, 3287, 3338, 3357, 3376, 3380, 3395, 3408, 3412, 3427, 3431, 3450, 347A, 354A	

Fuente: Elaboración propia con base en los Decretos Presidenciales por los que se formuló la Declaratoria de las Zonas de Atención Prioritaria para los años 2016 y 2023.

Mapa 2. Red de caminos municipales



Fuente: Elaboración propia con base en los Decretos Presidenciales por los que se formuló la Declaratoria de las Zonas de Atención Prioritaria para los años 2016 y 2023.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

## 2.10.3 Problemáticas prioritarias en Puerto Peñasco, Sonora

Aquí se presentan los temas críticos orientados a construir problemáticas definidas para el territorio del municipio de Puerto Peñasco. De entre las diversas problemáticas que requieren atención y soluciones efectivas en el municipio destacan las siguientes:

- i) **Baja disponibilidad hídrica para la dotación de agua potable pero también para el abasto de las distintas actividades económicas asentadas en el territorio.** De acuerdo con el Diario Oficial de la Federación, los acuíferos Sonoyta-Puerto Peñasco y Arroyo Sahuaro, no presentan un volumen disponible para otorgar nuevas concesiones, por el contrario, existe un déficit y las extracciones se están realizando a costa del almacenamiento no renovable del acuífero. Durante el trabajo de campo se manifestó que actualmente existe un estrés hídrico severo y que en ocasiones el agua de uso doméstico se encuentra contaminada con arena, por lo que se requiere realizar nuevas perforaciones para extraer agua. El agua subterránea es un río interconectado con otros sistemas, por ejemplo los manglares, de no realizar un monitoreo del estado general del suelo, subsuelo y mantos freáticos, la contaminación puede llegar a los manglares los cuales son esenciales para actividades económicas como la pesca. Se ha planteado la necesidad de promover un cambio en los patrones de cultivo que permiten un uso más eficiente del recurso hídrico, pues actualmente la producción de espárrago consumo un importante porcentaje de los volúmenes de agua concesionados.

Además, el aumento de la temperatura derivada del calentamiento global en el territorio municipal se ve reflejada en una mayor y prolongada presencia de sequías y el incremento de temperaturas máximas, afectando el clima, la vegetación, el recurso hídrico y por ende a la población y sus actividades económicas asociadas. De acuerdo con el Monitor de Sequía de América del Norte (NADM) los escenarios de cambio climático, la zona de estudio presentará un incremento en la temperatura, que va de 1.27 a 1.65°C en el escenario más favorable (SSPI RCP 2.6), y de 1.47 a 5.25°C en el escenario más pesimista (SSP5 RCP 8.5)

ii) **Modelo de desarrollo urbano horizontal, disperso y desconectado que conlleva una deficiente provisión de servicios públicos básicos.** La superficie del área urbana ha tenido un crecimiento exponencial que ha llegado a cuadruplicar su tamaño, lo que ha ocasionado una reducida cobertura de servicios urbanos básicos en amplias zonas de la ciudad además de acentuar las condiciones de inequidad espacial en los habitantes de las periferias.

La deficiencia de servicios básicos se concentra principalmente en la dotación de agua potable y drenaje, como se ha visto, pero también alumbrado público y pavimentación. Las actividades orientadas al turismo han repercutido en la cobertura de equipamiento urbano básico en la zona dada la alta vocación turística de Puerto Peñasco. En términos generales y considerando la totalidad del equipamiento urbano, Puerto Peñasco cuenta con los servicios y equipamientos básicos en el centro urbano del municipio, sin embargo, los nuevos desarrollos habitacionales en los alrededores carecen de este tipo de servicios, especialmente los relacionados a educación y salud. Esta problemática está estrechamente vinculada a los débiles reglamentos con que se ordena el crecimiento de la ciudad y que se plantea en el siguiente punto.

- iii) **Reglamentos débiles y débil estructura de gobernanza y coordinación que dificulta la ejecución de planes y programas para la atención de las principales problemáticas.** Lo anterior se refleja en la ausencia de criterios y/o lineamientos coordinados entre la normatividad local y las restricciones federales frente a las ANP, así como en la ausencia de criterios para la homologación de la imagen urbana, pues no existe una regulación en materia de paisaje urbano que promueva y fomente proyectos de imagen urbana acordes a la normatividad federal promoviendo conflictos constantes entre autoridades locales y desarrolladores. La vía férrea es una barrera que permite pelear directamente las

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

desigualdades del territorio, además hay una repercusión importante en los accesos limitados a las playas públicas especialmente en la zona costera norponiente derivado de una deficiente reglamentación que ordene el crecimiento de la ciudad lo cual tiene un impacto en la promoción turística de la ciudad, pero también en el acceso a oportunidades de autoempleo para población indígena y pequeños productores artesanos

- iv) **Deficiente cobertura de la red de agua potable y drenaje principalmente en localidades alejadas de la cabecera municipal.** En el municipio hay una cobertura de agua potable en las viviendas de un 62.3%, por otro lado, en las localidades rurales se tiene una cobertura de agua potable en las viviendas del 2.3%. Solamente 3 localidades rurales con población menor a los 100 habitantes cuentan con registros de red de agua potable. Respecto al servicio de drenaje, en Puerto Peñasco, únicamente el 62.8% de las viviendas tiene acceso al servicio de drenaje, mientras que en las localidades rurales se mantiene una cobertura del 4%, solo una localidad rural tiene acceso a drenaje mientras el resto tiene deficiencias. Se ha referido también la necesidad de instalación de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales que favorezcan al cuidado del medio ambiente.
- v) **Movilidad limitada ante la deficiencia en el sistema de transporte público y malas condiciones de las vialidades.** El territorio municipal presenta una baja disponibilidad de caminos y carreteras, las cuales presentan estados deficientes de conservación; además no se cuenta con oferta de transporte público dentro de la cabecera municipal ni hacia las localidades rurales. Ambas situaciones disminuyen el acceso a bienes y servicios, incumpliendo con el derecho a la movilidad. Hay una única carretera de nivel federal, MEX 08 SONOYTA - PUERTO PEÑASCO que permite la comunicación hacia San Luis Río Colorado. La existencia de carreteras estatales permite realizar desplazamientos sobre la línea de costa promoviendo el crecimiento urbano en la misma, estas vías presentan un estado de conservación regular, con dos carriles, sin acotamiento y escasa señalización. Puerto Peñasco permanece aislado del resto del estado debido a la baja disponibilidad de caminos federales provocando baja accesibilidad a bienes y servicios no producidos en el municipio pues el 44.2% de las localidades tienen una accesibilidad baja. Al mismo tiempo, los caminos estatales y municipales promueven el crecimiento urbano sobre la línea de costa sin directrices claras sobre el tipo de urbanización ni condiciones ambientales. Hay una nula disponibilidad de transporte público urbano por parte de empresas concesionarias y de infraestructura de apoyo al transporte, lo que promueve una mayor dependencia al automóvil y menores oportunidades de acceso a bienes y servicios por parte de la población que no puede adquirir un vehículo particular. Además, hay una baja disponibilidad de infraestructura para los peatones pues las vialidades en las zonas urbanas no ofrecen las condiciones para los desplazamientos seguros porque el 60.3% de las manzanas no tienen guarderías y 62.6% no tienen banquetas.
- vi) **Deficiente equipamiento para la atención de la salud de los habitantes del municipio.** Se han identificado cinco establecimientos de salud pública en el municipio de Puerto Peñasco, ninguno con servicio de hospitalización pues todos corresponden a unidades médicas que prestan el servicio de consulta externa, más las autoridades refieren la presencia de una clínica del IMSS con servicio de hospitalización, urgencias y consultas. La mayoría de las unidades de atención médica son de carácter urbano y únicamente existe uno de carácter rural en la localidad de Ejido de Pinacate, lo cual ocasiona que la población tenga que desplazarse a otros municipios para recibir atención médica de especialidades. Las autoridades refieren la presencia de servicios privados de atención médica que son una alternativa a la atención pública de salud.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- vii) **Carencia de espacios públicos abiertos.** La cabecera municipal presenta un crecimiento acelerado que ha provocado la expansión urbana sin dar lugar a espacios abiertos y áreas recreativas como parques y áreas verdes cercanos a los nuevos desarrollos habitacionales. Los espacios públicos se concentran en las áreas desarrolladas ya existentes. Por su parte, las comunidades rurales ubicadas a lo largo de la Carretera No. 8 Sonoyta-Puerto Peñasco no cuentan con sitios para la recreación de su población, por lo que deben desplazarse hasta el centro urbano si desean acudir a dichos lugares. El Malecón de Puerto Peñasco es el principal punto de reunión de quienes visitan el municipio, hoy en día, se requiere de un plan maestro para poder dar seguimiento al fortalecimiento de este espacio como un lugar adecuado para detonar la actividad económica turística.
- viii) **Deficiencias en el suministro de electricidad a las viviendas del municipio.** Solo el 62.8% de las viviendas en Puerto Peñasco, cuenta con acceso al servicio de electricidad, mientras, en la cabecera municipal, son pocas las manzanas que tienen una cobertura total del recurso energético. La falta de suministro eléctrico en las viviendas del municipio propicia una falta de iluminación, percepción de inseguridad para los habitantes, afectaciones en las actividades cotidianas, limitación en el acceso a servicios básicos y afecta al sector comercial, impactando negativamente en la calidad de vida y la economía local. Autoridades refieren que, en verano, debido al alto porcentaje de humedad, los transformadores sufren desperfectos dejando a sectores de la población sin energía eléctrica. Sobre esto asunto, se ha referido al alto potencial que tiene el municipio para el aprovechamiento de la energía solar que aún no ha logrado verse reflejado en las necesidades energéticas del territorio municipal.
- ix) **Falta de reserva territorial que favorezca el crecimiento ordenado de la ciudad, así como la provisión adecuada de equipamiento.** Según la última actualización disponible del Registro Nacional de Reservas Territoriales (2019), la ciudad de Puerto Peñasco cuenta con 512.3 hectáreas de reservas territoriales para fines habitacionales. Estas reservas se distribuyen de la siguiente forma: 56.4 hectáreas en el primer contorno y 455.9 hectáreas en el segundo contorno. Se debe contener el futuro crecimiento urbano en los perímetros de contención señalados y aprovechar las reservas territoriales para fines habitacionales, en especial aquellas más cercanas al interior de la ciudad.
- x) **Asentamientos irregulares sobre suelo de propiedad ejidal.** En Puerto Peñasco cerca del 5% de las viviendas no cuentan con escrituras y la mitad de la superficie del municipio, el 49.2%, corresponde a suelo ejidal. Se identificó la presencia de bordes urbanos abandonados y con asentamientos irregulares humanos que las autoridades refieren al ejido López Aceves y el ejido Valle Pinacate cuyas viviendas son espacios de recreación de pobladores que residen en la cabecera municipal.
- xi) **Falta de infraestructura y renovación en la zona de astilleros y marinas de la zona centro de Puerto Peñasco.** Es importante porque una de las actividades que dinamiza el turismo, es la navegación y la pesca, por lo cual es relevante renovar la infraestructura que además favorecería una imagen urbana apropiada para el fomento al turismo.
- xii) **Ascenso de zona federal en costas debido al aumento en el nivel del mar que está provocando afectaciones a predios privados.** Especialmente en el área de Las Conchas, cuyos niveles van aumentando a partir del mes de agosto cuando las mareas son altas. Se ha invitado a regularizar la zona federal, pues buena parte de las propiedades ahora están en zona federal a consecuencia del aumento en el nivel del mar.
- xiii) **Dependencia del sector terciario.** El municipio de Puerto Peñasco, por sus características físicas y geográficas, se desempeña de manera exitosa en el sector terciario, lo que representa un riesgo el depender de un solo sector ante una contingencia de cualquier índole (climática, sanitaria, económica, laboral, etc.) que no representa un riesgo la producción de la industria, en automático se pone en riesgo el bienestar de la población.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

El sector terciario a 2018 representó el 78.60% del Valor Agregado Censal Bruto, seguido del sector primario con el 11.36% y el sector secundario con el 8.44%. La ubicación estratégica de Puerto Peñasco, por su cercanía con los Estados Unidos, es una ventaja competitiva que aún puede ser aprovechada, por lo que es necesario impulsar o promover usos de suelo compatibles con actividades del sector secundario como la industria manufacturera; sin embargo, el contexto fronterizo también es una condición que atrae un porcentaje importante de población flotante por temporadas que demanda servicios básicos sobrepasando las capacidades del municipio.

- xiv) **Disposición inadecuada de los Residuos Sólidos Urbanos.** El municipio cuenta con un sitio de disposición de residuos sólidos, ubicado al oriente de la Universidad tecnológica de Puerto Peñasco y al que se accede por la avenida 68, sin embargo, no cuenta con los elementos para considerarse relleno sanitario, ni cuenta con tecnologías que permitan la separación de residuos ni su reciclaje. De acuerdo con datos de SEMARNAT, se puso en funcionamiento en 1999 y tenía una vida útil de 10 años, por lo que actualmente se encuentra rebasado en cuanto a su vida útil.

Actualmente se ha detectado una inadecuada disposición de residuos de empresas pesqueras y descalladoras porque depositan sus residuos de manera clandestina, generando focos de infección y contaminación. Además, los barcos pesqueros generan contaminación al dejar sus desperdicios en las playas a pesar de las sanciones económicas que el municipio ha impuesto.

- xv) **Deterioro ambiental por pérdida de cobertura vegetal y contaminación de cuerpos de agua.** En un periodo de 6 años, 80.27 hectáreas han cambiado su uso de tierra forestal a otro tipo de vegetación que suele asociarse a una pérdida de biodiversidad y un decremento en los servicios ambientales. En el territorio de Puerto Peñasco la erosión que se presenta de manera recurrente es la eólica viéndose afectado el 4.7% del territorio municipal, es importante frenar el avance de estos fenómenos mediante la protección de las coberturas naturales. Este fenómeno resulta relevante cuando se sabe que más de la mitad del territorio municipal, el 61.7%, está clasificada como zona arenosa.

En el territorio municipal se encuentran las Áreas Naturales Protegidas de las Islas del Golfo de California, reconocida como uno de los ecosistemas insulares ecológicamente más intactos del mundo y de los pocos laboratorios naturales aún existentes pero cuyas restricciones han afectado la actividad pesquera en la zona, por lo cual será necesario identificar soluciones territoriales que permitan a la población encontrar medios de subsistencia sustentables. También se encuentra en el territorio la Reserva de la Biosfera de El Pinacate y el Gran Desierto de Altar que desde 1992 forma parte de la red de reservas de la biosfera y ha sido un esfuerzo conjunto entre México y Estados Unidos para la conservación de este ecosistema.



Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Mapa 3. Síntesis del diagnóstico



Fuente: Elaboración con base en diagnóstico.

2.10.4 Síntesis de problemáticas prioritarias

Tabla 12. Síntesis de las problemáticas

Problemática	Causa	Derechos Humanos Vulnerados	Grupo Social Vulnerado
Baja disponibilidad hídrica	Escasez de recursos hídricos	Derecho al agua, derecho al desarrollo económico	Población en general, actividades económicas asentadas en el territorio
Modelo de desarrollo urbano horizontal, disperso y desconectado	Deficiente cobertura de servicios públicos básicos	Derecho a un nivel adecuado de vida, derecho a la salud, derecho al bienestar	Población en general



Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Problemática	Causa	Derechos Humanos Vulnerados	Grupo Social Vulnerado
Reglamentos débiles y débil estructura de gobernanza y coordinación	Falta de normativas efectivas y coordinación	Derecho a un nivel adecuado de vida, derecho al desarrollo urbano, derecho a una gestión eficiente de los recursos públicos	Población en general
Deficiente cobertura de la red de agua potable y drenaje en localidades	Falta de mantenimiento y ampliación a la red de distribución	Derecho al agua	Población en general, especialmente la población en condiciones de vulnerabilidad
Deficiencia en el sistema de transporte público	Insuficiencia de transporte público y falta de mantenimiento vial	Derecho a la movilidad, especialmente para mujeres e infancias	Población en general, grupos vulnerables como mujeres e infancias
Deficiente equipamiento para la atención de la salud	Falta de inversión para el equipamiento urbano	Derecho humano a la salud	Población en general, especialmente la población en condiciones de vulnerabilidad
Carencia de espacios públicos abiertos	Falta de planes de espacios públicos	Derecho a la ciudad	Población en general
Deficiencias en el suministro de electricidad	Deficiencia del tendido eléctrico de CFE	Derecho a un nivel adecuado de vida	Población en general
Falta de reserva territorial	Ausencia de planificación y reserva adecuada	Derecho a una vivienda adecuada, derecho al desarrollo urbano, derecho a una planificación territorial adecuada	Población en general
Asentamientos irregulares sobre suelo de propiedad ejidal	Falta de suelo y vivienda asequible	Derecho a una vivienda adecuada	Población en general, especialmente la población en condiciones de vulnerabilidad
Falta de infraestructura y renovación en zona de astilleros	Escasa inversión en equipamiento para actividades económicas	Derecho al desarrollo y empleo digno	Actividades pesqueras y turísticas
Ascenso de zona federal en costas	Incremento del nivel del mar a causa del cambio climático	Derecho a una vivienda adecuada, derecho a un medio ambiente sano y seguro, derecho al acceso a recursos naturales	Población costera, propietarios de predios afectados
Dependencia del sector terciario	Falta de desarrollo de otras actividades económicas	Derecho al desarrollo, derecho a un empleo	Población en general
Disposición inadecuada de Residuos Sólidos Urbanos	Falta de infraestructura y procedimientos adecuados para la disposición de RSU	Derecho a un medio ambiente sano	Población en general
Deterioro ambiental por pérdida de cobertura vegetal	Cambio de uso de suelo sin medidas de mitigación	Derecho a un medio ambiente sano	Población en general

Fuente: Elaboración propia con base en datos del diagnóstico y actividades participativas



25  
Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora



# Planeación

25  
Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

## 3. Pronósticos y escenarios futuros

### 3.1 Escenarios

Los escenarios son una herramienta de prospección que sirve para la toma de decisiones informadas, lo cual debe ser el elemento rector en la operación diaria dentro de la administración pública. Si bien los escenarios no son predicciones exactas, por medio de esto se pueden plantear posibles futuras condiciones que pudieran darse, en este caso en el territorio municipal, y, por ende, tomar acciones que permitan su correcta atención.

Es posible elaborar tantos escenarios como adecuaciones o propuestas que se quieran implementar a futuro, sin embargo, dos son los que de manera recurrente se desarrollan. El primero corresponde al escenario tendencial, en el cual se replican en el futuro los patrones observados en el pasado, esto con el fin de identificar como sería el territorio de Puerto Peñasco en caso de tomar acciones en el ámbito económico, ambiental, administrativo, entre otros.

El segundo escenario corresponde al óptimo, en el que se estiman cuáles serían las condiciones en el futuro de Puerto Peñasco de implementar programas, estrategias, acciones y proyectos que permitan la resolución de las problemáticas identificadas en el apartado de diagnóstico, así como en los talleres de participación con las autoridades municipales.

#### 3.1.1 Escenarios prospectivos

Tabla 13 Proyecciones al año 2050 del escenario óptimo vs tendencial

Escenario	Año	Población	Evolución poblacional	TCMA (%)
Tendencial	2020	62,689	-	-
	2030	78,048	15,359	2.22
	2040	91,485	13,438	1.60
	2050	104,923	13,438	1.38
	Total	-	42,234	-
Óptimo	2020	62,689	-	-
	2030	81,561	18,872	2.67
	2040	98,273	16,712	1.88
	2050	111,015	12,742	1.23
	Total	-	48,326	-

Fuente: Elaborado por CPD&T con base en los conceptos de la prospección estratégica.

Tabla 14 Proyecciones de área urbana al año 2050 del escenario óptimo vs tendencial

Escenario	Año	Población	Superficie urbana (Sin vialidades) [ha]	Área urbanizable (Sin vialidades) [ha]	Superficie urbana (Con vialidades) [ha]	Área urbanizable (Con vialidades) [ha]	% de crecimiento respecto 2020 (acumulado)	TCMA (%)
Tendencial	2020	62,689	3,621	1,241	4,862	1,614	34%	2.99
	2030	78,048	4,862	1,774	7,847	1,526	67%	2.19
	2040	91,485	6,036	1,774	9,372	1,526	99%	1.79
	2050	104,923	7,210	1,774	9,372	1,526	-	-
	Total	-	-	3,589	-	4,655	-	-
Óptimo	2020	62,689	3,621	97	4,707	127	3%	0.27
	2030	81,561	3,718	97	4,834	127	7%	0.45
	2040	98,273	3,890	207	5,057	269	-	-
	2050	111,015	4,097	207	5,327	269	-	-
	Total	-	-	477	-	620	-	-

Fuente: Elaborado por CPD&T.

Tabla 15 Proyecciones de densidades al año 2050 del escenario óptimo vs tendencial

Escenario	Año	Población	Superficie urbana (Sin vialidades) [ha]	Área urbanizable (Sin vialidades) [ha]	Densidad de población	Densidad de viviendas
Tendencial	2020	62,689	3,621	-	17	15
	2030	78,048	4,862	1,241	16	7
	2040	91,485	6,036	1,774	15	7
	2050	104,923	7,210	1,774	15	6
	Total	-	-	3,589	-	-
Óptimo	2020	62,689	3,621	-	17	8
	2030	81,561	3,718	97	22	12
	2040	98,273	3,890	172	25	16
	2050	111,015	4,097	207	27	20
	Total	-	-	477	-	-

Fuente: Elaborado por CPD&T con base en los conceptos de la prospección estratégica.

Tabla 16 Proyecciones de volúmenes de extracción de agua del sector público urbano del escenario óptimo vs tendencial

Escenario	Año	Población	Volumen de extracción de aguas nacionales (m <sup>3</sup> /año)	Público urbano (m <sup>3</sup> /año)	Agua destinada al uso público urbano (%)	Consumo promedio diario observado (l/hab)
Tendencial	2020	62,689	40,876,649.4	9,752,714.7	23.9%	426
	2030	78,048	43,266,017.0	12,142,082.3	28.1%	426
	2040	91,485	45,356,560.1	14,232,625.4	31.4%	426
	2050	104,923	47,447,103.1	16,323,168.5	34.4%	426
	Total	-	-	-	-	-
Óptimo	2020	62,689	40,876,649.4	9,752,714.7	23.9%	426
	2030	81,561	35,589,378.0	4,465,443.3	12.5%	150
	2040	98,273	36,504,378.5	5,380,443.8	14.7%	150
	2050	111,015	37,202,029.2	6,078,094.5	16.3%	150
	Total	-	-	-	-	-

Fuente: Elaborado por CPD&T con base en los conceptos de la prospección estratégica.

#### 3.1.2 Estimación de las demandas futuras

En lo que respecta a las demandas futuras, se realizan estimaciones en materia de vivienda, consumo de agua para el uso público urbano y equipamientos en los distintos subsistemas.

#### Requerimientos de vivienda

Tabla 17 Requerimientos de vivienda al año 2050<sup>1</sup>

Escenario	Año	Población	Requerimiento de viviendas	Viviendas recuperadas	Requerimiento viviendas nuevas	Promedio de ocupantes por vivienda
Tendencial	2020	62,689	-	-	-	3.3
	2030	78,048	4,530	-	4,530	3.4
	2040	91,485	3,860	-	3,860	3.5
	2050	104,923	3,813	-	3,813	3.5
	Total	-	-	12,204	-	12,204
Óptimo	2020	62,689	-	-	-	-

<sup>1</sup> No existen requerimientos negativos de vivienda, no obstante, se dejan los valores estimados para el análisis del proceso de despoblamiento y su impacto en el porcentaje de vivienda deshabitada.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Escenario	Año	Población	Requerimiento de viviendas recuperadas	Viviendas recuperadas	Requerimiento de viviendas nuevas	Promedio de ocupantes por vivienda
	2030	81,561	6,167	308	5,859	2.9
	2040	98,273	6,515	308	6,208	2.5
	2050	111,015	6,059	308	5,752	2.0
Total			18,742	923	17,818	

Fuente: Elaborado por CPD&T con base en los conceptos de la prospección estratégica.

Requerimientos de agua para el uso público urbano

Tabla 18 Requerimiento de agua para el uso público urbano al año 2050 del escenario óptimo vs tendencial

Escenario	Año	Población	Público urbano (m3/año)	Consumo promedio diario observado (l/hab)
Tendencial	2020	62,689	9,752,714.7	426
	2030	78,048	12,142,082.3	426
	2040	91,485	14,232,625.4	426
	2050	104,923	16,323,168.5	426
Óptimo	2020	62,689	9,752,714.7	426
	2030	81,561	4,465,443.3	150
	2040	98,273	5,380,443.8	150
	2050	111,015	6,078,094.5	150

Fuente: Elaborado por CPD&T con base en los conceptos de la prospección estratégica.

Requerimientos de equipamiento por subsistema

Tabla 19 Distribución de la población por edades quinquenales por década

Quinquenio	Representación porcentual	2030	2040	2050
De 0 a 4	8.1%	6,606	7,950	8,992
De 5 a 9	8.5%	6,933	8,353	9,436
De 10 a 14	8.2%	6,688	8,058	9,103
De 15 a 19	7.7%	6,280	7,567	8,548
De 20 a 24	7.4%	6,035	7,272	8,215
De 25 a 29	8.0%	6,525	7,862	8,881
De 30 a 34	8.6%	7,014	8,451	9,547
De 35 a 39	8.4%	6,851	8,255	9,325
De 40 a 44	7.2%	5,872	7,076	7,993
De 45 a 49	6.3%	5,138	6,191	6,994
De 50 a 54	5.6%	4,567	5,503	6,287
De 55 a 59	4.9%	3,996	4,815	5,440
De 60 a 64	3.9%	3,181	3,833	4,330
De 65 y más	7.3%	5,954	7,174	8,104
Total	100.1%	81,642	98,371	111,126

Fuente: Elaborado por CPD&T con base en los conceptos de la prospección estratégica.

Tabla 20 Estimación de demandas futuras de equipamiento urbano 2030 a 2050, Municipio de Puerto Peñasco

Elemento	Características normativas	UBS existentes 2023	UBS requeridas 2030	UBS requeridas 2040	UBS requeridas 2050
Preescolar	35	87	-101.8	-140.4	-59.62
Primaria	35	241	42.9	2.3	-8.61

Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Elemento	Características normativas	UBS existentes 2023	UBS requeridas 2030	UBS requeridas 2040	UBS requeridas 2050
Secundaria	40	122	-45.2	-79.5	-105.58
Bachillerato	40	0	-157.0	-189.2	-213.70
Universidad	40	sd	sd	sd	sd
Hospitales	2500 hab/cama	0	-32.7	-39.3	-44.45
Clínicas	4000 hab/consultorio	0	-2.0	-24.6	-27.8
UMF	28000 hab/consultorio	11	8.1	7.5	7.03
Centro de salud	12500 hab/consultorio	4	-2.5	-3.9	-4.89
Mercado público	121 hab/local	sd	sd	sd	sd
Segalmex	5000 hab/local	0	-32.7	-19.7	-22.23
Espacio público	9 m2/habitante	sd	264708	415269	530064

Fuente: Elaborado por CPD&T, 2023, con base en Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDESOL, y proyecciones de población a 2030, 2040 y 2050.



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

## 3.2 Imagen objetivo

### El municipio en 2050

Para el año 2050, Puerto Peñasco es un municipio denso y compacto con una adecuada mezcla de usos de suelo en el que la infraestructura y los equipamientos cubren con las necesidades de la población pero también de las actividades económicas que se han diversificado y han aportado un mayor valor agregado, especialmente la pesca – actividad originaria que aporta identidad al municipio – y el turismo, pero también la Industria manufacturera bajo un enfoque de economía circular como un modelo de producción y consumo. Estas actividades se han visto beneficiadas por la cercanía con el mercado estadounidense.

El municipio se ha configurado como un entorno seguro y con condiciones dignas para vivir. Los habitantes de Puerto Peñasco cuentan con una cobertura amplia de servicios básicos como abastecimiento de agua potable, drenaje y energía eléctrica. La población también cuenta con equipamientos y espacios públicos incluyentes que promueven el esparcimiento, la integración social y la generación de lazos comunitarios, que han fortalecido la identidad de los habitantes en pro de una cultura del cuidado del medio ambiente y preservación de los valores culturales propios de Puerto Peñasco. Se posiciona como un municipio incluyente que integra a la población con capacidades diferentes y en condiciones de vulnerabilidad.

El desarrollo del municipio se ha dado a partir del impulso de un modelo de crecimiento sustentable y el turismo se promueve como una importante actividad económica acorde a los Objetivos del Desarrollo Sostenible. Puerto Peñasco, al ser un municipio caracterizado por una amplia biodiversidad, es punta de lanza en la conservación de los recursos naturales, que además con acciones sostenibles, han sido interiorizadas por todos sus habitantes. Las áreas naturales protegidas son una fuente de oportunidades para el desarrollo sustentable y favorecen el desarrollo de sus habitantes incluyendo a los sectores de la población indígena. El municipio ha protegido y garantizado la disponibilidad de las fuentes de agua subterránea para todos los usos y además se hace un adecuado tratamiento y reutilización de aguas residuales y residuos sólidos, lo cual ha minimizado los riesgos y factores de contaminación que afectan a la población y al medio ambiente. Brinda una diversidad de oportunidades laborales con salarios dignos y acceso a condiciones de bienestar que ha evitado la emigración de los jóvenes y refuerza el sentido de identidad del municipio.

## Objetivos

### Objetivos generales

- Garantizar la disponibilidad de agua a partir de una zonificación que limite el cambio de uso de suelo en áreas de recarga de acuíferos y lineamientos que promuevan el uso eficiente del agua.
- Promover una infraestructura resiliente que permita reducir daños ante riesgos como eventos hidrometeorológicos extremos y cambio climático.
- Definir mecanismos de armonización y coordinación interjurisdiccional e intersectorial que favorezcan un adecuado ordenamiento del territorio.

### Objetivos particulares

- Promover un desarrollo urbano sustentable que garantice la preservación del medio ambiente a partir de la mejora de infraestructura para el tratamiento de aguas residuales y disposición de residuos sólidos.
- Garantizar la cobertura de servicios públicos como agua potable, drenaje, alumbrado público de acuerdo a las proyecciones a futuro del municipio.
- Promover un desarrollo urbano homogéneo en las localidades del municipio que responda a las necesidades de la población y el uso racional de los recursos naturales.
- Mejorar la conectividad y condiciones de caminos locales para garantizar la movilidad de los habitantes de las localidades del municipio.

- Garantizar una correcta iluminación de vialidades y caminos para promover condiciones de seguridad.
- Identificar alternativas para el aumento de reserva territorial del municipio que asegure su crecimiento ordenado.
- Promover patrones de uso del territorio que favorezcan un desarrollo económico sostenible que fomente la protección y cuidado del medio ambiente.
- Evitar el deterioro ambiental y la contaminación a partir de lineamientos específicos para los usos de suelo que así lo requieran.

## Metas

A fin de que el municipio tenga claro a dónde dirigirse, es que se lleva a cabo el planteamiento de las siguientes metas, las cuales responden a las principales problemáticas identificadas en la fase del diagnóstico. Cada una de estas metas se evalúa por cuando menos un indicador, a fin de hacer medible la evolución de la atención de la problemática en el corto (2030), mediano (2040) y largo plazo (2050).

A continuación se presentan las metas planteadas para el municipio de Puerto Peñasco.

Tema crítico	Meta a 2050	Indicadores	Valor línea base	Unidades	Año línea base	Corto plazo (2030)	Mediano plazo (2040)	Largo plazo (2050)
Dependencia del sector terciario	Incremento del número de unidades económicas de los sectores secundario y terciario	Número de unidades económicas del sector secundario	307	Unidades económicas	2018	436	577	714
		Número de unidades económicas del sector terciario	2791	Unidades económicas	2018	3500	4235	5124
Baja disponibilidad hídrica	Reducir en 20% el volumen de extracción de agua destinada al uso agrícola obtenida de los acuíferos Sonoyta-Puerto Peñasco y Arroyo Sahuaró	Volumen de extracción de agua destinada al sector agrícola	10.01	Millones de metros cúbicos al año	2023	9.34	8.67	8
Deficiente cobertura de la red de agua potable y drenaje en localidades	Incrementar al 90% la cobertura de agua potable al interior de las viviendas	Porcentaje de cobertura de agua potable al interior de las viviendas	62.3	Viviendas con cobertura de agua potable	2020	70	80	90
		Deficiente cobertura de la red de agua potable y drenaje en localidades	Incrementar al 90% la cobertura de drenaje al interior de las viviendas	62.8	Viviendas con cobertura de drenaje	2020	70	80
Reglamentos débiles y débil estructura de gobernanza y coordinación que dificulta la ejecución de planes y programas para la atención de la principales problemáticas	Rediseño de reglamentos en materia urbana, acompañado de capacitaciones para mejorar la interpretación y aplicación de estos.	Capacitaciones técnicas, administrativas y legales en materia de normatividad urbana al año	0	Capacitaciones	2023	2	4	4

Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Tema crítico	Meta a 2050	Indicadores	Valor línea base	Unidades	Municipio de Puerto Peñasco, Sonora			
					Año línea base	Corto plazo (2030)	Mediano plazo (2040)	Largo plazo (2050)
Falta de infraestructura y renovación en la zona de astilleros y marinas de la zona centro de Puerto Peñasco	Contar un Programa Estratégico o Sectorial que permita mejorar las condiciones para las embarcaciones turísticas y comerciales en la zona portuaria de la cabecera municipal	Existencia del Programa Estratégico o Sectorial para el mejoramiento portuario de Puerto Peñasco	No existe	Programa	2020	Existe	Existe	Existe
Deficiente manejo adecuado de RSU	Carantar el tratamiento de 50 mil kg/día de Residuos Sólidos Urbanos	Porcentaje de Residuos Sólidos Urbanos recolectados enviados a tratamiento respecto del total	0	Miles de kilogramos de Residuos Sólidos Urbanos tratados	2021	10	25	50
Movilidad limitada ante la deficiencia en el sistema de transporte público y malas condiciones de las vialidades	Aumento de la cobertura de las rutas de transporte público y mejoramiento de las condiciones físicas de la infraestructura vial existente	Nuevas rutas de transporte público	3	Rutas	2023	3	6	10
Movilidad limitada ante la deficiencia en el sistema de transporte público y malas condiciones de las vialidades	Aumento de la cobertura de las rutas de transporte público y mejoramiento de las condiciones físicas de la infraestructura vial existente	Kilómetros de vialidades pavimentadas o reencarpetadas	-	kilómetros	2020	30	60	90
Deficiente equipamiento para la atención de la salud de los habitantes del municipio	Incremento del número de unidades de atención primaria a la salud, unidades de cuidado intensivo y unidades de atención especializada y emergencias	Números de camas de cuidados intensivos y emergencias (hospitales)	-	Camas	2020	33	73	118
Deficiente equipamiento para la atención de la salud de los habitantes del municipio	Incremento del número de unidades de atención primaria a la salud, unidades de cuidado intensivo y unidades de atención especializada y emergencias	Número de consultorios de atención primaria a la salud (UMF y Centro de Salud)	-	Consultorios	2020	3	7	12
Deficiente equipamiento para la	Incremento del número de unidades de	Número de consultorios de atención	-	Consultorios	2020			30



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Tema crítico	Meta a 2050	Indicadores	Valor línea base	Unidades	Municipio de Puerto Peñasco, Sonora			
					Año línea base	Corto plazo (2030)	Mediano plazo (2040)	Largo plazo (2050)
atención de la salud de los habitantes del municipio	atención primaria a la salud, unidades de cuidado intensivo y unidades de atención especializada y emergencias	especializada (clínicas)						
Carencia de espacios públicos abiertos	Constituir una red de espacios públicos municipales que permitan el disfrute y desarrollo de su población	Construcción de al menos 3 espacios públicos de escala de área urbana	-	Espacios públicos construidos	2020	1	2	3
Carencia de espacios públicos abiertos	Constituir una red de espacios públicos municipales que permitan el disfrute y desarrollo de su población	Construcción de al menos un espacio público de escala localidad en cada localidad rural	-	Espacios públicos construidos	2020	4	8	12
Deterioro ambiental por pérdida de cobertura vegetal y contaminación de cuerpos de agua	Establecimiento como áreas de valor ambiental sujetas a programas o esquemas de protección las zonas forestales del municipio	Superficie del suelo forestal con valor ambiental protegido	0	ha	2020	25	75	100
Modelo de desarrollo urbano horizontal, disperso y desconectado que conlleva una deficiente provisión de servicios públicos	Reducir en 2% el área urbanizable considerada para crecimiento futuro con respecto a las proyecciones tendenciales e Instrumentos de planeación vigentes.	Requerimiento de suelo urbanizable	-	ha	2020	925.38	982.86	943.01
Deficiencias en el suministro de energía eléctrica a las viviendas del municipio	Incrementar al 90% la cobertura de energía eléctrica al interior de las viviendas	Porcentaje de cobertura de energía eléctrica al interior de las viviendas	62.8	Viviendas con cobertura de energía eléctrica	2020	70	80	90
Asentamientos irregulares sobre suelo de propiedad ejidal	Incrementar la municipalización de los asentamientos humanos localizados en suelo de propiedad ejidal para mejorar la administración municipal en materia de desarrollo urbano	Reducción de la proporción de asentamientos humanos en propiedades ejidales	30	Porcentaje	2020	25	20	15
Ascenso de zona federal	Contar con un Atlas de Riesgos	Existencia de Atlas de Riesgos	No existe	Instrumento	2020	Existe	Existe	Existe



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Toma crítica	Meta a 2050	Indicadores	Valor línea base	Unidades	Año línea base	Corto plazo (2030)	Mediano plazo (2040)	Largo plazo (2050)
en costas debido al aumento en el nivel del mar que está provocando afectaciones a predios privados	que permita identificar los diversos riesgos a los que se enfrenta el municipio y defina las estrategias para atenderlos	Municipal de Puerto Peñasco						

## 4. Modelo de ordenamiento territorial

### 4.1 Definición de las áreas de conservación y de las áreas productivas de aprovechamiento

Acorde con lo indicado en el artículo 30 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano incluyen el conjunto de políticas, lineamientos y estrategias encaminadas a ordenar y regular los asentamientos humanos; asimismo, en el artículo 32 de la LOTDUES señala que la aptitud territorial del suelo puede optar por dos categorías: áreas de conservación y áreas productivas. En este sentido, este Programa define políticas para el ordenamiento de los asentamientos humanos y las áreas fuera de estos, con la finalidad de lograr el mejor aprovechamiento del suelo y la conservación de las áreas de valor ambiental.

### 4.2 Políticas y lineamientos aplicables

Con la intención de orientar, ordenar y regular el territorio municipal se presentan cinco políticas y sus lineamientos aplicables según el tipo de territorio, es decir suelo artificializado (urbano) o suelo natural. Para el presente programa, las políticas se encuentran alineadas con otros instrumentos de planeación urbana y de ordenamiento ecológico vigentes con escalas territoriales distintas. Para Puerto Peñasco se consideran el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora (2008), el Programa Regional de Ordenamiento Territorial San Luis Río Colorado, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Puerto Peñasco (2008), el Programa de Manejo de la Reserva de la Biosfera El Pinacate y Gran Desierto de Altar (1994) y el Programa de Conservación y Manejo Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado.

#### Para las zonas naturales

##### Conservación

Corresponde a las tierras, aguas y vegetación en estado natural que por sus características se consideran de valor ambiental, cultural, científico o paisajístico, por tanto, deben ser conservadas. Igualmente, se incluyen áreas cuyas características geológicas, hidrológicas y topográficas, resultan riesgosas para los asentamientos humanos.

##### Lineamientos

- Protección de matorral sarcocaula en las laderas de cerros donde se hace la transición a la zona montañosa de la Sierra; al desierto arenoso que cubre gran parte del territorio municipal; las dunas de arena alrededor del volcán Pinacate; la vegetación hidrófila humedales con San Luis Río Colorado.
- Preservación del área del río Sonoyta y sus afluentes.



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- Restricción de proyectos que modifiquen o perturben dunas costeras, márgenes de cuerpos de agua y línea costera, por ningún motivo se permite la modificación de los márgenes de estos ni verter algún tipo de residuo.
- Prohibir las obras que interrumpan y desvíen los escurrimientos y cauces de los ríos, a excepción de aquéllas cuyos propósitos sean disminuir el riesgo de inundación para la población y consideren una compensación ambiental en caso de modificar ecosistemas prioritarios.
- Restricción a la ocupación y expansión del área urbana.
- Fortalecer a los organismos de vigilancia y protección ambiental, fomentar su cooperación y coordinación, así como reforzar sus capacidades de inspección, vigilancia y ejecución.

Para la Reserva de la Biosfera El Pinacate y Gran Desierto de Altar aplican los siguientes lineamientos de acuerdo con las zonas establecidas en el Programa de Manejo:

##### Zona núcleo El Pinacate:

- Prohibida la agricultura.
- Restringirse y eliminarse la ganadería.
- Prohibida la extracción de recursos minerales.
- Prohibida la extracción o destrucción de cualquier recurso florístico y faunístico.
- Prohibida la cacería deportiva o con fines comerciales.
- Se restringe el crecimiento de inversiones sobre actividades productivas existentes ni el desarrollo de nuevas actividades.
- Restricción de establecimiento de campamentos.
- Queda restringido a lo mínimo indispensable el desarrollo de infraestructura.
- Se permite la entrada de público respetando la capacidad de carga turística únicamente en Cono Rojo, Pico Pinacate, Ruta McDougal, dunas por el camino de acceso de la carretera MEX-08 Sonoyta - Puerto Peñasco.
- Se permite el desarrollo de cualquier tipo de investigación no manipulativa o destructiva previa autorización.

##### Zona de amortiguamiento:

- Los habitantes de la reserva tienen permitido dar seguimiento a aquellas actividades productivas existentes que representen fuentes de ingresos.
- Restricción de crecimiento y nuevas inversiones de actividades productivas.
- No se permite el desarrollo de nuevos centros de población.
- Prohibida la extracción o destrucción de cualquier recurso florístico y faunístico.
- Se permite el establecimiento de campamentos en zonas indicadas por la administración de la reserva.
- Prohibida la cacería deportiva o con fines comerciales.
- Se permite el desarrollo de cualquier tipo de investigación no manipulativa o destructiva previa autorización.

En Ambas zonas los miembros del pueblo Tohono O'odham o pápagos tienen derecho a libre. Tienen permitido el uso tradicional de los recursos naturales y sitios sagrados que no sean de tipo extractivo o destructivo.



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO 36

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Para la Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado dentro del territorio de Puerto Peñasco que incluye los siguientes sitios: Estación López Collada, Salineras de Bahía Adair, Estero las Lisas, Humedales Bahía Adair, Estación Sotelo, Estero Cerro Prieto, Bahía La Cholla, Punta Pelicano y las aguas costeras de la Bahía Adair, aplican los siguientes lineamientos correspondientes a la subzona de aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y a la subzona de aprovechamiento de uso público:

- Se permiten actividades acuático – recreativas.
- Buceo.
- Ecoturismo y turismo de bajo impacto.
- Monitoreo, investigación y estudios sobre biología básica y dinámica poblacional de especies, parámetros ambientales, carga turística y en materia de restauración.
- Navegación en tránsito y recorridos en embarcaciones con fines turísticos.
- Pesca con alta selectividad multispecifica, en áreas delimitadas según la capacidad de carga del ecosistema, utilizando técnicas de pesca de bajo impacto.
- Pesca de consumo doméstico.
- Pesca deportivo-recreativa.
- Captura manual de molusco.
- Cultivo comercial de crustáceos, moluscos o peces, en estanquería.
- Sitios de campamento turístico.
- Uso de embarcaciones con motor fuera de borda a gasolina.
- Construcción de infraestructura turística.
- Maricultura para el mercado local y nacional, en coordinación con la Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural y el gobierno municipal.
- Se permite el establecimiento de senderos interpretativos.
- Exploración y explotación minera (Salineras de Bahía Adair).
- Quedan prohibidas las actividades cinegéticas.
- Prohibida la apertura de brechas y caminos.
- Desarrollos inmobiliarios en zona de costa.
- Modificación de la línea de costa.
- Recorridos o carreras terrestres con vehículos motorizados.
- Remover o extraer subproductos de flora y fauna silvestre.

En el estero Cerro Prieto y en la estación Sotelo se permite:

- Construcción de infraestructura turística de bajo impacto.
- Ecoturismo o turismo de bajo impacto.
- Recorridos o carreras terrestres con vehículos motorizados.
- Senderos interpretativos.
- Sitios de campamentos turísticos.
- Uso de vehículos todo terreno.

Para las zonas de dunas deberán seguirse los siguientes lineamientos:

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- El restablecimiento o incremento de la cubierta vegetal con fines de restauración, solamente se podrá realizar con especies nativas y germoplasma de la región.
- Cuando se realicen actividades de restauración, se considerará la necesidad de remover especies sobreabundantes (invasoras) que deterioran la biodiversidad del paisaje.
- Se permite la extracción de arena de las dunas costeras para obtener material de construcción (agregados como arena y grava) o minerales (metales pesados como titanio y ferrita, sílice y cuarzo) únicamente en aquellos casos donde el balance sedimentario neto anual del sistema sea positivo y se cuente con los permisos de las autoridades competentes.

Para los sitios RAMSAR: Humedales de Bahía Adair y Humedales de Bahía San Jorge y otros sitios no catalogados pero con presencia de humedales marinos, costeros y continentales como los esteros Morua y La Pinta, deberán seguirse los siguientes lineamientos:

- Se permite la investigación científica, educación ambiental, pesca artesanal, ostricultura y ecoturismo.
- Se prohíbe la modificación de la línea de costa, la extracción de flora y fauna, el uso de las aguas dulces de los esteros para cualquier actividad.
- Se prohíben alteraciones, modificaciones, incluyendo construcción de caminos, rellenos, extracción de suelos en los esteros, con especial atención al Estero La Cholla.
- Se permiten el ecoturismo, incluyendo el buceo autónomo o libre y los recorridos en embarcaciones con fines turísticos, las de investigación en materia de pesquerías, uso de artes de pesca selectivas como trampas y otras actividades pesqueras que no impliquen la técnica de arrastre, uso de vehículos todo terreno en sitios señalizados, acuicultura, pesca artesanal, maricultura con especies nativas que no provoque alteraciones en la línea de costa ni a los ecosistemas, aprovechamiento de conchas de organismos muertos de caracol tornillo o conchas de bivalvos podrán autorizarse siempre y cuando se realice de manera artesanal, sin el empleo de maquinaria.

En todos los casos deberán seguirse y respetarse las normas establecidas en este programa que hacen referencia a las dunas: conservación del litoral costero y zona de mangle, acceso a playas y obras y construcciones próximas a zona de dunas.

### Aprovechamiento productivo

Esta política se asigna a aquellas áreas que, por sus características, son aptas para el uso y manejo de los recursos naturales, en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y que no impacte negativamente sobre el ambiente. Incluye las áreas con elevada aptitud actual o potencial para varias actividades productivas como agricultura de riego.

### Lineamientos

- Realizar actividades agrícolas con un consumo eficiente del agua mediante sistemas de tecnificación que permitan un mejor aprovechamiento del agua y el suelo.
- Prohibir la agricultura en las zonas consideradas de alto riesgo, en laderas o zonas con escurrimientos, vientos y áreas con evidencia de erosión antrópicas.
- Aprovechamiento de manera sustentable de las características físicas, bióticas y culturales de los sitios para el desarrollo de actividades turísticas.
- Prohibición al establecimiento de nueva infraestructura productiva en zonas catalogadas como de vulnerabilidad o de riesgo, y requerir su aprobación por la autoridad ambiental correspondiente.
- Verificar e implementar el uso de agroquímicos permitidos en la normatividad ambiental, evitando su aplicación en áreas de valor ambiental y cuerpos de agua.
- Restringir las quemas en zonas establecidas para la actividad agrícola, conforme a la autoridad correspondiente.



**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- Garantizar la permanencia de corredores biológicos.
- Implementar esquemas de aprovechamiento relacionados con el manejo de residuos derivados de las actividades pecuarias y agrícolas.
- Promover actividades ecoturísticas de bajo impacto.

**Para los asentamientos humanos**  
**Consolidación**

Esta política busca aprovechar eficientemente las zonas urbanas que por su actual nivel de desarrollo sólo requieren de un ordenamiento en su estructura básica y funciones; promoviendo la densificación y uso de baldíos, optimizando la infraestructura y equipamientos instalados.

**Lineamientos**

- Atender los asentamientos humanos contiguos a cuerpos y márgenes de agua, zonas con política de conservación, zonas vulnerables o de riesgo.
- Enfocar la gestión del desarrollo territorial hacia la ocupación de los vacíos intraurbanos, aplicando instrumentos para la densificación habitacional y la intensificación del uso del suelo urbano, así como aprovechar y optimizar la infraestructura y equipamiento instalado.
- Establecer acciones para la disminución de la dispersión y fragmentación urbana, permitiendo únicamente una expansión contigua.
- Orientar acciones hacia el aumento en cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las viviendas.
- Fomento a los usos mixtos en el centro y corredores urbanos, y en los nuevos subcentros urbanos.
- Atender con prioridad acciones que sumen a la regularización de la tierra y otorguen certeza jurídica de la propiedad.

**Mejoramiento**

La política de mejoramiento se enfoca en renovar y rehabilitar la infraestructura urbana, los servicios urbanos y los espacios públicos de las zonas urbanas más consolidadas del municipio y de las localidades rurales. Busca aumentar la calidad de las redes, la frecuencia de distribución y la operación eficiente de los servicios para mejorar las condiciones de habitabilidad.

**Lineamientos**

- Dar mantenimiento a la infraestructura de agua potable y drenaje existente.
- Orientar acciones hacia el aumento en cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las viviendas.
- Impulsar la participación del sector privado en proyectos de separación, reutilización, reciclaje de desechos, desarrollo de plantas de biogás, plantas de tratamiento de aguas y en la creación de centros de acopio, previo desarrollo y refuerzo de mecanismos, regulaciones y mercados.
- Fortalecer la capacidad municipal para la utilización de instrumentos que fomenten el mejoramiento de las zonas urbanas, a través de acuerdos público-privados.
- Ampliación y mejoramiento de los espacios públicos y recreativos acorde con la NOM-001 SEDATU-2021, considerando las características biofísicas de la región, así como la consideración de la cultura y tradiciones.
- Mejorar y ampliar la infraestructura vial del contexto inmediato e interior de las localidades.

Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- Generar incentivos, infraestructura y programas para favorecer el transporte no motorizado, articulado dentro de sistemas integrados de transporte, en el que se dé prioridad al peatón y al ciclista para generar beneficios ambientales y de salud inmediatos.
- Será prioritario el mejoramiento de los barrios y colonias que presentan mayor grado de marginación, por lo que en los presupuestos de obras siempre se dará preferencia a la introducción de servicios básicos. Solo se modificará la prioridad de introducción de servicios en caso de que la comunidad, a través de la asociación de vecinos, así lo determinen para su sector o colonia.
- Las acciones de mejoramiento serán acompañadas de programas de combate a la pobreza y marginación, a fin de lograr mejores resultados, además de trabajar con asociaciones de vecinos para detectar necesidades y establecer prioridades para cada barrio o colonia.
- Se promoverá el mejoramiento del transporte público, con el objetivo de lograr el desarrollo de un sistema integrado de transporte metropolitano, además de acciones de mejoramiento y fomento de movilidad activa a través de medios de transporte no motorizados.
- Se promoverá la regularización de la tenencia de la tierra para dar certeza jurídica a los propietarios.
- En las zonas centrales se fomentará el rescate de espacios públicos, incluidas calles, banquetas y edificios públicos a través de la imagen urbana y revaloración de propiedades que motiven la reactivación económica.

**Crecimiento**

Esta política está enfocada en determinar los lineamientos bajo los cuales se guiará el crecimiento de las áreas urbanas actuales. En las áreas donde aplique esta política, se realizarán las inversiones necesarias en materia de infraestructura, servicios y equipamientos para su pronta consolidación, siempre buscando el acceso equitativo a todos los beneficios por parte de los residentes.

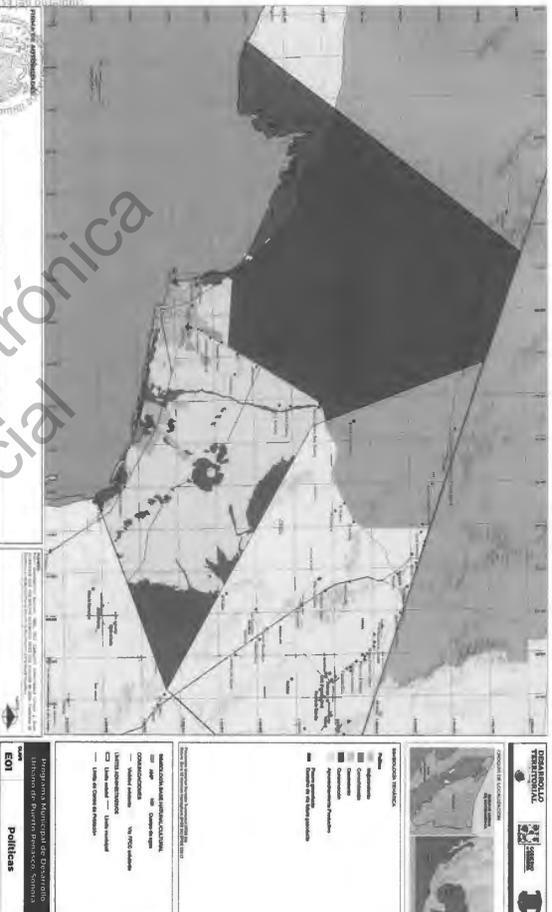
Dentro de estas áreas se establecen etapas de crecimiento las cuales incluirán reservas territoriales para períodos más largos. Corresponde a las áreas que, por sus características físicas, son adecuadas para el desarrollo urbano, además, satisfacen las necesidades de suelo que plantea el presente programa de desarrollo urbano.

**Lineamientos**

- Prohibir la expansión urbana hacia reservas agrícolas, pecuarias y zonas de valor ambiental.
- Evitar el crecimiento disperso en zonas periféricas.
- Fomentar un crecimiento urbano de forma contigua y dirigirlo hacia zonas aptas, apeándose a la zonificación primaria, así como las etapas de crecimiento.
- Urbanización con previa aprobación de proyectos de lotificación, planes maestros y planes parciales de desarrollo urbano por parte de la autoridad municipal.
- Destinar por lo menos 10% del área de crecimiento a equipamientos urbanos y recreativos.
- Destinar como máximo 30% del área de crecimiento a vialidades urbanas que deberán considerar al peatón en lo más alto de la pirámide de movilidad.
- Cobertura de infraestructura básica tal como el agua potable, drenaje, energía eléctrica y pavimentación previa a la llegada de los nuevos residentes en caso de tratarse de conjuntos habitacionales.
- La ocupación de reservas se deberá hacer en forma ordenada, respetando el orden de jerarquía del derecho de vía de las vialidades, regionales, primarias y secundarias, así como de las áreas colindantes con las mismas que conforman los corredores señalados para cada caso.

Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

Mapa 4. Políticas para el municipio de Puerto Peñasco



**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- Todos los desarrollos y fraccionamientos sean habitacionales, comerciales o industriales, estarán condicionados a la factibilidad y disponibilidad de los servicios básicos (agua, drenaje y electricidad) y quien los promueva deberá ejecutar o aportar, en la parte proporcional que le corresponda, las obras necesarias para dotar de servicios al desarrollo.
- Todo nuevo desarrollo deberá estudiar y resolver la dotación de agua potable y recolección de aguas residuales, por lo que deberá obtener el visto bueno del organismo operador en cuanto al proyecto de construcción y operación de dichos sistemas.
- Las localidades rurales promoverán un crecimiento moderado, con densidades de baja a media y conservando las características e identidad como núcleos de población rural.
- Los nuevos desarrollos deberán considerar el aspecto del transporte público y se deberá concertar entre los promotores y las autoridades competentes las acciones necesarias para su incorporación al sistema de transporte público.
- Las reservas con destino industrial deberán contar con las zonas de amortiguamiento e infraestructura necesaria para su desarrollo y sólo podrán utilizarse para estos usos o aquellos que sean complementarios y compatibles.
- No se permitirán nuevos desarrollos fuera del límite de crecimiento establecido en la zonificación primaria del presente programa.



## 5. Estrategias y normas

### 5.1 Zonificación

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora define a la zonificación en el artículo 2, fracción XLIV, como la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio, sus aprovechamientos, reservas, usos y destinos del suelo, así como las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.

#### 5.1.1 Zonificación primaria

La zonificación primaria tiene la finalidad de determinar las áreas en donde se permitirá la urbanización, así como aquellas que se reservarán para la conservación dadas sus características naturales.

La LGAHOTDU en su artículo 3º, fracción XXXIX define a la zonificación primaria como "la delimitación de áreas que integran y delimitan el centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas, las áreas urbanizables, incluyendo las reservas del crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias". Asimismo, el artículo 59 menciona que la zonificación primaria deberá tener una visión de mediano y largo plazo, a fin de evitar la fragmentación de la ocupación urbana y favorecer un crecimiento contiguo de las áreas urbanas.

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora define a la zonificación en el artículo 2, fracción XLIV, como la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio, sus aprovechamientos, reservas, usos y destinos del suelo, así como las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento, así mismo, en la fracción XLV se señala que la zonificación primaria es la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población y que definirá la traza urbana de largo plazo de las ciudades

Finalmente, de acuerdo con el artículo 50 de la LOTDUES la zonificación primaria determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad;
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población;
- III. La red de vialidades primarias que structure la conectividad, movilidad y accesibilidad universal, así como espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía.
- IV. La ubicación de espacios públicos verdes y equipamientos primarios conformadores de unidades territoriales;
- V. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- VI. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;
- VII. Las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los centros de población;
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o que sean consideradas de seguridad nacional o estatal; debiendo compensar a los propietarios afectados por estas medidas; y
- IX. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.

#### Criterios para la definición de la zonificación primaria

Para determinar la zonificación primaria se consideraron varios elementos que es importante permitieran deducir cuál sería el mejor aprovechamiento del suelo, en aras de brindar una ocupación óptima del suelo urbano, y a su vez, prestando atención al mantenimiento del equilibrio ecológico y



al cambio climático. A continuación, se muestra un esquema que presenta a grandes rasgos dichos criterios.

Ilustración 1. Criterios para la definición de la zonificación primaria



Fuente: Elaboración con base en diagnóstico.

#### Área Urbanizada

Se refiere al territorio ocupado por asentamientos humanos consolidados que cuentan con servicios e infraestructura urbana como electricidad, agua potable, drenaje e infraestructura vial. Esta se ubica en la cabecera municipal de Puerto Peñasco. Además, en esta clasificación se incluyen territorios ocupados por asentamientos rurales dispersos en todo el municipio, los cuales poseen una densidad baja y son de menor tamaño.

#### Área Urbanizable

Son las áreas que por sus características ambientales y funcionales son consideradas aptas para el crecimiento del área urbana, por lo que se permite la ampliación de la infraestructura, servicios y vialidades, así como la instalación de equipamientos y espacios públicos.

##### • Área Urbanizable de Corto Plazo

El Área Urbanizable de Corto Plazo da prioridad a la ocupación del suelo intraurbano vacante y a la promoción de la ocupación de espacios y terrenos subutilizados en el municipio, son áreas contiguas al área urbanizada, contiguas a los centros de población, evitando un crecimiento disperso. El Área Urbanizable de Corto Plazo cubre la demanda de suelo para usos habitacionales y usos complementarios hasta el año 2030.

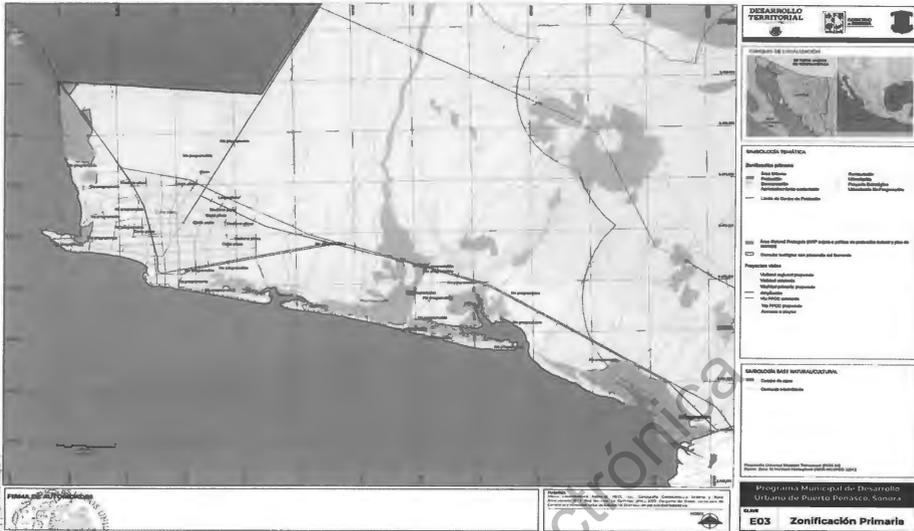
##### • Área Urbanizable de Mediano Plazo

El Área Urbanizable de Mediano Plazo está destinada al crecimiento de los asentamientos humanos, las cuales se encuentran contiguas a las asignadas para el corto plazo. Plazo cubre la demanda de suelo para usos habitacionales y usos complementarios hasta el año 2040. Para que esta zona pueda urbanizarse, las Área Urbanizable de Corto Plazo deberán agotarse, de no ser así el interesado podrá solicitar las autorizaciones y permisos de desarrollo conforme a la normatividad establecida en el presente instrumento, cubriendo una contribución especial por potencial de crecimiento anticipado. (Ver apartado de Instrumentos de Cambio por adelantarse a la urbanización programada).





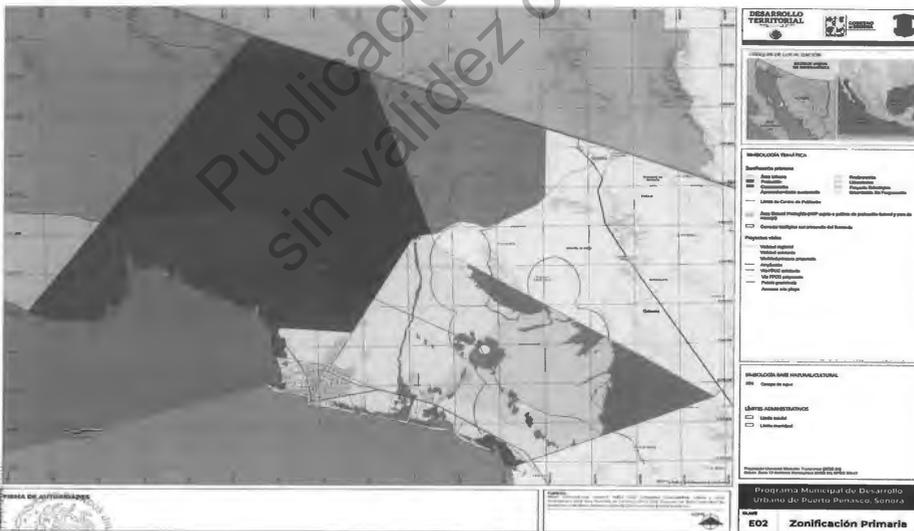
Mapa 6. Zonificación Primaria Centro de Población



Fuente: Elaboración con base en metodología propia, 2024

48

Mapa 5. Zonificación Primaria nivel municipal



Fuente: Elaboración con base en metodología propia, 2024

47

### 5.1.2 Zonificación secundaria

La LGAHOTDU en su artículo 2, fracción XL, define a la zonificación secundaria como la determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos, por otro lado, en el artículo 2, fracción XLVI, la LOTDUES define la zonificación secundaria como la determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos, mientras que el artículo 51 señala que la zonificación secundaria se establecerá en los programas municipales de acuerdo a dos criterios principales:

- **Para el espacio público.** Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como vialidades, parques, plazas, espacios públicos verdes y equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la movilidad y conservación ambiental.
- **II. Para el espacio edificable.** En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades y en las zonas que no se determinen de conservación: se considerarán compatibles y por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo habitacionales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud e integridad de las personas o se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad; se deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, los promotores o desarrolladores inmobiliarios asumirán el costo incremental en caso de recibir estos servicios, el gobierno del estado y los gobiernos municipales establecerán mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permitan a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo; y se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos, equipamientos suficientes y de calidad.

Ilustración 2. Criterios para la definición de la zonificación secundaria



Para la elaboración y definición de los usos y destinos se consideraron los siguientes criterios:  
Zonificación secundaria vigente establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Puerto Peñasco

Población de Puerto Peñasco (PDU CP Puerto Peñasco 2008), III. Requerimientos de suelo para uso habitacional y turismo de acuerdo con la tendencia de crecimiento y requerimientos de la población para el desarrollo de actividades económicas y, IV. Zonificación primaria.

En la evaluación del PDU CP Puerto Peñasco se consideraron los usos de suelo y densidades asignadas, analizando si los usos correspondían a las dinámicas económicas y sociales del municipio, y su correspondencia con el uso actual, además, se verificaron superficies requeridas para actividades urbanas con la finalidad de preservar las zonas de aprovechamiento sustentable y promover una ciudad compacta.

### Usos de suelo

La zonificación secundaria abarca la asignación de usos específicos del suelo, es un instrumento de importancia al determinar la modalidad y limitación con respecto a la utilización de la propiedad privada y la pública, los usos establecidos para Puerto Peñasco se describen a continuación:

#### Áreas urbanas y urbanizables

##### Habitacional (H) y Reserva Habitacional (RH)

Zonas destinadas a la vivienda, pudiendo ser unifamiliar y/o plurifamiliar, deben contar con condiciones de habitabilidad y servicios públicos para tal fin, se permiten usos complementarios a la vivienda como servicios y comercios básicos, así como, equipamientos, áreas verdes y espacios públicos. Se permite la diversidad de actividades para alcanzar mayor actividad local e integración social. La densidad máxima permitida es de 250 viviendas por hectárea con lotes mínimos de 120 metros cuadrados, se permite una vivienda por cada 45 metros cuadrados de superficie de terreno.

##### Habitacional Mixto (HM) y Reserva Habitacional Mixto (HMM)

Las zonas donde se permite la mezcla de usos comerciales y de servicios. Estas zonas admiten oficinas y equipamientos y permiten 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 zonas expresamente creadas para tales fines o aquellas que habiendo sido habitacionales han pasado o se encuentran en proceso de transición hacia lo comercial. En estos últimos casos se pretende reglamentar, para propiciar el cambio paulatino y ordenado de los usos de suelo, identificando también las zonas que permanecen como habitacionales, a fin de proteger tales zonas y conservarlas. La densidad máxima permitida es de 150 viviendas por hectárea con lotes mínimos de 200 metros cuadrados, se permite una vivienda por cada 70 metros cuadrados de superficie de terreno.

##### Habitacional con Comercio (HC) y Reserva Habitacional con Comercio (RHC)

Se refiere a zonas habitacionales unifamiliares y/o plurifamiliares, donde se permiten usos complementarios a la vivienda como servicios y comercios básicos y especializados. La densidad máxima permitida es de 200 viviendas por hectárea con lotes mínimos de 250 metros cuadrados, se permite una vivienda por cada 70 metros cuadrados de superficie de terreno.

##### Centro Urbano (CU)

El centro urbano corresponde al núcleo central de la localidad, constituye el núcleo central o histórico, donde se permite la mezcla de usos comerciales y de servicios, concentran actividad comercial y la mayor cobertura de equipamientos y servicios. No se permite la inclusión de usos industriales, a excepción de la industria vecinal, no se recomienda la instalación de comercios y servicios de alto impacto. No se permite el tránsito de vehículos pesados, salvo en los horarios que indique la norma correspondiente. La densidad máxima permitida es de 150 viviendas por hectárea con lotes mínimos de 200 metros cuadrados, se permite una vivienda por cada 70 metros cuadrados de superficie de terreno.



Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

#### Habitacional Rural (HR) y Reserva Habitacional Rural (HR)

El uso habitacional rural corresponde a localidades rurales o núcleos ejidales separados de la estructura urbana, que mantienen sus características rústicas.

Es el uso destinado a la vivienda en las áreas rurales, se considera un coeficiente de ocupación menor en comparación con las zonas urbanas, aludiendo a que las actividades principales que se realizan en estas zonas son agropecuarias y agrícolas, no obstante, en este uso se permiten actividades complementarias a la vivienda. La densidad máxima permitida es de 50 viviendas por hectárea con lotes mínimos de 400 metros cuadrados, se permite una vivienda por cada 200 metros cuadrados de superficie de terreno.

#### Habitacional Inmobiliario (HI) y Reserva Habitacional Inmobiliario (RHI)

Se considera en esta clasificación para zonas con actividad turística con diferentes impactos, pudiendo adoptar la forma de residencias, villas o condominios y/u hoteles. Abarca los espacios ocupados en la actualidad, así como las previsiones de suelo requerido en el horizonte para el aprovechamiento turístico.

Cuando se opte por construir residencias, villas o condominios la densidad será de 100 viviendas por hectárea con lotes mínimos de 350 metros cuadrados, permitiendo una vivienda por cada 100 metros cuadrados de vivienda.

Cuando se adopta forma de hoteles y servicios conexos, la densidad estará entre 166 y 313 cuartos por hectárea, con lotes de entre mil y 2,500 metros cuadrados.

#### Industrial (I) y Reserva Industrial (RI)

Son las áreas en las que se permiten la instalación de giros industriales, cabe resaltar que en estas áreas no se permite la instalación de vivienda unifamiliar ni plurifamiliar, sin embargo, sí se permiten giros complementarios a la industria como estacionamientos, servicios de carga, almacenamientos, bodegas y depósitos. Para el caso de este programa, el uso de suelo industrial se deriva de su compatibilidad con los corredores mixtos.

#### Equipamiento (EQ)

Son los predios a los que se destinan inmuebles públicos o privados que presentan un servicio a la población o son complementarios a la vivienda, en materia de educación, salud, cultura, abasto, recreación, servicios urbanos y administración, cabe señalar que, estos se rigen por la normatividad vigente en la materia.

#### Proyecto Estratégico (PE)

Corresponde a la Central Fotovoltaica Puerto Peñasco, la cual contempla varias etapas de desarrollo.

#### Corredores mixtos

##### Corredor Mixto A (CMA)

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 secundarias y en algunas primarias. No se incluyen aquellos que puedan impactar en forma significativa el flujo vehicular de estas vialidades.

##### Corredor Mixto B (CMB)

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. 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 25 metros.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

#### Corredor Mixto C (CMC)

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 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.

#### Corredor Mixto D (CMD)

Sobre este tipo de corredor se permitirán usos industriales y no urbanos, así como servicios y bodegas de cobertura regional y de apoyo al productor, es decir, actividades incompatibles con el uso habitacional. Su ubicación corresponde a vialidades regionales fuera de las zonas urbanas y urbanizables.

#### Polígonos de desarrollo y construcción prioritarios

Estos polígonos consisten en esfuerzos puntuales para el desarrollo inmobiliario bajo la concertación de agentes de los sectores público y privado. Su área se desplantará sobre los nodos señalados en el mapa de zonificación secundaria y se conformará por los predios circundantes que se consideren incluir. Asimismo, el uso de suelo se sujetará a lo expuesto en la zonificación secundaria y tabla de compatibilidad.

#### Áreas no urbanizables

##### Áreas Verdes (AV) y Reservas de Áreas Verdes (RAV)

Zonas destinadas a las actividades al aire libre y práctica de deportes; también cumplen con una función de tipo ambiental y de ornato para la ciudad.

##### Preservación (P)

Se refiere a terrenos forestales o áreas de conservación por su alto valor ambiental y paisajístico que contribuyen a la protección del medio ambiente, considerando que son zonas que permiten la recarga de los acuíferos, de tal forma que únicamente las construcciones permitidas se limitan a las instalaciones necesarias para el cuidado, vigilancia, protección y mantenimiento de dichas áreas, evitando que se pudiera afectar el equilibrio de los ecosistemas. Reserva de la Biosfera El Pinacate y Gran Desierto de Altar y Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado.

##### Conservación (C)

Se refiere a terrenos forestales o áreas de conservación por su alto valor ambiental y paisajístico que contribuyen a la protección del medio ambiente, considerando que son zonas que permiten la recarga de los acuíferos, de tal forma que únicamente las construcciones permitidas se limitan a las instalaciones necesarias para el cuidado, vigilancia, protección y mantenimiento de dichas áreas, evitando que se pudiera afectar el equilibrio de los ecosistemas. Reserva de la Biosfera El Pinacate y Gran Desierto de Altar y Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado.

##### Restauración (RE)

Son áreas con presencia de actividades antropogénicas pero que todavía mantienen características ambientales y servicios ecosistémicos de valor para la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como conservar las poblaciones viables de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de sus hábitats naturales, especialmente, por la presencia del Berrendo (Antilocapra americana).

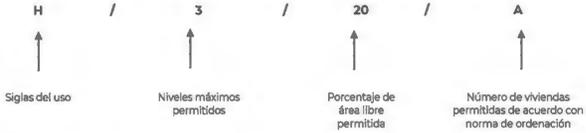
#### Aprovechamiento Sustentable (AS)

Son las áreas en las que se permiten actividades productivas tales como la agricultura de temporal, agricultura de temporal, actividades pecuarias, actividades acuícolas, explotación forestal de corto impacto y actividades ecoturísticas, así como infraestructura complementaria a las mismas.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Asignación de claves para la zonificación secundaria

Para la asignación de usos permitidos se establece una nomenclatura con los siguientes elementos:



Para el municipio de Puerto Peñasco, la zonificación secundaria queda distribuida de la siguiente manera:

Tabla 23. Zonificación Secundaria

H/3/20/A	Habitacional	862.94	0.13%
HM/4/30/B	Habitacional mixto	1,232.46	0.19%
HC/4/20/C	Habitacional con comercio	1,360.93	0.21%
HR/2/50	Habitacional rural	345.01	0.05%
EQ	Equipamiento	1,363.87	0.21%
HI/4/25/A	Habitacional Inmobiliario A	2,599.81	0.40%
HI/8/35/B	Habitacional Inmobiliario B	56.11	0.01%
HI/15/35/C	Habitacional Inmobiliario C	222.31	0.03%
RH/3/20/A	Reserva Habitacional	364.10	0.06%
RHM/4/30/B	Reserva Habitacional mixto	847.47	0.13%
RHC/4/20/C	Reserva Habitacional con comercio	2,095.73	0.32%
RHR/2/50	Reserva Habitacional rural	973.59	0.15%
RHM/4/30/B	Reserva No Programable Habitacional mixto	2,436.24	0.37%
RHI/4/25/A	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario A	1,789.42	0.27%
RHI/8/35/B	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario B	2,694.61	0.41%
RHI/15/35/C	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario C	6,918.03	1.06%
RAV	Reserva Área Verde y Espacios Abiertos	132.46	0.02%
AV	Área Verde y Espacios Abiertos	134.56	0.02%
PE	Proyecto Estratégico de Infraestructura Energética	2,069.04	0.32%
AS	Aprovechamiento Sustentable	113,409.76	17.33%
RE	Restauración	75,629.00	11.56%
C	Conservación	59,427.76	9.08%
P	Protección	377,306.69	57.65%
<b>Total general</b>		<b>654,502.59</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: Elaboración con base en trabajo de campo, 2024



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DE DESARROLLO URBANO

Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DE DESARROLLO URBANO



Fuente: Elaboración con base en metodología propia, 2024



Mapa 7. Zonificación secundaria

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora



Tabla de compatibilidad de usos de suelo

En la tabla de compatibilidad se establecen los usos compatibles, condicionados e incompatibles para las diversas zonas que conforman la zonificación secundaria, que refiere los siguientes tipos de usos:

- **Usos compatibles:** son aquellos que pueden establecerse sin ninguna restricción; están sujetos a las limitaciones sobre intensidad de utilización, ocupación del suelo y alturas máximas.
- **Usos condicionados:** se considera que un destino del suelo es condicionado cuando su aprobación implica problemas, molestias o alteraciones a los habitantes y/o en su entorno urbano. Para su aprobación es necesario un análisis específico que garantice que la integración de dicho destino del suelo es compatible en términos urbanos, ambientales y socioeconómicos.
- **Usos incompatibles:** son los que resultan incompatibles con el uso predominante y los que contravengan lo dispuesto en la ley, programas, declaratorias y disposiciones en materia de ordenamiento territorial y regulación del desarrollo urbano, así como aquellos cuyo establecimiento sea perjudicial para su entorno.

La aprobación de cualquier giro, uso o destino que no esté explícitamente señalado en la tabla de compatibilidad requerirá de la autorización por parte del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco.

Los usos del suelo que actualmente estén presentes, pero que no sean considerados como permitidos en la zona donde se asientan por la normatividad de este Programa, se consideran tolerados en tanto no modifiquen su funcionamiento, no obstante, la ampliación de su área, intensidad de actividad o cambio del uso se sujetará a las condiciones especificadas en la tabla de compatibilidad y demás normatividad aplicable.



USOS DE SUELO	O	Permitido	2. COMERCIO Y SERVICIOS		1. HABITACIONAL		SUBCLASIFICACIÓN	n	X	Prohibido
			BÁSICO VECINAL	21 COMERCIO	11 VIVIENDA	11 VIVIENDA				
Vivienda Unifamiliar (casas habitación, casa escuela, cabañas y villas)							H			Habitacional (H/2/20/A)
Vivienda Multifamiliar (condominio)							HM			Habitacional Misto (H/M/4/30/B)
Vivienda Unifamiliar (casas habitación, casa escuela, cabañas y villas)							HC			Habitacional con Comercio (H/C/20/C)
Vivienda Multifamiliar (condominio)							HR			Habitacional Rural (H/R/2/50)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							CU			Centro Urbano (C/U/5/40/B)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							EQ			Equipamiento (EQ)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							HIA			Habitacional Inmobiliario A (H/I/4/25/A)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							HIB			Habitacional Inmobiliario B (H/I/6/35/B)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							HIC			Habitacional Inmobiliario C (H/I/5/25/C)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							PEIE			Proyecto Estratégico (PE)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							CMA			Corredor mixto A (CMA)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							CMB			Corredor mixto B (CMB)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							CMC			Corredor mixto C (CMC)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							CMD			Corredor mixto (CMD)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RH			Reserva Habitacional (RH/3/20/A)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RHM			Reserva Habitacional Misto (R/H/4/30/B)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RHC			Reserva Habitacional con Comercio (R/H/2/20/C)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RHR			Reserva Habitacional Rural (R/H/2/50)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RIM			Reserva No Programable Industria Media (R/I/2/30)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RIP			Reserva No Programable Industria Pesada (R/I/2/30)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RHA			Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario A (H/I/4/25/A)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RHIB			Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario B (H/I/6/35/B)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RHIC			Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario C (H/I/5/25/C)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							AV			Área Verde y Espacios Abiertos (AV)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RAV			Reserva Área Verde y Espacios Abiertos (RAV)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							AS			Aprovechamiento Sustentable (AS)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							RE			Restauración (RE)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							C			Conservación O (C)
Comercio, Servicios, Profesiones, Artesanías, Restaurantes y Alimentos, Servicios y Actividades							P			Protección (P)

Tabla 24. Compatibilidad de usos de suelo



USOS DE SUELO	O	Permitido
SUBCLASIFICACIÓN	U	Condicionado
CIBO	X	Prohibido
	H	Habitacional (H/2/20/A)
	HM	Habitacional Mixto (HM/4/30/B)
	HC	Habitacional con Comercio (HC/4/20/C)
	HR	Habitacional Rural (HR/2/50)
	CU	Centro Urbano (CU/5/40/B)
	EQ	Equipamiento (EQ)
	HIA	Habitacional Inmobiliario A (HIA/4/25/A)
	HIB	Habitacional Inmobiliario B (HIB/3/5/B)
	HIC	Habitacional Inmobiliario C (HIC/3/5/C)
	PEIE	Proyecto Estratégico (PE)
	CMA	Corredor mixto A (CMA)
	CMB	Corredor mixto B (CMB)
	CMC	Corredor mixto C (CMC)
	CHD	Corredor mixto (CHD)
	RH	Reserva Habitacional (RH/2/20/A)
	RHM	Reserva Habitacional Mixto (RHM/4/30/B)
	RHC	Reserva Habitacional con Comercio (RHC/4/20/C)
	RHR	Reserva Habitacional Rural (RHR/2/50)
	RI	Reserva No Programable Industria Media (RI/2/20)
RIP	Reserva No Programable Industria Pesada (RIP/2/20)	
RHA	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario A (RHA/4/25/A)	
RHB	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario B (RHB/3/5/B)	
RHC	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario C (RHC/3/5/C)	
AV	Área Verde y Espacios Abiertos (AV)	
RAV	Reserva Área Verde y Espacios Abiertos (RAV)	
AS	Aprovechamiento Sustentable (AS)	
RE	Restauración (RE)	
C	Conservación (C)	
P	Protección (P)	



2.5 SERVICIOS BÁSICOS

2.4 COMERCIO

USOS DE SUELO	O	Permitido
SUBCLASIFICACIÓN	U	Condicionado
CIBO	X	Prohibido
	H	Habitacional (H/2/20/A)
	HM	Habitacional Mixto (HM/4/30/B)
	HC	Habitacional con Comercio (HC/4/20/C)
	HR	Habitacional Rural (HR/2/50)
	CU	Centro Urbano (CU/5/40/B)
	EQ	Equipamiento (EQ)
	HIA	Habitacional Inmobiliario A (HIA/4/25/A)
	HIB	Habitacional Inmobiliario B (HIB/3/5/B)
	HIC	Habitacional Inmobiliario C (HIC/3/5/C)
	PEIE	Proyecto Estratégico (PE)
	CMA	Corredor mixto A (CMA)
	CMB	Corredor mixto B (CMB)
	CMC	Corredor mixto C (CMC)
	CHD	Corredor mixto (CHD)
	RH	Reserva Habitacional (RH/2/20/A)
	RHM	Reserva Habitacional Mixto (RHM/4/30/B)
	RHC	Reserva Habitacional con Comercio (RHC/4/20/C)
	RHR	Reserva Habitacional Rural (RHR/2/50)
	RI	Reserva No Programable Industria Media (RI/2/20)
RIP	Reserva No Programable Industria Pesada (RIP/2/20)	
RHA	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario A (RHA/4/25/A)	
RHB	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario B (RHB/3/5/B)	
RHC	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario C (RHC/3/5/C)	
AV	Área Verde y Espacios Abiertos (AV)	
RAV	Reserva Área Verde y Espacios Abiertos (RAV)	
AS	Aprovechamiento Sustentable (AS)	
RE	Restauración (RE)	
C	Conservación (C)	
P	Protección (P)	









USOS DE SUELO	O	Permitido	CONDICIONADO	C	PROHIBIDO	S. INDUSTRIAL	
						SI	INDUSTRIA DE BORDADO (APARTE)
SUBCLASIFICACIÓN	O						
SI INDUSTRIA CASERA							
Bordados, costuras similares	O	H					
Alimentos panadericos: quesos, tamales, chorizo, empanadas y similares en pequeña escala	O	HM					
Artesanos de madera, cerámica, metal y similares	O	O					
Ropa, uniformes, bordados de logotipos en prendas textiles	O	O					
Serigrafía, rotulación electrónica y similares	O	O					
Taller de joyería, orfebrería y similares	O	O					
Torno para madera, ebanistería, acabados en laca y tapicaría	X	X					
Industria alimentaria	X	X					
Industrialización de ropa y otros productos textiles	X	X					
Industria de productos para la construcción y cerámica	X	X					
Industria del cuero	X	X					
Industria mequilladora	X	X					
Industria maderera: producción de muebles y otros artículos de madera (excepto procesamiento de la misma)	X	X					
Maquilladoras y ensambladores de productos diversos	X	X					
Industria de papel y cartón	X	X					

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

USOS DE SUELO	O	Permitido	CONDICIONADO	C	PROHIBIDO
HABITACIONAL (H)					
HABITACIONAL MIXTO (HM)					
HABITACIONAL CON COMERCIO (HC)					
HABITACIONAL RURAL (HR)					
COMERCIO MIXTO (CM)					
EQUIPAMIENTO (EQ)					
HABITACIONAL INMOBILIARIA A (HIA)					
HABITACIONAL INMOBILIARIA B (HIB)					
HABITACIONAL INMOBILIARIA C (HIC)					
PROYECTO ESTRATEGICO (PE)					
COMERCIO MIXTO A (CMA)					
COMERCIO MIXTO B (CMB)					
COMERCIO MIXTO C (CMC)					
COMERCIO MIXTO (CMO)					
RESERVA HABITACIONAL (RH)					
RESERVA HABITACIONAL MIXTO (RHM)					
RESERVA HABITACIONAL CON COMERCIO (RHCM)					
RESERVA HABITACIONAL RURAL (RHUR)					
RESERVA NO PROGRAMABLE INDUSTRIA MEDIA (RM)					
RESERVA NO PROGRAMABLE INDUSTRIA PEQUENA (RPM)					
RESERVA NO PROGRAMABLE HABITACIONAL INMOBILIARIA A (RIA)					
RESERVA NO PROGRAMABLE HABITACIONAL INMOBILIARIA B (RIB)					
RESERVA NO PROGRAMABLE HABITACIONAL INMOBILIARIA C (RIC)					
ÁREA VERDE Y ESPACIO ABIERTO (AV)					
RESERVA ÁREA VERDE Y ESPACIO ABIERTO (AVR)					
APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE (AS)					
REGULACION (RE)					
CONSERVACION (C)					
DESMONTE (D)					



USOS DE SUELO	O	Permitido	CONDICIONADO	C	PROHIBIDO	S. INDUSTRIAL	
						SI	INDUSTRIA DE BORDADO (APARTE)
SUBCLASIFICACIÓN	O						
SI INDUSTRIA CASERA							
Bordados, costuras similares	O	H					
Alimentos panadericos: quesos, tamales, chorizo, empanadas y similares en pequeña escala	O	HM					
Artesanos de madera, cerámica, metal y similares	O	O					
Ropa, uniformes, bordados de logotipos en prendas textiles	O	O					
Serigrafía, rotulación electrónica y similares	O	O					
Taller de joyería, orfebrería y similares	O	O					
Torno para madera, ebanistería, acabados en laca y tapicaría	X	X					
Industria alimentaria	X	X					
Industrialización de ropa y otros productos textiles	X	X					
Industria de productos para la construcción y cerámica	X	X					
Industria del cuero	X	X					
Industria mequilladora	X	X					
Industria maderera: producción de muebles y otros artículos de madera (excepto procesamiento de la misma)	X	X					
Maquilladoras y ensambladores de productos diversos	X	X					
Industria de papel y cartón	X	X					

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

USOS DE SUELO	O	Permitido	CONDICIONADO	C	PROHIBIDO
HABITACIONAL (H)					
HABITACIONAL MIXTO (HM)					
HABITACIONAL CON COMERCIO (HC)					
HABITACIONAL RURAL (HR)					
COMERCIO MIXTO (CM)					
EQUIPAMIENTO (EQ)					
HABITACIONAL INMOBILIARIA A (HIA)					
HABITACIONAL INMOBILIARIA B (HIB)					
HABITACIONAL INMOBILIARIA C (HIC)					
PROYECTO ESTRATEGICO (PE)					
COMERCIO MIXTO A (CMA)					
COMERCIO MIXTO B (CMB)					
COMERCIO MIXTO C (CMC)					
COMERCIO MIXTO (CMO)					
RESERVA HABITACIONAL (RH)					
RESERVA HABITACIONAL MIXTO (RHM)					
RESERVA HABITACIONAL CON COMERCIO (RHCM)					
RESERVA HABITACIONAL RURAL (RHUR)					
RESERVA NO PROGRAMABLE INDUSTRIA MEDIA (RM)					
RESERVA NO PROGRAMABLE INDUSTRIA PEQUENA (RPM)					
RESERVA NO PROGRAMABLE HABITACIONAL INMOBILIARIA A (RIA)					
RESERVA NO PROGRAMABLE HABITACIONAL INMOBILIARIA B (RIB)					
RESERVA NO PROGRAMABLE HABITACIONAL INMOBILIARIA C (RIC)					
ÁREA VERDE Y ESPACIO ABIERTO (AV)					
RESERVA ÁREA VERDE Y ESPACIO ABIERTO (AVR)					
APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE (AS)					
REGULACION (RE)					
CONSERVACION (C)					
DESMONTE (D)					



USOS DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN		O	Permitido	C	Condicional	Prohibido
	H	H					
USOS DE SUELO DE ALMACENAMIENTO	Industria del metal: fundición de hierro y acero, productos estructurales, maquinarias y equipo pesado		X				
	Industria maderera (procesamiento de madera: triplay, pulpa y aglomerados)		X				
	Industria del papel y cartón (procesamiento de materia prima)		X				
	Industria del plástico (procesamiento)		X				
	Rastro TIF		X				
	Bodegas de productos perecederos: frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos		X				
	Bodegas de productos no perecederos: abarrotes, muebles, aparatos electrónicos, materiales de construcción, maquinaria, cerveza, refrescos y materiales reciclables		X				
	Bodegas o almacenamiento de maderas		X				
	Almacén de productos agropecuarios		X				
	Depósito de materiales producto de demolición		X				
	Habitación (H) (H220A)		X				
	Habitación (H) (H220B)		X				
	Habitación (H) (H220C)		X				
	Habitación (H) (H220D)		X				
	Habitación (H) (H220E)		X				

Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

USOS DE SUELO	O	Permitido	C	Condicional	Prohibido
Industria del metal: trabajos de herrería y muebles metálicos, ensamble de productos, robleo y doblado de metales		X			
Industria diversa: productos de cuero, corcho, útiles escolares y para oficina y otros productos que no pertenecan a la clasificación anterior de la industria		X			
Industria alimentaria		X			
Industria textil y prendas de vestir		X			
Industria del cuero		X			
Industria maderera		X			
Industria cerámica y vidrio		X			
Industria de productos minerales no metálicos		X			
Industria de productos metálicos, maquinaria y equipo		X			
Industria alimentaria a gran escala		X			
Industria agropecuaria		X			
Extracción y procesamiento de materias primas para la construcción		X			
Productos químicos, tóxicos e explosivos		X			
Industria eléctrica		X			

Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

USOS DE SUELO	O	Permitido	C	Condicional	Prohibido
Industria del plástico: elaboración de productos		X			
Industria del metal: trabajos de herrería y muebles metálicos, ensamble de productos, robleo y doblado de metales		X			
Industria diversa: productos de cuero, corcho, útiles escolares y para oficina y otros productos que no pertenecan a la clasificación anterior de la industria		X			
Industria alimentaria		X			
Industria textil y prendas de vestir		X			
Industria del cuero		X			
Industria maderera		X			
Industria cerámica y vidrio		X			
Industria de productos minerales no metálicos		X			
Industria de productos metálicos, maquinaria y equipo		X			
Industria alimentaria a gran escala		X			
Industria agropecuaria		X			
Extracción y procesamiento de materias primas para la construcción		X			
Productos químicos, tóxicos e explosivos		X			
Industria eléctrica		X			





**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Se establece que todos los fraccionamientos a desarrollar en el área del presente Programa deberán construir, a cargo del promovente, todas las redes de infraestructura primarias y secundarias, incluyendo agua potable, saneamiento, alcantarillado, drenaje pluvial, energía eléctrica y movilidad, así como las obras de cabecera necesarias para conectarlas con las redes existentes, con cargo al promotor, propietario o inversionista de los desarrollos<sup>2</sup>. Previo a su ocupación tendrán que contar con la infraestructura básica, además de contar con los equipamientos, espacios públicos y áreas verdes que permitan otorgar una plena calidad de vida a los habitantes. Su revisión y autorización quedará sujeta a validación por parte de las autoridades municipales y estatales.

**Norma. Área Urbanizable No Programable**

Las edificaciones en las Áreas Urbanizables No Programables estarán destinadas principalmente a actividades turísticas e industriales, cuando se trate de usos distintos se promoverá la mezcla compatible de usos de suelo, incluyendo habitacionales y comerciales. En todos los casos deberá respetarse la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad y de movilidad.

Todos los desarrollos en las Áreas Urbanizables No Programables deberán construir, a cargo del promovente, todas las redes de infraestructura primarias y secundarias, incluyendo agua potable, saneamiento, alcantarillado, drenaje pluvial, energía eléctrica y movilidad, así como las obras de cabecera necesarias para conectarlas con las redes existentes, con cargo al promotor, propietario o inversionista del desarrollo. Previo a su ocupación tendrán que contar con la infraestructura básica. Su revisión y autorización quedará sujeta a validación por parte de las autoridades municipales y estatales.

Para su ocupación y desarrollo se deberá garantizar la consolidación de la red vial jerarquizada de acuerdo con la Norma. Vialidades del presente instrumento, así como la dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes de acuerdo con la demanda y de calidad y la Norma. Equipamientos incluida en el presente documento.

Para la ocupación de las Áreas Urbanizables No Programables deberán cumplirse las siguientes condicionantes:

- Respetar los usos de suelo asignados en la zonificación secundaria.
- Lotes mínimos, coeficientes de ocupación, coeficiente de utilización, área libre mínima y niveles de acuerdo con el uso asignado.
- Cuando se trate de usos habitacionales deberá respetarse el número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales de acuerdo con el uso asignado.
- Para todos los usos se respetará el porcentaje de área libre permitida para cubrir con material impermeable.

**Norma. Restricciones al crecimiento de asentamientos humanos**

Se restringe estrictamente el crecimiento de asentamientos humanos sobre terrenos no aptos, siendo estos los que clasifiquen dentro de las siguientes condiciones:

- Cuerpos de agua, cauces de ríos o arroyos y zonas que presenten alto riesgo de inundación.
- Antiguos brazos o lechos secos de ríos o arroyos.
- Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o rellenos artificiales en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles.
- Terrenos sobre hidratados que al licuar o abatir su nivel freático pierdan su capacidad de carga.
- Terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.
- Zonas con pozos naturales o artificiales, cavernas, minas o con riesgo de hundimientos de alta compresibilidad.

<sup>2</sup> En concordancia con la LGAHOTDU; en su artículo 56 se establece que las obras de cabecera y redes de infraestructura de un proyecto de aprovechamiento urbano correrán a cargo del propietario o promovente, incluyendo aquellas relacionadas con la movilidad, en el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- Zonas de alta productividad agrícola, bancos de materiales y zonas de extracción minera.
- Zonas determinadas como de Conservación Ecológica por el presente instrumento.
- Zonas de recarga de acuíferos y zonas destinadas para el control de avenidas pluviales.
- Zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores o iguales al 30%.
- Zonas por encima de la cota máxima de factibilidad de dotación de agua potable o cualquier otra zona sin factibilidad de introducción de servicios; 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.
- Zonas de relleno provenientes de residuos industriales, químicos, contaminantes o de basura en general; o que fueran depósitos de materiales corrosivos, reactivos, explosivos, tóxicos, inflamables e infecciosos.
- Zonas que anteriormente fueron usadas como cementerios.
- Áreas identificadas por el presente instrumento o el Atlas de Riesgos Municipal como zonas de riesgos y vulnerabilidad.

Asimismo, los usos habitacionales deberán estar alejados por lo menos a:

- 500 metros de depósitos de basura, plantas de tratamiento de basura o plantas de tratamiento de aguas residuales.
- 100 metros de un canal de desagüe a cielo abierto.
- 50 metros de ductos de petróleo y sus derivados
- 30 metros de una vía férrea
- 20 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión.

**Norma. Zonas Inundables**

Cualquier acción, proyecto u obra que se pretenda realizar en zonas inundables deberán considerar las siguientes condicionantes:

- En áreas inundables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan, además toda la estructura de agua potable deberá ser desplazada por encima del nivel de inundación.
- Deberán de contar con la opinión de un perito hidráulico, datos de cotas mínimas de inundación para construcción y considerar los datos de vulnerabilidad.
- Los proyectos de urbanización deberán respetar la hidrodinámica natural del Estado considerando los periodos de retorno de al menos 100 años. Los desarrollos inmobiliarios de 3 o más hectáreas deberán de construir obras e infraestructura de drenaje pluvial y con especial énfasis si están ubicados en zonas de muy alta vulnerabilidad, estimando periodos de retorno de 50 años.

**Norma. Conservación de zona de humedales y sitios RAMSAR**

De acuerdo con la NOM-022-SEMARNAT-2003, que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de humedales, las zonas con presencia de humedales deberán seguir los siguientes lineamientos:

- Quedan prohibidas todas las obras de canalización, interrupción de flujo o desvío de agua, excepto cuando las obras sean diseñadas para restaurar la circulación y promover la regeneración del humedal costero.
- Está prohibida la construcción de canales, cuando los promoventes de un proyecto regularan la existencia de canales, deberán hacer una prospección con la intención de detectar los canales ya existentes que puedan ser aprovechados a fin de evitar la fragmentación del ecosistema, intrusión salina, asolvamiento y modificación del balance hidrológico.

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- Se prohíbe el establecimiento de infraestructura marina fija (diques, rompeolas, muelles, marinas y bordos).
- Se deberá evitar la introducción de ejemplares o poblaciones que se puedan tornar perjudiciales, en aquellos casos en donde existan evidencias de que algunas especies estén provocando un daño inminente a los humedales.
- Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.
- Está prohibido el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero.
- Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros.
- La infraestructura turística ubicada dentro de un humedal costero debe ser de bajo impacto, con materiales locales.
- El turismo educativo, ecoturismo y observación de aves en el humedal costero deberán llevarse a cabo a través de veredas flotantes, evitando la compactación del sustrato y el potencial de riesgo de disturbio a zonas de anidación de aves, tortugas y otras especies.
- Deberá evitarse la fragmentación del humedal costero mediante la reducción del número de caminos de acceso a la playa en centros turísticos y otros. Un humedal costero menor a 5 km de longitud del eje mayor deberá tener un solo acceso a la playa y éste deberá ser ubicado en su periferia. Los accesos que crucen humedales costeros mayores a 5 km de longitud con respecto al eje mayor deben estar ubicados como mínimo a una distancia de 30 km uno de otro.
- Se debe evitar la compactación del sedimento en marismas y humedales costeros como resultado del paso de ganado, personas, vehículos y otros factores antropogénicos.
- Queda estrictamente prohibido introducir especies exóticas para las actividades de restauración de los humedales costeros.
- Los estudios de impacto ambiental y ordenamiento deberán considerar un estudio integral de la unidad hidrológica donde se ubican los humedales costeros.
- Se restringirá el acceso a la zona de humedales colocando señalamientos que indiquen presencia de fauna endémica, así como el cuidado del entorno para no afectar al sistema natural existente.

#### Norma. Construcciones y actividades en zonas aprovechamiento sustentable

Esta norma aplica en las áreas determinadas con uso de "Aprovechamiento Sustentable" establecidas por el presente Programa, las cuales estarán sujetas a las políticas y lineamientos de aprovechamiento productivo determinadas anteriormente, así como a las siguientes disposiciones:

- Se permiten las instalaciones e infraestructuras relacionadas con las actividades establecidas en la tabla de compatibilidad de usos del suelo, fomentando la implementación de tecnologías que busquen eficientar el uso de recursos naturales como el agua.
- Queda prohibida la descarga de aguas negras sin tratamiento a cauces naturales, cuerpos de agua o áreas de valor ambiental.
- Se deberá promover la Gestión Integral de Residuos Sólidos.
- Se incentivará el uso de materiales originarios de la región en la construcción y funcionamiento de las edificaciones e instalaciones.

En congruencia con lo establecido por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora en su artículo 31, en las zonas de aprovechamiento sustentable fuera de los límites del centro de población se permitirá la autorización de comunidades rurales con densidades menores a cinco viviendas por hectárea y proyectos de inversión estratégicos con densidades menores a cinco viviendas por hectárea, siempre y cuando se cumpla con los siguientes lineamientos:

- No se podrá llevar a cabo la construcción de vivienda en:

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- Zonas que presenten vegetación primaria de valor ambiental, tales como manglar, matorral y mezquital, así como zonas de humedales y dunas costeras.
- Cuerpos de agua, cauces de ríos o arroyos; antiguos brazos o lechos secos de ríos y arroyos; zonas de recarga de acuíferos y zonas destinadas para el control de avenidas pluviales.
- Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o rellenos artificiales en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles.
- Zonas de alta productividad agrícola, bancos de materiales o zonas de extracción minera.
- Zonas con pozos naturales o artificiales, cavernas, minas o con riesgo de hundimiento o alta compresibilidad.
- Terrenos sobre hidratados que al licuar o abatir su nivel freático pierdan su capacidad de carga; terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.
- Zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores o iguales al 30%.
- Zonas de vulnerabilidad y riesgos, principalmente por inundaciones o deslaves.
- Zonas de relleno provenientes de residuos industriales, químicos, contaminantes o de basura en general; o que fueran depósitos de materiales corrosivos, reactivos, explosivos, tóxicos, inflamables o infecciosos.
- Zonas federales y derechos de vía, incluyendo las áreas de amortiguamiento establecidas en las presentes normas de ordenación.
- Las viviendas para desarrollar deberán construir e instalar, a cargo del propietario, las obras de infraestructura primaria y secundaria necesarias para su desarrollo, incluyendo agua potable, drenaje, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado y movilidad. Las obras para desarrollar deberán implementarse a través de ecotecnias, que faciliten la dotación de servicios.
- Se requiere de la autorización de Impacto Ambiental emitida por la autoridad municipal y estatal correspondiente, así como por la SEMARNAT.
- Para el caso de los proyectos de inversión estratégicos, se requerirá presentar el Dictamen de Impacto Regional favorable por parte de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.
- Se deberá contar con la aprobación por parte del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco y de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

#### Norma. Ocupación y aprovechamiento costero

Las actividades acuícolas existentes deberán generar franjas de amortiguamiento con respecto a las zonas de desarrollo habitacional y turísticas, quedando en todo caso condicionadas al cumplimiento de las disposiciones ambientales y evitar el afectar o causar molestias a las zonas habitacionales y turísticas.

No se permitirá el desarrollo urbano en la primera duna de playa (depósito sedimentario, constituido por montículos de arena, tengan o no vegetación, que se alimentan de la arena transportada por la acción del mar, del viento marino o por otras causas) a lo largo del litoral y por debajo del nivel máximo de mareas, sobre zonas inundables.

Las zonas catalogadas como Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y terrenos ganados al mar deberán cumplir con los lineamientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo Único de la Ley General de Bienes Nacionales. Con base en el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, los propietarios de terrenos colindantes a la ZOFEMAT deberán permitir, cuando no existan vías públicas u otros accesos, el libre acceso.

En los frentes de playa se protegerán las porciones dispersas de vegetación en dunas. Dentro de esta zona se priorizará la protección de procesos ambientales, por lo cual se permitirán únicamente las siguientes instalaciones:

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- A partir de la ZOFEMAT, los primeros 20 metros al interior de la lotificación serán usados únicamente como áreas verdes y para la ubicación de instalaciones de carácter temporal y bajo impacto como son palapas, cabinas de guardavidas, andadores peatonales, camarosts, mobiliario urbano de playa, entre otros, los cuales consistirán en estructuras autosoportables sin obras de cimentación.
- En la porción restante de la franja de protección de duna costera, podrán ubicarse elementos de hasta un nivel de altura como son bares, palapas, villas, áreas de juegos, albercas y jardinerías.

En las localidades con una Zonificación Secundaria habitacional rural, se permitirá la presencia de ganado en las zonas estabilizadas con presencia de dunas costeras, siempre y cuando se mantenga la cobertura de vegetación nativa que asegure la estabilidad del sistema.

La presencia de ganado y caballos deberá limitarse a las zonas definidas por la autoridad competente, específicamente para esa actividad.

#### **Norma. Iluminación de zonas con frente a playas**

Está prohibida la iluminación directa del frente de playa. La iluminación de estas zonas deberá hacerse por medio de luminarias tipo LED (Light Emission Diode, o diodo de emisión de luz) en color ámbar o similar, la cual no deberá dirigirse hacia el mar.

En complemento a lo anterior, para evitar la iluminación del mar, las ventanas con frente a la playa deberán optar por alguna de las siguientes opciones: contar con vidrios polarizados, esmerilados o similares; o instalar luminarias tipo LED en color ámbar o similar al interior.

#### **Norma. Acceso a playas**

Los accesos a la playa existentes deberán mantenerse y mejorarse, y en las nuevas áreas de desarrollo se deberán respetar zonas de acceso a playa con una separación no mayor a los 500 metros entre uno y otro, los cuales deberán estar abiertos al público y permitir el libre tráfico de peatones a través de ellos. Los accesos de playa deberán tener como mínimo una sección transversal de 10 metros, en ningún caso podrá tener un ancho menor al de la calle a la que desemboca.

#### **Norma. Tránsito en dunas costeras**

El acceso peatonal a las playas a través de las dunas costeras deberá ser por medio de andadores tipo armadura, de material degradable y prefabricado, piloteado y no cimentado. Los andadores y plataformas que se localicen sobre el sistema de dunas deben elevarse lo suficiente para permitir el crecimiento de la vegetación (al menos un metro de elevación) y el paso de sedimentos y de fauna.

El acceso a la playa con vehículos a través de un ecosistema de dunas deberá limitarse a los caminos ya existentes o a los definidos por la autoridad competente.

El tránsito perpendicular a la línea de costa deberá realizarse en las partes bajas de las dunas (valles), evitando hondonadas húmedas o lagos interduanarios.

El tránsito paralelo a la línea de costa deberá localizarse fuera de las dunas con vegetación, restringirse a la parte superior de la playa, comprendida entre el techo de la bermá y la base de la duna embrionaria. El tránsito no debe alterar, modificar o interrumpir el desarrollo de dunas.

Se recomienda que el único tipo de vehículos con acceso permitido al sistema playa-dunas sea el de vigilancia, protección civil, investigación científica y conservación biológica, en este caso se deberán utilizar vehículos ligeros con llantas de baja presión (<35KPa o 5.0 PSI; por ejemplo, cuatrimotos).

#### **Norma. Obras y construcciones próximas a zona de dunas**

Toda obra o actividad deberá mantener el flujo de sedimento entre las dunas costeras y la playa, así como la cobertura de vegetación nativa que forme dunas, que las colonice y que mantenga la dinámica natural del sistema, incluyendo las dunas móviles, semimóviles y las dunas estabilizadas.

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Cuando se pretenda realizar cualquier obra o actividad en un ecosistema de dunas costeras, se deberán generar estudios regionales que permitan identificar si se trata de un sitio único en términos de biodiversidad y singularidad paisajística o geomorfológica.

En caso de tratarse de un ecosistema único a nivel regional, se deberán buscar sitios alternativos para el desarrollo del proyecto, con el fin de mantener estos centros únicos de concentración de especies y sus características paisajísticas o geomorfológicas.

Las obras y actividades que son susceptibles de ser desarrolladas en las dunas costeras deberán evitar la afectación de zonas de anidación y de agregación de especies, en particular aquellas que formen parte del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Se deberá evitar la construcción de infraestructura temporal o permanente que interrumpa el aporte de agua a hondonadas húmedas y lagos interduanarios. También se deberá evitar rellenar estas hondonadas con arena, ya sea con fines de nivelación de terreno o para incrementar la superficie de terreno de un predio. En aquellos terrenos en que las hondonadas son usadas como ojos de agua para dar de beber al ganado, se deberán construir accesos para el ganado, para evitar el deterioro de todo el borde de la hondonada o lago.

Las tuberías de obras de toma y descarga que deban atravesar un sistema de dunas costeras deben colocarse en las zonas de baja elevación y estar enterradas hasta la profundidad de cierre (profundidad a la cual el transporte de sedimentos es nulo) en la parte marina de la playa. Las zonas adyacentes a las tuberías enterradas deberán restaurarse con vegetación nativa para fijar la arena que se coloca al enterrarlo.

Cuando se realice la extracción de arena de las dunas para obtener material de construcción (agregados como arena y grava) o minerales (metales pesados como titanio y ferrita, sílice y cuarzo), en aquellos casos donde el balance sedimentario neto anual del sistema es positivo y se cuente con los permisos de las autoridades competentes, la extracción deberá hacerse fuera de playas con valor ecológico o recreativo y ofrecer sistemas de compensación por daños durante la extracción, ya que las grandes cantidades de arena suelta pueden dispersarse con el viento y afectar terrenos agrícolas y urbanos circunvecinos, además de afectar la estabilidad de la playa.

En todos los casos, se deberá hacer un estudio económico que considere el costo de la pérdida de servicios ambientales por el deterioro del sistema, así como las medidas de mitigación y las de compensación particular para cada caso, ya que la gravedad de los daños es específica.

Se recomienda que la autoridad establezca cuotas, mediante las cuales se asegure que la cantidad que se extraiga no afecte el balance sedimentario neto anual, y que se establezcan períodos de no extracción para permitir la recuperación del sistema.

#### **Norma. Zonas federales, derechos de vías y Normas Oficiales Mexicanas**

Se define como zona federal y derecho de vía a la franja en el territorio que corresponde al Estado, como parte de estos se encuentran los elementos que conforman a las vías de comunicación, las vías férreas, los márgenes de ríos, las líneas de transmisión y los ductos de hidrocarburos. Estas zonas son de observancia obligatoria y deberán mantenerse totalmente libres de edificaciones, así como lo señalan la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación, la Ley General de Bienes Nacionales, las Normas de la CFE, PEMEX y demás leyes, reglamentos y ordenamientos aplicables en la materia. No se dará ningún tipo de autorización a los predios que pretendan construir en zonas federales y no cuenten con dictámenes de la CONAGUA, CFE y la SICT, según corresponda.

#### **Vías de comunicación**

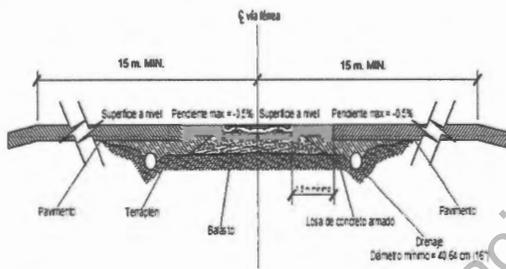
En el caso de las vías de comunicación, los derechos de vía prevén el espacio para futuras ampliaciones de carreteras y vialidades catalogadas como primarias o secundarias, estas se pueden consultar en el Plano E-X, referente a la estrategia vial.

#### **Vías férreas**

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Con respecto a los derechos de vía del Ferrocarril, estos deberán considerarse como una actividad económica prioritaria; de acuerdo con la Ley Reglamentaria del Servicio Ferroviario, el derecho de vía está integrada por la franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una vía general de comunicación ferroviaria. En el caso de las vías férreas, el derecho de vía será determinado por la SICT, conforme a las condiciones de la topografía de la región, a la geometría de la vía férrea y, en su caso, al proceso de construcción que se llevará a cabo en el entendido de que deberá comprender una franja de terreno de por lo menos 15 metros de cada lado de la vía férrea, medidos a partir del eje horizontal de la misma, entendiéndose por éste la parte media del escantillón de vía. Únicamente en casos debidamente justificados y que no pongan en riesgo la seguridad de la operación de las vías férreas y la prestación de los servicios ferroviarios se podrá autorizar que sean menos de quince metros. Tratándose de Vías Férreas que cuenten con doble vía o Laderos, el Derecho de Vía se determinará a partir del eje de la vía del extremo que corresponda. En caso de patios, la Secretaría determinará la franja de terreno que constituirá el derecho de vía, conforme a las características y necesidades de cada caso<sup>3</sup>.

Ilustración 3. Derecho de vía férrea



Fuente: DOF, NORMA Oficial Mexicana NOM-050-SCT2-2017, Disposición para la señalización de cruces a nivel de caminos y calles con vías férreas.

#### Cuerpos de agua y cauces de río

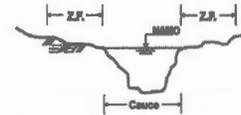
En el caso de los cuerpos de agua, de acuerdo con la Ley de Aguas Nacionales, establece que la amplitud de las riberas y zonas federales serán definidas como las franjas de diez metros de ancho contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias, estos valores son determinados por la CONAGUA.

- La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias (NAMO) se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de Ley de Aguas Nacionales.

<sup>3</sup> Artículo 29 del Reglamento del Servicio Ferroviario. DOF 18/08/2016

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Ilustración 4. Esquema de delimitación de cauce y franjas de zona federal



Fuente: Delimitación de riberas de ríos y arroyos. Peñaloza, Xóchitl, González, José Alfredo (2015).

- En los ríos, estas franjas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas franjas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escorrentamiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno. La magnitud de la cárcava o cauce incipiente deberá ser de cuando menos 2.0 metros de ancho por 0.75 metros de profundidad<sup>4</sup>.

#### Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT)

La Zona Federal Marítimo Terrestre se constituye como la franja de 20 metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a la playa o bien, cuando la costa carece de playas y presenta formaciones rocosas o acantilados, se constituye como la franja de 20 metros contigua al litoral marino, únicamente cuando la inclinación de dicha franja sea menor o igual a treinta grados en forma continua. La ZOFEMAT está determinada como bien de uso común en la Ley General de Bienes Nacionales y es delimitada y administrada de manera oficial por la SEMARNAT, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA). Con base en el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, los propietarios de terrenos colindantes a la ZOFEMAT deberán permitir, cuando no existan vías públicas u otros accesos, el libre acceso.

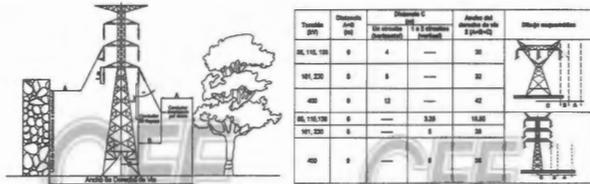
A partir de estas características radica la importancia de su protección, aunado a que es inalienable e imprescriptible, por lo que se debe fomentar su aprovechamiento ordenado y sustentable.

#### Líneas de Transmisión Eléctrica

Para la infraestructura correspondiente a las líneas de transmisión eléctrica de la CFE, se deberá respetar lo determinado en las Normas y Especificaciones Técnicas vigentes en la materia.

<sup>4</sup> Art. 3, Fracción XLVII de la Ley de Aguas Nacionales.

Ilustración 5. Integración del derecho de vía



Fuente: CFE, especificación técnica CFE LI1000-10, marzo 2019

**Ductos**

Para el derecho de vía por ductos, se deberá respetar una franja de seguridad para la protección, operación, mantenimiento e inspección de los ductos, a partir de lo establecido por la normatividad vigente en la materia.

Ilustración 6. Derecho de vía para ductos

Diámetro Nominal milímetros (pulgadas)	Ancho mínimo de la franja de seguridad (metros)		
	A	B	C
Hasta 200 mm (8")	7	2	5
De 250 mm (10") a 450 mm (18")	10	5	5
De 500 mm (20") y mayores	14	5	5

Fuente: DOF, NORMA Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014, Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos líquidos obtenidos de la refinación del petróleo

El señalamiento de las restricciones en el plano correspondiente tiene por objeto representar cartográficamente las franjas afectas a prohibición absoluta de construcción; estas restricciones son enunciativas y no eximen al interesado de tramitar los permisos respectivos ante las autoridades correspondientes.

**Normas Oficiales Mexicanas**

Adicionalmente, se deberán respetar las Normas Oficiales Mexicanas vigentes en la materia, las cuales son de observancia obligatoria, entre las que se encuentran:

Tabla 25. Normas Oficiales Mexicanas

Materia	Norma Oficial Mexicana aplicable
De agua	NOM-001-SEMARNAT-2021, que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la Nación.
	NOM-003-SEMARNAT-1997, establece lineamientos máximos permisibles para aguas residuales tratadas que se reutilicen en servicios públicos.
	NOM-004-SEMARNAT-2002, establece especificaciones y límites permisibles de contaminantes para el aprovechamiento y disposición de efluentes y lixiviados.

Materia	Norma Oficial Mexicana aplicable
De protección ambiental	NOM-129-SEMARNAT-2006, establece las especificaciones de protección ambiental para la preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y abandono de redes de distribución de gas natural que se pretendan ubicar en áreas urbanas, suburbanas, industriales, de equipamiento urbano o de servicios.
	NOM-117-SEMARNAT-2006, establece las especificaciones de protección ambiental durante la instalación, mantenimiento mayor y abandono, de sistemas de conducción de hidrocarburos y petroquímicos en estado líquido y gaseoso por ductos, que se realicen en derechos de vía existentes, ubicados en zonas agrícolas y ganaderas.
De salud ambiental	NOM-230-SSA1-2002, Agua para uso y consumo humano, requisitos sanitarios que se deben cumplir en los sistemas de abastecimiento públicos y privados durante el manejo del agua. Procedimientos sanitarios para el muestreo.
	NOM-127-SSA1-1994, establece límites permisibles de calidad y tratamiento a que debe someterse el agua para uso y consumo humano para su potabilización.
De protección civil	NOM-005-ASEA-2016, establece requisitos de diseño, construcción, ubicación y funcionamiento de estaciones de servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas.
Del equipamiento	NOM-002-SEDATU-2022, define, clasifica y jerarquiza la terminología del equipamiento, realizando por primera vez la identificación de equipamientos privados y públicos; prevé su agrupación por funciones y servicios
	NOM-034-SCT2/SEDATU-2022, señalización y dispositivos viales para calles y carreteras.

Fuente: Elaboración con base en normatividad vigente.

**Norma. Dictamen de Impacto Regional**

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Sonora, el Dictamen de Impacto Regional será emitido por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del estado, cuando el uso o aprovechamiento de un predio o inmueble produzca un impacto significativo en zonas habitacionales, o que, por sus características provoque la creación de nueva infraestructura, equipamiento urbano o servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación con su entorno regional. El Dictamen se emitirá a fin de prevenir y mitigar los efectos negativos que pudiera ocasionar el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble.

El artículo 60 de la misma Ley, indica que los aprovechamientos de suelo que requieren Dictamen de Impacto Regional emitido por la Secretaría son:

- I. Obras de infraestructura regional, como aeropuertos, centrales generadoras de energía eléctrica, hospitales generales o de especialidades sean públicos o privados, rellenos sanitarios, marinas con vocación turística, puertos de altura de carga y descarga, presas, plantas desoladoras, plantas fotovoltaicas generadoras de energía eléctrica con su línea de transmisión, la construcción de torres o cualquier variedad de estas que conduzcan energía eléctrica, autopistas, carreteras o caminos vecinales intermunicipales;
- II. Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de petróleo, gasolina, diésel, combustible y gas, que se vayan a ubicar en terrenos de los municipios o cuyo depósito de almacenaje sea mayor o igual a 200,000 litros;
- III. Afectaciones al suelo para explotaciones mineras;

## Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- IV. Las instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos o materiales peligrosos que presenten influencia Intermunicipal o que produzcan un impacto significativo sobre el ecosistema o el ambiente.

Previo a las obras de edificación, licencia, permiso o autorización, quienes pretendan llevar a cabo los proyectos citados en los incisos anteriores, requerirán del dictamen de impacto regional favorable de la Secretaría, quien lo resolverá en un plazo de 15 días hábiles.

**Norma. Dictamen de Impacto Vial**

Con base en el artículo 5 fracción IV de la Ley de Tránsito del Estado de Sonora, que faculta a los municipios para establecer y ejecutar las políticas de vialidad en las zonas urbanas y rurales dentro de su territorio, será necesario realizar Dictamen de Impacto Vial.

El Dictamen de Impacto Vial determinará las acciones que tiendan a mejorar la movilidad y mitigar el impacto que pudiera generar en el entorno urbano un proyecto de urbanización, con especial en el periodo crítico del día desde el punto de vista de tránsito, es decir, en las horas de máxima demanda. Se requerirá Impacto Vial positivo en los siguientes casos:

- Proyectos de vivienda con más de 10 000 metros cuadrados de construcción.
- Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5 000 metros cuadrados de construcción.
- Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamientos) con más de 5 000 metros cuadrados de construcción.

Quedan exentos de presentar dictamen de impacto vial los establecimientos con actividades de intensidad baja relacionados con actividades comerciales, industriales y de servicios, cuando el área construida ocupada para la actividad económica no supere los 5 000 metros cuadrados, cuando la afluencia de personas incluyendo trabajadores y visitantes que ocupan el local simultáneamente (capacidad), sea menor a 100 personas.

**Norma. Impacto ambiental**

De acuerdo con el tipo de obra o proyecto deberá cumplirse con los procedimientos establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su reglamento o en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora y su reglamento.

De acuerdo con el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento mediante el cual la SEMARNAT establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de Impacto ambiental de la SEMARNAT:

- Obras hidráulicas, vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, carboxuctos y poliductos;
- Industria del petróleo, petroquímica, química, siderúrgica, papelera, azucarera, del cemento y eléctrica;
- Exploración, explotación y beneficio de minerales y sustancias reservadas a la Federación en los términos de las Leyes Minera y Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en Materia Nuclear;
- Instalaciones de tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos peligrosos, así como residuos radiactivos;
- Aprovechamientos forestales en selvas tropicales y especies de difícil regeneración;
- Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;
- Parques industriales donde se prevea la realización de actividades altamente riesgosas;
- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

## Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales;
- Obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la Federación;
- Actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias que puedan poner en peligro la preservación de una o más especies o causar daños a los ecosistemas, y
- Obras o actividades que correspondan a asuntos de competencia federal, que puedan causar desequilibrios ecológicos graves e irreparables, daños a la salud pública o a los ecosistemas, o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.

De acuerdo con el artículo 26 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora, la autorización en materia de impacto ambiental se requerirá cuando se pretenda realizar obras o actividades que puedan causar algún daño al ambiente o al ecosistema, ocasionar desequilibrios ecológicos, a fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños a éste y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

La autorización en materia de impacto ambiental se solicitará previamente a la ejecución de las obras o actividades respectivas, mediante la Licencia Ambiental Integral, la cual será expedida por la SEMARNAT, la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora y, en su caso, el H. Ayuntamiento.

Se requerirá Licencia Ambiental en los siguientes casos:

De acuerdo con el artículo 26 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora, la autorización en materia de impacto ambiental se requerirá cuando se pretenda realizar obras o actividades que puedan causar algún daño al ambiente o al ecosistema, ocasionar desequilibrios ecológicos, a fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños a éste y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

La autorización en materia de impacto ambiental se solicitará previamente a la ejecución de las obras o actividades respectivas, mediante la Licencia Ambiental Integral, la cual será expedida por la SEMARNAT, la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora y, en su caso, el H. Ayuntamiento.

Se requerirá Licencia Ambiental en los siguientes casos:

De parte de la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora:

- Obras públicas estatales;
- Zonas y parques industriales que no sean de competencia federal;
- Construcciones para usos industriales y los establecimientos industriales, que no sean de competencia federal;
- Exploración, explotación y beneficio de minerales o sustancias no reservadas a la Federación;
- Desarrollos turísticos o industriales;
- Sistemas de tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos sólidos urbanos y de manejo especial;
- Nuevos centros de población;
- Caminos de jurisdicción estatal;
- Explotación y aprovechamiento de animales en todas sus fases en ambientes controlados y no controlados;
- Obras y actividades que por su naturaleza y complejidad requieran de la participación del Estado a petición del H. Ayuntamiento;
- Obras y actividades en áreas naturales protegidas de jurisdicción estatal; y
- Las demás que no sean competencia de la Federación o del municipio.

De parte del H. Ayuntamiento:

- Obra pública municipal;
- Caminos de jurisdicción municipal;



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

- Construcciones para uso mercantil o de servicios;
- Establecimientos mercantiles y de servicios;
- Fraccionamientos y unidades habitacionales;
- Desarrollos rurales;
- Cementerios y crematorios; y
- Cambios de uso de suelo.

El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, mediante disposiciones de observancia general que deberán publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, podrán exceptuar del requisito de la autorización en materia de impacto ambiental a cualesquiera de las obras o actividades anteriores, cuando por la ubicación, magnitud, utilización de materiales u otras circunstancias se considere que las mismas no causarán desequilibrios ecológicos ni rebasaran los límites y condiciones señalados en los reglamentos y normas oficiales mexicanas emitidas por la Federación para proteger el ambiente.

**Norma. Dictamen de congruencia**

De acuerdo con el artículo 59 de la LOTDUES, la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano dictaminará la congruencia con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, cuando se trate de llevar a cabo la instalación de aeropuertos, acueductos, poliductos y gasoductos; redes regionales de telefonía, telecomunicaciones y sus instalaciones especiales; estaciones y subestaciones eléctricas y centrales generadoras de energía eléctrica, plantas de almacenamiento para distribución de gas LP o natural; instalaciones para el almacenamiento y distribución de petróleo o un derivado de este, sistemas de transporte público sobre rieles metálicos interestatales, interurbanos o intraurbanos; y plantas de tratamiento de residuos peligrosos y rellenos sanitarios.

**Norma. Vialidades**

Cuando se requiera la construcción de nuevas vialidades y para el rediseño de las existentes, deberá considerarse prioridad el uso de las vías para peatones para lo cual se contempla cuatro principios y doce criterios de diseño contenidos en el Manual de Calles, elaborado por SEDATU (2018), que contribuyan a mejorar las condiciones ambientales y sociales en las zonas urbanas.

Principios: inclusión, seguridad, sustentabilidad y resiliencia.

Criterios: perspectiva de género, diseño universal, prioridad a usuarios vulnerables, diversidad de usos, legibilidad, participación social, conectividad, flexibilidad, prioridad a la movilidad urbana sustentable, calidad, permeabilidad y tratamiento de condiciones climáticas.

Además de los principios y criterios se tendrá en cuenta la jerarquía de movilidad urbana que plantea que tendrá prioridad quién es más vulnerable, quién es menos eficiente y quién es más costoso a la hora de transportarse (SEDATU, 2018).

De acuerdo con el Manual de Calles, la red vial municipal se compone de:

- Vialidades primarias que conectan las zonas urbanas con la red carretera, son vías de alta capacidad que permiten el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado, entre las distintas áreas del municipio.
- Vialidades secundarias o colectoras, son vías cuya función es conectar las vías locales con las primarias, tienen secciones más reducida que las calles primarias, son las calles principales dentro de los barrios y colonias por su capacidad vial.
- Vialidades terciarias o locales. Con un carácter estrictamente local, su función primordial es brindar acceso a los predios dentro de los barrios y las colonias. Facilitan el tránsito entre la red primaria y colectoras. Los volúmenes, velocidades y capacidad vial son los más reducidos dentro de la red vial y generalmente las intersecciones no se están semaforizadas.

Adicionalmente, se consideran dos tipologías de vialidad adicionales a las propuestas en el Manual de Calles las cuales se describen a continuación:

- Vialidades regionales: Son caminos que permiten la conectividad regional y nacional, de acuerdo con el Reglamento sobre el peso, dimensiones y capacidad de los vehículos de autotransporte, que transitan en los caminos y puentes de jurisdicción federal (SICT, 2006) pueden adoptar cinco categorías, iniciando con "E1" y "A", cuyas características físicas y geométricas permiten la circulación de cualquier tipo de vehículo, seguidos por los caminos tipo "B", "C" y "D" los cuales presentan algunas restricciones o prohibiciones, especialmente para los vehículos articulados (SICT, 2006).
- Calles completas: Son vías diseñadas para que las personas de todas las edades y habilidades puedan convivir y transitar de una forma segura, accesible y eficiente. Las calles completas se logran mediante la redistribución del espacio vial y la correcta operación de la vía (CECI, 2018).

Los elementos mínimos a considerar para el diseño de nuevas vialidades y el rediseño de vialidades existentes se resumen a continuación.

Tabla 25. Criterios mínimos para el diseño y rediseño de vialidades

Elementos	Regional	Primaria	Calle completa	Secundaria	Terciaria
Banqueta	No aplica	Mayor a 4 metros	Mayor a 4 metros	Al menos 4 metros	Entre 3 y 4 metros
Carril ciclista	No aplica	Carril bus-bici	Confinado	Carril compartido	Carril compartido
Carril transporte público	No aplica	Exclusivo en extrema izquierda	Exclusivo en extrema izquierda Exclusivo en contraflujo	Carril de circulación general	No aplica
Carril de circulación	Máximo 3.6 metros	Máximo 3 metros	Máximo 3 metros	Máximo 3 metros	Entre 2.5 y 3 metros
Estacionamiento	Carril de acotamiento	No permitido	No permitido	En ambos lados de la vía	De manera orgánica
Áreas de carga y descarga	No aplica	En vías transversales	En vías transversales	En el extremo derecho de la vía	En el extremo derecho de la vía
Áreas de ascenso y descenso	No aplica	Extremo derecho de la vía	Extremo derecho de la vía	En el extremo derecho de la vía	No aplica
Velocidad máxima permitida (km/h)	90-110	50	50	40	30
Ancho total	Variable de acuerdo proyecto geométrico avalado por SICT	Mínimo 25 metros	Mínimo 25 metros	Mínimo 16 metros	Mínimo 12 metros

Fuente: Elaboración propia con base en SEDATU, 2019

**Norma. Infraestructura portuaria**

Para la construcción de muelles, atracaderos, rampas, rompeolas y demás construcciones que se ubiquen sobre cualquier sección de la franja costera, el promotor deberá presentar, antes del Ayuntamiento y la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del estado, los estudios costeros y oceanográficos necesarios que garanticen la no afectación a la dinámica costera y de

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

comportamiento oceanográfico de las corrientes, así como la integridad de la construcción y la inversión.

### Norma. Área Sujeta a Alturas por Cono de Aproximación (ASACA)

Con la finalidad de asegurar la no afectación a las operaciones aéreas del Aeropuerto Internacional Mar de Cortés (AIMC), cualquier desarrollo dentro del ASACA deberá presentar estudio técnico validado por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT) a través de la Dirección General de Aeronáutica Civil, que demuestre que no interfiere con la zona de protección del espacio aéreo, tal como lo indica la Ley de Aeropuertos y su reglamento.

- Ley de vías generales de comunicación:

*Artículo 44.- En ningún caso se permitirá la construcción de edificios, líneas de transmisión eléctricas, postes, cercas y demás obras que pudieran entorpecer el tránsito por las vías generales de comunicación. El que con cualquier obra o trabajo invada una vía de comunicación, está obligado a demoler la obra ejecutada en la parte invadida, y a hacer las reparaciones que se requieran en la misma. La Secretaría o el concesionario, con autorización de ésta, procederá a ejecutar ambas cosas por cuenta del invasor, ya se trate de un particular, municipio o gobierno, sin perjuicio de exigirle el pago de los daños y perjuicios, si el ejecutor de la obra o trabajo no lleva a cabo la reparación mencionada.*

- Ley de Aeropuertos:

*Artículo 41. Los concesionarios y permisionarios deberán cumplir con las disposiciones federales, estatales y municipales en materia de desarrollo urbano y protección ambiental que correspondan.*

*Artículo 64. Las construcciones e instalaciones en los terrenos adyacentes e inmediatos a los aeródromos civiles, dentro de las zonas de protección, estarán sujetas a las restricciones que señalen las disposiciones jurídicas a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, a efecto de eliminar obstáculos a las operaciones de las aeronaves.*

- Reglamento de la Ley de Aeropuertos:

*Artículo 29. El área definida de los aeródromos civiles está integrada por las superficies de tierra o agua delimitadas en una poligonal, así como por la zona de protección que determine la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), cuya descripción se publicará en el Diario Oficial de la Federación, junto con el título de concesión o permiso respectivo.*

*La poligonal comprende el perímetro de la superficie del aeródromo civil.*

*La zona de protección es parte de la vía de comunicación aérea y se integra por los espacios aéreos destinados para:*

- I. Las trayectorias de llegada y salida, y
- II. La delimitación de obstáculos;

- a) Horizontal interna y externa;
- b) Cónica;
- c) De aproximación y ascenso;
- d) De transición y de transición interna, y
- e) De libramiento de obstáculos para procedimientos por instrumentos.

*La descripción de la poligonal y de la zona de protección se debe anexar al título de concesión o permiso.*

*Artículo 35. La SICT establecerá en las normas básicas de seguridad los requisitos de señalización, los límites de altura y las especificaciones técnicas que deberá cumplir toda*

Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA,  
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES  
87

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

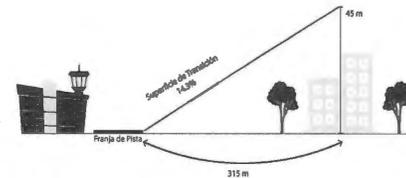
construcción o instalación que se realice en los terrenos adyacentes e inmediatos a los aeródromos civiles, dentro de las zonas de protección del aeródromo civil.

*El interesado en realizar una construcción o instalación dentro de la zona mencionada en el párrafo anterior debe presentar los planos respectivos ante la SICT para su aprobación cuando dicha construcción o instalación se ubique dentro de los parámetros o las especificaciones técnicas establecidos para tal efecto en las normas antes señaladas.*

*Las construcciones o instalaciones que invadan la vía general de comunicación aérea se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Vías Generales de Comunicación.*

El estudio técnico avalado por la SICT evalúa aspectos técnicos-aeronáuticos, que incluye ubicación, altura y balizamiento; y son independientes de aquellas relacionadas al uso de suelo o de cualquier otra índole cuya competencia recaerá en las autoridades locales, estatales o municipales.

Ilustración 7. Norma ASACA



Fuente: Elaboración propia.

### Norma. Instalaciones industriales

En el municipio de Puerto Peñasco se permite la instalación de industria ligera, microindustria e industria artesanal siempre y cuando se ajuste a lo indicado por la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Programa. Se deberá garantizar que no generen impactos sobre la infraestructura de las áreas habitacionales donde se propongan, así como que no causen trastornos por descargas de aguas residuales, manejo de residuos sólidos, emisión de ruidos, polvos, gases, destellos, transporte de empleados o demandas de estacionamiento, ni manejen sustancias y productos tóxicos y/o explosivos.

Solo se autorizarán los usos industriales o de almacenaje de gran escala en las zonas que se especifican en el presente Programa con uso del suelo "Industria Media (IM)" e "Industria Pesada (IP)", quedando prohibidos en el resto del municipio.

Los usos industriales o de almacenaje con características de alto riesgo deberán mantener una franja perimetral de aislamiento para el conjunto, a partir de lo indicado por las normas técnicas y ecológicas en la materia, la cual no deberá ser menor a los 20 metros. Dicha franja de aislamiento no permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, siendo factible su uso para fines forestales, agrícolas, de cultivo, circulación o recreación pasiva informal, sin que se permitan estancias o congregaciones de personas.

Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA,  
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES  
88

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Para el caso de plantas de explosivos o productos letales para el ser humano, que no sean factibles para instalarse al interior de Centros de Población, deberán ubicarse a una distancia mínima de 1,700 metros de cualquier uso urbano; a 1,000 metros de una vía férrea; y a 500 metros de una carretera con transporte continuo de paso.

Las estaciones de servicio de gasolina y estaciones de gas para carburación deberán cumplir con lo establecido por las especificaciones técnicas de PEMEX correspondientes, así como con lo indicado por las Normas Oficiales Mexicanas en la materia.

Todo nuevo desarrollo industrial deberá cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, así como con los siguientes requisitos de sostenibilidad:

- Estudio de impacto urbano-ambiental y realizar las medidas de mitigación correspondientes aprobadas por la autoridad municipal.
- Instalar y mantener en operación sistemas y plantas de tratamiento de aguas residuales dependiendo el tipo de proceso productivo que lleven a cabo, y cumplir con los límites permisibles en la norma que aplique; se deberán realizar muestreos y análisis trimestrales de calidad de las aguas residuales para verificar el cumplimiento de sus descargas e informar a la autoridad competente.
- Las industrias que utilizan agua para el proceso de producción deberán instalar un sistema de recolección independiente del drenaje sanitario; las aguas residuales del proceso se analizarán para determinar la necesidad de darles un pre-tratamiento, antes de descargarlas al alcantarillado de la ciudad o preferentemente reutilizarlas en procesos industriales por medio de líneas moradas.
- Instalar y mantener en operación sistemas de captación de agua pluvial.
- Acciones que permitan la gestión integral de residuos sólidos.
- Acciones que permitan el aprovechamiento de energías limpias, a través de la instalación de paneles solares, de acuerdo con el tipo de industria que se pretenda instalar.

Asimismo, él o los interesados deberán comprobar ante la autoridad municipal que el proyecto cuenta con la superficie suficiente y necesaria para realizar maniobras de carga y descarga, así como de estacionamiento, ya que queda completamente prohibido realizar estas actividades en vía pública. Todas las industrias deberán cumplir con lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

**Norma. Condominios**

Se entiende por condominio al conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento en común de aquél o a la vía pública y pertenecen a distintos propietarios, los cuales tendrán un derecho singular y exclusivo de la propiedad sobre una unidad privativa, además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y parte comunes del inmueble, necesarios para un uso adecuado y disfrute.

Los condominios deberán apegarse a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, sin menoscabo del cumplimiento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los reglamentos municipales y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

El régimen de condominio puede ser:

- Condominio vertical
- Condominio horizontal
- Condominio mixto

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Y su uso puede ser:

- Habitacional
- Comercial o de servicios
- Turístico, recreativo-deportivo
- Industrial
- Usos mixtos

Anterior a la constitución del régimen de propiedad en condominio los interesados tendrá que tramitar y obtener ante las autoridades municipales el cambio de modalidad de propiedad a propiedad en condominio sobre su inmueble, garantizando que el proyecto sea realizable y congruente con el presente Programa y en cumplimiento con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con el Reglamento de Construcción respectivo, además de que exista factibilidad y capacidad para la introducción de infraestructura y prestación de los servicios públicos.

**Norma. Fraccionamientos**

Se clasifican de acuerdo con sus características en los siguientes tipos:

**1. Habitacionales**

- Residencial;
- Medio;
- Interés social;
- Popular; y
- Rural.

**2. No habitacionales**

- De granjas de explotación agropecuaria;
- Industriales: ligero, mediano y pesado.
- Comerciales o de servicios

**3. Mixtos:** Cuando al interior del fraccionamiento interactúan más de un tipo de aprovechamiento.

El desarrollo de fraccionamientos habitacionales deberá estar en áreas de consolidación del centro de población o en zonas próximas a otros fraccionamientos que ya estén dotados de los servicios básicos municipales, podrán ser mixtos y en conformidad con las densidad, alturas y características dispuestas en este Programa.

El desarrollo de fraccionamientos habitacionales deberá considerar la incorporación de sistemas subterráneos para la provisión de servicios de energía eléctrica, telefonía, televisión e internet.

Los fraccionamientos de tipo rural de explotación agropecuaria se ubicarán fuera del área urbana, y se aprovecharán predominantemente para la recreación en beneficio de los cultivos, plantas avícolas o pequeña ganadería.

Ahora bien, los fraccionamientos del tipo industrial, comerciales o servicios que ubiquen fuera del área urbana y su aprovechamiento busquen fomentar las actividades comerciales o industriales, deberán ajustarse a las normas sanitarias de control de contaminación y de desarrollo urbano.

La autorización de los fraccionamientos dependerá de cumplir con la normatividad en materia de densidad de población y de construcción, la extensión del lote mínimo y de sus frentes, las especificaciones de construcción, la infraestructura, equipamiento y servicios que requieran, así como del uso otorgado en este Programa.

**Norma. Zonas e inmuebles patrimoniales**

Los inmuebles clasificados como arqueológicos, patrimoniales, históricos y artísticos estarán bajo vigilancia y jurisdicción del Ayuntamiento, asimismo, los inmuebles que pertenezcan al Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmueble tendrán un nivel doble de protección, por lo que se rigen por la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.



## Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

en apego al artículo 42 de la Ley de Fomento de la Cultura y Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Sonora, se consideran parte del patrimonio cultural, los monumentos y edificaciones vinculadas a la historia del Estado, así como aquellas relacionadas con la vida de personajes relevantes en la historia de la Entidad.

La intervención de los inmuebles que forman parte del patrimonio cultural sólo podrá efectuarse previa elaboración de un proyecto integral de restauración, la normatividad técnica existente y el caso específico, además de la autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o el Consejo Estatal de la Cultura y las Artes, según el ámbito de las facultades.

Las intervenciones deberán considerar los siguientes criterios:

- Deberá tender a conservar y recuperar las características históricas o artísticas, así como garantizar la estabilidad del inmueble y no alterar el comportamiento estructural de sus elementos;
- No alterar o modificar el esquema compositivo original, incluyendo azoteas, patios y fachadas;
- Los vanos originales del inmueble histórico cegados, tapiados o modificados deberán recuperarse;
- Las obras de adecuación deberán realizarse considerando la estructura y aspectos formales exteriores;
- Los materiales utilizados para restituir deberán tener las características similares en dimensión, resistencia, textura y color a los originales
- Se prohíbe modificar los vanos originales hacia la vía pública.

Respeto a las zonas patrimoniales y de valor histórico tendrá que contemplar:

- No se podrá modificar la traza histórica existente, ni modificar el alineamiento de los paramentos;
- No se permite fusionar manzanas;
- No se deberán dañar o modificar las características históricas de los espacios públicos urbanos;
- No alterar los materiales en los espacios públicos abiertos, si se trata de restitución se deberán utilizar materiales con las mismas características, previo estudio.

## Norma. Equipamientos

Las acciones de dotación de equipamientos se diseñarán en función del número de habitantes y sus características, de acuerdo con los criterios técnicos y normas específicas establecidas en la NOM-002-SEDATU-2022, "Equipamiento" en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDESOL, 1999, los que permitirán localizar y ubicar las áreas y dimensionarlas adecuadamente.

Cuando se trate de espacios público, deberán seguirse la terminología, elementos mínimos de diseño, indicadores y herramientas de evaluación establecidas en la NOM-001 – SEDATU/2021, "Espacios Públicos en los Asentamientos Humano".

## Norma. Aprovechamiento del suelo

Para aplicar la normatividad relativa a la zonificación secundaria, se deberá cumplir con las siguientes normas en materia de utilización del suelo:

- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** corresponde a la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno, es decir, la proporción de la superficie total del predio que como máximo puede ocuparse con edificación. El coeficiente se calcula con la fórmula siguiente:

$$COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)}$$



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

91

## Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

- **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Al multiplicarse por la superficie total del predio, se obtiene la superficie máxima de construcción o intensidad máxima de construcción. Se calcula con la expresión siguiente:

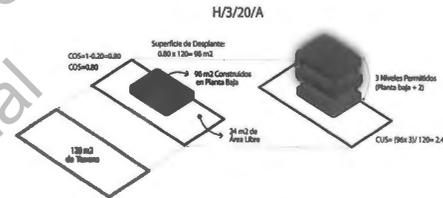
$$CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$$

La construcción bajo el nivel de banqueta no se cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida.

- **Altura máxima permitida:** se expresa en número de niveles y metros respecto al nivel de la banqueta de acceso al predio; dicha altura siempre será medida a partir del nivel de banqueta y para las edificaciones en terrenos con pendiente, a partir de su primer desplante.
- **Área libre mínima:** corresponde a la superficie del predio que deberá quedar libre de cualquier edificación o construcción.

Estas normas se determinan para cada uno de los usos, como se observa en la siguiente tabla:

## Ilustración 8. Normas de aprovechamiento



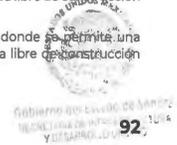
Fuente: Elaboración propia.

## Norma. Número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales

El número de viviendas que se puede construir en un lote depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el presente programa.

Las literales contempladas en la nomenclatura de uso del suelo del plano E-x del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Peñasco son las siguientes:

- A. Se aplica para el uso de suelo Habitacional (H), donde se permite una vivienda hasta por cada 45 m² de terreno, con un porcentaje de área libre de construcción mínimo del 20% y lote tipo mínimo de 120 m².
- B. Es aplicable en los usos Habitacional Mixto (HM) y Centro Urbano (CU), donde se permite una vivienda hasta por cada 70 m² de terreno, con un porcentaje de área libre de construcción mínimo del 30% y lote tipo mínimo de 200 m².
- C. Es aplicable en el uso de suelo Habitacional con Comercio (HC), donde se permite una vivienda hasta por cada 90 m² de terreno, con un porcentaje de área libre de construcción mínimo del 20% y lote tipo mínimo de 250 m².



Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

92

Tabla 27. Normatividad aplicable a los usos de suelo de Puerto Peñasco

Zonificación primaria	Cave	Uso	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Superficie mínima de lote (m <sup>2</sup> )	CCS	CUS	Permisos de uso de suelo (L)	Número de viviendas permitidas	Permisos máximos de viviendas	Átura (entropos)	Átura (overes)	Átura (metros)
H/202/A	Habitacional	Habitacional mixto	1.1V/42 m <sup>2</sup>	200	0.8	2.4	20	27	250	2.5	3	7.5
HV/430/B	Habitacional con comercio	Habitacional con comercio	1.1V/70 m <sup>2</sup>	200	0.7	2.8	30	29	200	3.6	4	14.4
HCA/20/C	Habitacional rural	Habitacional rural	1.1V/90 m <sup>2</sup>	250	0.8	3.2	20	2.9	200	3.6	4	14.4
HR/250	Centro Urbano	Centro Urbano	1.1V/200 m <sup>2</sup>	400	0.5	1.5	50	2.0	50	3	2	6
CU/20/B	Equipamiento	Equipamiento	1.1V/70 m <sup>2</sup>	400	0.8	4	20	2.9	150	3.6	5	18
Eq	Equipamiento	Equipamiento	1.1V/70 m <sup>2</sup>	NA	0.6	1.2	40	NA	NA	3.6	2	7.2
H/4/25/A	Habitacional A	Habitacional A	1.1V/100 m <sup>2</sup>	350	0.75	3	25	NA	100	4	4	16
H/16/25/B	Habitacional B	Habitacional B	1.1V/160 m <sup>2</sup>	1000	0.65	5.2	35	NA	167	3.6	8	28.8
H/17/25/C	Habitacional C	Habitacional C	1.1V/202 m <sup>2</sup>	2500	0.65	9.75	35	NA	313	3.6	15	54
HR/2/40	Equipamiento	Equipamiento	NA	6000	0.6	1.2	40	NA	NA	3.6	3	7.2
HR/20/A	Reserva	Habitacional	1.1V/45 m <sup>2</sup>	200	0.8	2.4	30	2.7	250	2.5	2	7.5
HRH/4/20/B	Habitacional mixto	Habitacional mixto	1.1V/70 m <sup>2</sup>	200	0.7	2.8	20	2.9	150	3.6	4	14.4
HR/2/50	Habitacional con Reserva	Habitacional con Reserva	1.1V/90 m <sup>2</sup>	250	0.8	3.2	20	2.9	200	3.6	4	14.4
RCLV/20/B	Habitacional rural	Habitacional rural	1.1V/200 m <sup>2</sup>	400	0.5	1.5	50	2.0	50	3	2	6
RI/2/50	Reserva No Programable	Reserva No Programable	1.1V/70 m <sup>2</sup>	200	0.8	4	20	2.9	150	3.6	5	18
RI/2/60	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	4000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/A	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/B	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/C	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/D	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/E	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/F	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/G	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/H	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/I	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/J	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/K	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/L	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/M	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/N	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/O	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/P	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/Q	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/R	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/S	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/T	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/U	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/V	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/W	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/X	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/Y	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8
RI/2/75/Z	Reserva No Programable	Reserva No Programable	NA	1000	0.4	0.8	60	NA	NA	4	2	8

Gobierno del Estado de Sonora  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO



Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Para calcular el número máximo de viviendas permitidas en cada caso, deberán usarse las siguientes fórmulas:

Número de viviendas permitidas= superficie del lote/valor de la literal

Ejemplo para literal A:

Número de viviendas permitidas= 120 m<sup>2</sup>/45m<sup>2</sup>

Número de viviendas permitidas=2.8 viviendas ≈3 viviendas

Ejemplo para literal A:

Superficie de desplante= 120 m<sup>2</sup> x 0.8

Superficie de desplante= 96 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de construcción=96 m<sup>2</sup> x 3 niveles

Superficie máxima de construcción= 288 m<sup>2</sup>

Cuando en el cálculo del número de viviendas permitidas resulte una fracción decimal, el número de viviendas que puedan realizarse deberá ajustarse al número entero inmediato inferior, si el dígito es menor o igual que 0.59; o bien, podrá incrementarse a la unidad siguiente, si el dígito es igual o mayor a 0.60.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área del municipio.

Ilustración 9 Número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales



Fuente: Elaboración propia.



**Norma. Tamaño mínimo de lotes**

La superficie mínima de lote en la cual podrá ubicarse una vivienda es de 120.0 metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.0 metros.

Condominios verticales populares. Podrán ser de tipo dúplex o triplex cuando el lote cuente con un área mínima de 120 m<sup>2</sup> y 7 metros de frente para los dúplex y 10 metros de frente para los triplex.

Condominios verticales residenciales. Podrán ser de tipo dúplex o triplex cuando el lote cuente con un área mínima de 150 m<sup>2</sup> y 10 metros de frente para los dúplex y 12 metros de frente para los triplex.

Condominios horizontales populares. El área privativa mínima será de 60 m<sup>2</sup> por vivienda y un frente mínimo de 6 metros para vivienda unifamiliar y de frente mínimo de 9 metros para vivienda dúplex o triplex.

Condominios horizontales residenciales. El área privativa mínima será de 100 m<sup>2</sup> por vivienda y un frente mínimo de 9 metros para vivienda unifamiliar y de frente mínimo de 12 metros para vivienda dúplex o triplex.

Para los usos no habitacionales, se respetarán los lotes y frentes mínimos siguientes:

- Centro Urbano: 200 m<sup>2</sup> – 15 metros
- Industria: 1,000 m<sup>2</sup> – relación 1:3 frente: fondo
- Turístico: 2,500 m<sup>2</sup> – 10,000 m<sup>2</sup>

**Norma. Área libre del predio**

El área libre establecida en la Zonificación Secundaria podrá cubrirse con materiales impermeables a partir de lo indicado en la siguiente tabla:

**Tabla 28. Porcentaje de área libre**

Clave	Uso	Porcentaje de área libre permitida para cubrir con material impermeable
H/3/20/A	Habitacional	60%
HM/4/30/B	Habitacional mixto	50%
HC/4/20/C	Habitacional con comercio	50%
HR/2/50	Habitacional rural	40%
CU/5/20/B	Centro Urbano	50%
HI/4/25/A	Habitacional Inmobiliario A	40%
HI/8/35/B	Habitacional Inmobiliario B	40%
HI/15/35/C	Habitacional Inmobiliario C	40%
RH/3/20/A	Reserva Habitacional	60%
RHM/4/30/B	Reserva Habitacional mixto	50%
RHC/4/20/C	Reserva Habitacional con comercio	50%
RHR/2/70	Reserva Habitacional rural	50%
RCU/5/20/B	Reserva No Programable Centro Urbano	50%
RIM/2/60	Reserva No Programable Industria Media	50%
RIP/2/60	Reserva No Programable Industria Pesada	50%
RHI/4/25/A	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario A	40%
RHI/8/35/B	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario B	40%
RHI/15/35/C	Reserva No Programable Habitacional Inmobiliario C	40%

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Zonificación primaria	Clave	Uso	vivienda/terreno (m <sup>2</sup> )	Superficie mínima de lote (m <sup>2</sup> )	COS	CIUS	Porcentaje de área libre (%)	Número de viviendas	Densidad máxima (vivienda/ha)	Área (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )
	RH/8/25/B	Reserva No Habitacional B	1ctm/60	1000	0.65	5.2	35	NA	167	3.6	8	28.8
	RH/15/35/C	Reserva No Habitacional C	1ctm/72	2500	0.65	9.75	35	NA	513	3.6	15	54
	PAV	Immobiliario Vender/Espacios Abiertos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	AV	Área Verde y Aprovechamiento Sustentable	NA	NA	NA	0.3	0.6	70	NA	NA	2	8
Áreas no urbanizables	AS/2/90	Restauración	NA	1000	0.1	0.2	90	NA	NA	4	2	8
	RE	Conservación	NA	2000	0.1	0.2	90	NA	NA	4	2	8
	C	Protección	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	2	8
	P		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Fuente: Elaboración propia.



**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

El porcentaje de área libre restante deberá quedar exenta de cualquier construcción y utilizarse como área de jardín, área verde o cubrirse con algún otro material permeable, con el fin de permitir que se lleve a cabo la absorción del suelo.

### Norma. Fusión y subdivisión

De acuerdo con los artículos 90, 91 y 92 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Sonora se establecen las condicionantes para la fusión, subdivisión y relotificación.

La fusión corresponde a la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes. Para que dos o más predios se fusionen, estarán condicionados a mantener la zonificación para cada una de las partes originalmente fusionadas, es decir, el uso de suelo, el número de niveles máximos de construcción, el porcentaje de área libre y la superficie mínima de la vivienda antes de la fusión.

La fusión no procederá cuando tenga el objeto de convertir en urbanizable áreas o predios que no cuenten con zonificación secundaria.

Por otro lado, la subdivisión es la partición de un terreno en dos o más fracciones que no requiera el trazo de vía pública. En áreas dentro de los centros de población, los lotes resultantes deben tener frente hacia vías públicas existentes y contar con los servicios públicos. En áreas rurales, los lotes resultantes deben contar con derecho de paso.

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios deberá respetar los lotes mínimos según la zonificación establecida. No se permiten las subdivisiones que resulten en áreas menores a la zonificación.

**Tabla 29. Lotes mínimos para usos habitacionales**

Clave	Uso	Superficie mínima de lote (m <sup>2</sup> )
H/3/20/A	Habitacional	120
HM/4/30/B	Habitacional mixto	200
HC/4/20/C	Habitacional con comercio	250
HR/2/50	Habitacional rural	400
RH/3/20/A	Reserva Habitacional	120
RHM/4/30/B	Reserva Habitacional mixto	200
RHC/4/20/C	Reserva Habitacional con comercio	250
RHR/2/70	Reserva Habitacional rural	400

Fuente: Elaboración con base en trabajo de campo.

### Norma. Alturas máximas de las edificaciones

La altura máxima de entrespiso para uso habitacional será de 3.0 metros de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.0 metros para otros usos. La altura mínima de entrespiso se determina de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones aplicable al municipio de Puerto Peñasco.

Todas las construcciones mayores a 5 niveles deberán considerar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros para asegurar la ventilación e iluminación del inmueble.

Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle.

Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{Altura: } 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.5\text{m})$$

Cuando una edificación se encuentre ubicada en una esquina de dos calles de ancho diferente, la altura máxima de la edificación podrá ser igual a la que corresponde a la distancia igual a dos veces al ancho de la calle angosta medida a partir de la esquina.

### Norma. Estacionamiento al interior de los lotes

Las áreas para estacionamiento de vehículos deberán tener un solo acceso y salida.

No se permitirá la ubicación de cajones de estacionamiento de vehículos en batería con salida y entrada directamente hacia la calle.

Las zonas hoteleras deberán contar con espacios y bahías para el ascenso y descenso de taxis y otros vehículos particulares al interior del predio sin obstruir las vialidades.

### Norma. Estacionamiento en vía pública

Con respecto a estacionamientos en vía pública, se deberá dejar, como mínimo, una distancia de 3.25 metros entre la esquina y el inicio del cordón. El ancho mínimo del carril de estacionamiento será de 2.50 metros y el largo mínimo 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 carnellones o separadores viales, o en el paso de peatones. También se prohíbe el estacionamiento en doble fila en cualquier tipo de circulación, el paradero de transportes pesados en la vía pública.

Para las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento, entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m<sup>2</sup> o tengan un frente mayor de 15 m.

### Norma. Dotación de servicios

Para estimar los requerimientos de agua potable en los nuevos desarrollos urbanos y turísticos se considerarán los siguientes parámetros sobre el gasto medio diario:

- Dotación para cuarto de hotel: 800 litros/cuarto/día
- Dotación doméstica: 202 litros/habitante/día
- Dotación comercial: 10 litros/m<sup>2</sup>/día

El gasto diario se calculará con la siguiente expresión:

$$Q \text{ medio diario} = (\text{población de proyecto} \times \text{dotación}) / 86,400$$

Cuando se obtenga el gasto medio diario se calculará el gasto máximo diario con la siguiente fórmula:

$$Q \text{ máximo diario} = Q \text{ medio diario} \times 1.4$$

Para calcular el gasto máximo horario se utilizará el coeficiente de variación horaria, con la siguiente fórmula:

$$Q \text{ máximo horario} = Q \text{ máximo diario} \times 1.55$$

Sobre el alcantarillado sanitario y el tratamiento de aguas residuales, se considerará una descarga constante a la red del 80% del agua potable que se consume.

El gasto medio de aguas residuales se calculará con la siguiente expresión:

$$Q \text{ medio diario} = (\text{población de proyecto} \times 0.8 (\text{dotación})) / 86,400$$

El gasto mínimo es la descarga de aguas residuales suponiendo una aportación constante y se calculará con la siguiente fórmula:

$$Q \text{ medio} = Q \text{ medio diaria} / 2$$

### Norma. Cambios de uso de suelo

De acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Sonora, el cambio de uso de suelo se requerirá del permiso de la autoridad municipal, procurando la compatibilidad entre usos y densidades para una sana convivencia de sus habitantes.

Los cambios de uso del suelo deberán respetar las restricciones federales, estatales y municipales establecidas para el derecho de vía y zonas federales. Toda solicitud de modificación de uso del suelo (uso específico, intensidad, densidad o altura) estará condicionada a la aprobación por parte de la autoridad municipal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano.

No se podrá realizar ningún tipo de cambio de uso del suelo y de cualquier aspecto de su normatividad asociada, en territorios pertenecientes a Áreas Naturales Protegidas federales, estatales y municipales, sin excepción alguna, así como en los usos correspondientes a "Conservación Ecológica", "Aprovechamiento Sustentable", "Área Verde y Espacios Abiertos", "Equipamiento" y "Equipamiento Recreativo-Deportivo" indicados en la Zonificación Secundaria del presente Programa, sin importar el motivo conducente a dicha petición o el régimen de propiedad en el que esté inscrito el lote. En caso de que se determine la necesidad de realizar obras de reforzamiento, ampliación o modificación de infraestructura, éstas serán con cargo al promovente, para lo cual deberá comprometerse por escrito ante la autoridad municipal a pagar los gastos que se deriven de la dotación de la infraestructura adicional, así como de las obras inducidas que se requieran. Adicionalmente, el promovente deberá demostrar que no se comprometen otros bienes inmuebles de terceros por el cumplimiento de requisitos que exija alguna autoridad. Sin estos elementos, no se podrá autorizar la modificación del cambio de uso de suelo.

Como requisito para la evaluación del cambio de uso de suelo, el promovente deberá presentar los siguientes documentos:

- Título de propiedad;
- Certificado de no adeudo municipal;
- Croquis de ubicación del proyecto, anteproyecto arquitectónico y memoria descriptiva, en su caso;
- Copia del Dictamen favorable de Impacto Vía; en su caso;
- Copia del Dictamen favorable de Impacto Regional, en su caso;
- Copia de la Licencia Ambiental, en su caso;
- Copia de aprobación de Protección Civil Estatal, en su caso;
- Copia de la Aprobación no afectación al patrimonio cultural, en su caso.



## 5.2 Estrategias

Las estrategias se constituyen como acciones generales meticulosamente diseñadas para alcanzar los objetivos previamente definidos para el municipio de Puerto Peñasco. Conforman un conjunto integral de decisiones relacionadas con las acciones a realizar y los recursos que deben ser movilizados en respuesta a una problemática específica identificada.

A partir de estos hallazgos y problemáticas se definieron dos tipos de estrategias: 1. Transversales, estas estrategias son independientes del resto de las estrategias y acciones, ya que su cumplimiento permitirá la implementación del resto de las estrategias; 2. Generales, relacionadas con el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio.

Tabla 30. Estrategias y problemáticas

Problemática	Tipo de estrategia	Estrategia	Nivel de prioridad
Baja disponibilidad hídrica.	Transversal en materia de medio ambiente	Gestión Integral del Agua	Máxima
Deterioro ambiental por pérdida de cobertura vegetal y contaminación del agua.		Protección al Medio Ambiente	Máxima
Ascenso de zona federal en costas debido al aumento en el nivel del mar.		Conservación, Mitigación y Adaptación Ambiental para Disminuir los Efectos del Cambio Climático	Importante-urgente
		Gestión Integral de Riesgos	Importante-urgente
Reglamentos débiles y débil estructura de gobernanza y coordinación.	Transversal en materia de gobernanza	Gobernanza Territorial	Importante-urgente
Dependencia del sector terciario.		Reducción de las Carencias Sociales Territoriales	Importante-no urgente
		Estrategia para las comunidades indígenas	Importante-urgente
		Fortalecimiento Económico	Importante-urgente
Modelo de desarrollo urbano horizontal, disperso y desconectado. Deficiente cobertura de la red de agua potable	General en materia de desarrollo social, económico, urbano y ordenamiento territorial	Consolidación del Sistema Urbano-Rural	Importante-no urgente
Deficiencias en el suministro de electricidad.		Mejoramiento de Infraestructura	Máxima
Población vulnerable		Reconocimiento e Integración de Pueblos indígenas	Importante-urgente
Carencia de espacios públicos abiertos.		Imagen Urbana	Importante-urgente
Movilidad limitada ante la deficiencia en transporte y vialidades.		Movilidad Urbana Sustentable	Importante-no urgente

Fuente: Elaboración con base en diagnóstico.



Nombre del Programa, Proyecto u Obra	Territorio de aplicación	Estrategia transversal/general a la que responde	Prioridad			Plazo de ejecución Años			Responsable de su ejecución	Alternativa para su financiamiento
			Máxima	Importante-urgente	Importante-no urgente	2030	2040	2050		
Protección del sistema litoral y conservación de la vegetación endémica	Zona litoral del municipio	Estrategia de Protección al Medio Ambiente	X				X		Gobierno municipal Dirección de Ecología	Cámara de Comercio e Industriales en Sonora Participaciones estatales Aportaciones federales en materia medio ambiental
Construcción de una planta desaladora para abasto local	Ubicación conforme a estudio previo	Estrategia de Gestión Integral del Agua	X				X		CONAGUA, Comisión Estatal de Agua de Sonora, Organismo Operador de Agua Potable H. Ayuntamiento y sector privado	Ramo 33, PROAGUA, APP, Contribuciones por mejoras y sector privado
Plan de Acción Climática del Municipio de Puerto Peñasco.	Todo el municipio	Estrategia de conservación, mitigación y adaptación ambiental para disminuir los efectos del cambio climático			X	X			Medio ambiente municipal	SEMARNAT, ICLEI
Red de monitoreo ambiental en el Municipio de Puerto Peñasco.	Zona urbana del municipio	Estrategia de conservación, mitigación y adaptación ambiental para disminuir los efectos del cambio climático			X	X			Medio ambiente municipal	SEMARNAT, ICLEI
Elaboración de Atlas de Riesgos de Puerto Peñasco.	Todo el municipio	Estrategia de Gestión Integral de Riesgos		X		X			Dirección de Desarrollo Urbano Municipal Dirección de Obras	Organizaciones Internacionales como: Estrategia Internacional Para La Reducción De Desastres, EIRD.
Sistema de monitoreo y alerta temprana de Peligros y Amenazas Naturales	Zona urbana del municipio	Estrategia de Gestión Integral de Riesgos		X		X			Unidad de protección civil municipal	Organizaciones Internacionales como: Estrategia Internacional Para La Reducción De Desastres, EIRD.

102

## 6. Programación de proyectos y obras prioritarias

En la siguiente tabla se muestra la matriz de programación de los proyectos que conforman el PMDU Puerto Peñasco, especificando el territorio de aplicación, la estrategia a la que responde, así como su prioridad, plazo de ejecución y corresponsabilidad. Y en el siguiente apartado se desarrollan a manera de ficha de ficha aquellos proyectos que se consideran como estratégicos para el municipio.

Tabla 31. Resumen de proyectos y obras prioritarias

Nombre del Programa, Proyecto u Obra	Territorio de aplicación	Estrategia transversal/general a la que responde	Prioridad			Plazo de ejecución Años			Responsable de su ejecución	Alternativa para su financiamiento
			Máxima	Importante-urgente	Importante-no urgente	2030	2040	2050		
Construcción de gasoducto tramo II Pitiquito-San Luis Río Colorado	Ubicación conforme a proyecto ejecutivo y modelo de ocupación del territorio	Implementación de energías limpias como parte del sistema de energía eléctrica	X				X		Comisión Federal de Electricidad y Grupo Carso	Privada
Programa de Gestión integral del Agua para el Municipio de Puerto Peñasco	Todo el municipio	Estrategia de Gestión Integral del Agua	X			X			CONAGUA, Comisión Estatal de Agua de Sonora, Organismo Operador de Agua Potable H. Ayuntamiento	PROAGUA Recursos Propios
Ampliación y mejoramiento de las redes de distribución de agua potable	Cabecera municipal	Estrategia de Gestión Integral del Agua	X				X		CONAGUA, Comisión Estatal de Agua de Sonora, Organismo Operador de Agua Potable H. Ayuntamiento	Ramo 33, PROAGUA, APP, Contribuciones por mejoras
Ampliación y mejoramiento de las redes de drenaje	Cabecera municipal	Estrategia de Gestión Integral del Agua	X				X		CONAGUA, Comisión Estatal de Agua de Sonora, Organismo Operador de Agua Potable H. Ayuntamiento	Ramo 33, PROAGUA, APP, Contribuciones por mejoras
Construcción de una nueva planta de tratamiento de aguas residuales	Ubicación conforme a un estudio previo	Estrategia de Gestión Integral del Agua	X				X		CONAGUA, Comisión Estatal de Agua de Sonora, Organismo Operador de Agua Potable H. Ayuntamiento	Ramo 33, PROAGUA, APP, Contribuciones por mejoras

101

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Nombre del Programa, Proyecto u Obra	Territorio de aplicación	Estrategia transversal/general a la que responde	Prioridad			Plazo de ejecución Años			Responsable de su ejecución	Alternativa para su financiamiento
			Máxima	Importante-urgente	Importante-no urgente	2030	2040	2050		
Creación de corredor comercial, turístico y de negocios	Cabecera municipal de Puerto Peñasco en el boulevard Rodger & Jeanett Clifton	Estrategia de Fortalecimiento Económico		X		X			Secretaría de Turismo estatal	BANCOMEXT, NAFIN
Creación de un Centro de Interpretación de la "Reserva de la Biosfera del Pinacate y del Gran Desierto del Altar"	En la zona norte de la cabecera municipal, sobre la carretera No.8 Sonoyta Puerto Peñasco.	Estrategia de Fortalecimiento Económico		X		X			Secretaría de Turismo estatal, CONANP	BANCOMEXT, NAFIN
Programa de apoyo e impulso al sector agropecuario, pesquero y acuícola	Todo el municipio	Estrategia de Fortalecimiento Económico		X		X			Secretaría de Agricultura, Ganadería, Recursos Hídricos y Pesca.	FOCIR, FIRA, SADER, CONAFESCA
Instalación de red de Internet gratuita en equipamientos y espacio público municipal	Todo el municipio	Estrategia de Promoción y Desarrollo de Equipamientos y Espacios Públicos			X	X			Desarrollo Social, Secretaría de Salud, Secretaría de Educación Pública. Áreas encargadas de Infraestructura y servicios públicos municipales	Patrocinios o fondos de apoyo y financiamiento de empresas en el sector de telecomunicaciones.
Programa de entornos escolares seguros	Todo el municipio	Estrategia de Promoción y Desarrollo de Equipamientos y Espacios Públicos		X			X		Áreas en dependencias municipales encargadas de la operación del municipio.	Presupuesto municipal Patrocinio o recursos de aportaciones a partir de organizaciones civiles.
Inventario de espacios públicos municipales	Todo el municipio	Estrategia de Promoción y Desarrollo de Equipamientos y Espacios Públicos			X		X		Dependencia municipal encargada de servicios públicos e infraestructura	Presupuesto municipal.

104

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Nombre del Programa, Proyecto u Obra	Territorio de aplicación	Estrategia transversal/general a la que responde	Prioridad			Plazo de ejecución Años			Responsable de su ejecución	Alternativa para su financiamiento
			Máxima	Importante-urgente	Importante-no urgente	2030	2040	2050		
Inventario de Asentamientos Humanos en Riesgo	Zona urbana del municipio	Estrategia de Gestión Integral de Riesgos	X			X			Unidad de protección civil municipal	Organizaciones internacionales como: Estrategia Internacional Para La Reducción De Desastres, EIRD, SEDATU
Convenios en materia de DU, OT CC, CIR	Proyecto administrativo de aplicación general.	Estrategia de Gobernanza Territorial		X		X			Áreas responsables de Infraestructura y obras, desarrollo urbano y medio ambiente en el ayuntamiento.	No requiere
Convenios de colaboración Institucional	Proyecto administrativo de aplicación general.	Estrategia de Gobernanza Territorial		X		X			Áreas responsables de Infraestructura y obras, desarrollo urbano y medio ambiente en el ayuntamiento.	No requiere
Banco Municipal de Información Estadística y Espacial	Proyecto administrativo para uso de las autoridades locales.	Estrategia de Gobernanza Territorial			X		X		Dirección de Desarrollo Urbano Municipal Dirección de Obras	Financiamiento propio Alianzas con el sector privado Alianzas con Universidades Estatales.
Protocolo para la prevención y atención de conflictos socioterritoriales en el municipio	Todo el municipio	Estrategia de Gobernanza Territorial		X		X			Cabildo	No requiere
Protocolos para evitar la discriminación y exclusión	Todo el municipio	Estrategia de Gobernanza Territorial	X			X			Cabildo	No requiere
Programa de regularización de asentamientos humanos irregulares	Todo el municipio	Estrategia de Reducción de las Carencias Sociales Territoriales		X			X		INSUS, SEDATU, SIDUR, Obras y Desarrollo Urbano Municipal	Federal - Instituto Nacional del Suelo Sustentable
Programa de impulso para la regularización de parcelas irregulares	En la zona norte de la cabecera municipal de Puerto Peñasco	Estrategia de Fortalecimiento Económico		X		X			Secretaría de Economía estatal	BANCOMEXT, NAFIN

103

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
**Municipio de Puerto Peñasco, Sonora**

Nombre del Programa, Proyecto u Obra	Territorio de aplicación	Estrategia transversal/general a la que responde	Prioridad			Plazo de ejecución Años			Responsable de su ejecución	Alternativa para su financiamiento
			Máxima	Importante-urgente	Importante-no urgente	2030	2040	2050		
Construcción de caminos rurales	19 caminos	Estrategia de Movilidad Sustentable	X			X	X		SIDUR Coordinación General de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Servicios Públicos municipales	Ramo 09, Ramo 28, Ramo 35
Construcción de vialidades primarias en zonas de reserva urbana	Vialidades	Estrategia de Movilidad Sustentable		X			X	X	SIDUR Coordinación General de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Servicios Públicos municipales	Ramo 09, Ramo 28, Ramo 35
Sistema de transporte urbano	Cabecera municipal	Estrategia de Movilidad Sustentable	X			X	X		Instituto de Movilidad y Transporte para el Estado de Sonora	Asociaciones Público - Privadas Iniciativa privada
Continuación, construcción y/o ampliación de malecones y accesos a playa	Litoral perteneciente al municipio	Estrategia de Movilidad Sustentable	X			X			SIDUR coordinación General de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Servicios Públicos municipales	Ramo 09, Ramo 28, Ramo 35
Construcción de calles completas	15 calles	Estrategia de Movilidad Sustentable		X		X	X		Coordinación General de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Servicios Públicos municipales	Ramo 28, Ramo 35
Programa de pavimentación en vialidades locales	Cabecera municipal	Estrategia de Movilidad Sustentable		X		X	X		SIDUR Coordinación General de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Servicios Públicos municipales	Ramo 28, Ramo 35
	Intersecciones	Estrategia de Movilidad Sustentable		X		X	X		SIDUR, SCT, Ferrocarril Mexicano	Ramo 09, Ramo 28, Ramo 35

106

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
**Municipio de Puerto Peñasco, Sonora**

Nombre del Programa, Proyecto u Obra	Territorio de aplicación	Estrategia transversal/general a la que responde	Prioridad			Plazo de ejecución Años			Responsable de su ejecución	Alternativa para su financiamiento
			Máxima	Importante-urgente	Importante-no urgente	2030	2040	2050		
Plan Maestro del Malecón Fundadores	Malecón Fundadores, Puerto Peñasco	Estrategia de Promoción y Desarrollo de Equipamientos y Espacios Públicos			X		X		Servicios públicos municipales o áreas encargadas de espacio público e Infraestructura.	Presupuesto municipal. BANOBRAS, CAF
Programa de ampliación del alumbrado público del Municipio de Puerto Peñasco	Todo el municipio	Estrategia de Mejoramiento de Infraestructura		X		X			Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco	BANOBRAS: Proyecto Nacional de Eficiencia Energética en Alumbrado Público Municipal
Programa Municipal para la Prevención y Gestión Integral de Residuos de Puerto Peñasco	Todo el municipio	Estrategia de Mejoramiento de Infraestructura	X			X			Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco	FONADIN, PRORESOL
Ampliación de la carretera federal libre MEX-08 Sonoita - Puerto Peñasco	MEX-08 Sonoita - Puerto Peñasco 49.49 km	Estrategia de Movilidad Sustentable	X			X			Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transportes	Ramo 09, Ramo 28, Ramo 33
Construcción de tren de pasajeros Sonoita - Puerto Peñasco	Tramo Sonoita - Puerto Peñasco	Estrategia de Movilidad Sustentable		X			X		Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transportes	Ramo 09, Ramo 28, Ramo 33
Mejoramiento y ampliación de carreteras estatales y municipales	6 carreteras	Estrategia de Movilidad Sustentable	X			X			SIDUR Coordinación General de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Servicios Públicos municipales	Ramo 09, Ramo 28, Ramo 34
	ZOFEMAT	Estrategia de Movilidad Sustentable	X			X	X		SIDUR Coordinación General de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Ecología y Servicios Públicos municipales	Ramo 09, Ramo 28, Ramo 35

105

## 7. Instrumentación

La instrumentación es un componente esencial en la administración municipal, ya que permite la implementación de las estrategias y la asignación y uso eficiente de recursos. Estos instrumentos proporcionan orientación, estructura y organización a las actividades administrativas lo que resulta en la optimización de esfuerzos y recursos, una coordinación más efectiva y una alta probabilidad de alcanzar los resultados deseados.

Los instrumentos presentados a continuación son herramientas operativas que deben ser implementadas para la ejecución de las estrategias planteadas, así como el cumplimiento de la normatividad en el presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano. En este sentido, este apartado plantea las rutas y los medios para la gestión del desarrollo urbano en el municipio de Puerto Peñasco, lo que garantizará un seguimiento continuo, una operación sólida y la conformidad con los objetivos y estrategias trazados en el programa.

Instrumentos jurídicos y normativos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proceso para dar vigencia al PMDU</li> <li>Instrumentos normativos y de planeación</li> <li>Reglamento de construcción</li> <li>Reglamento de zonificación</li> <li>Reglamento Municipal de Imagen Urbana</li> <li>Plan de acción contra el cambio climático</li> </ul>
Instrumentos económicos y financieros	<ul style="list-style-type: none"> <li>Financiamiento del presupuesto de egresos de la federación</li> <li>FAIS</li> <li>FORTAMUN</li> <li>Banca de Desarrollo</li> <li>Banobras</li> <li>Impuesto predial</li> <li>Contribución de mejoras</li> <li>Fideicomisos de suelo</li> <li>Impuesto sobre traspaso de dominio de bienes inmuebles</li> <li>Impuesto sobre diversiones y espectáculos públicos, así como sobre loterías, rifas o sorteos</li> <li>Impuesto municipal sobre tenencia o uso de vehículos</li> <li>Instrumentos bursátiles y de mercado</li> <li>Cobro por adelantarse a la urbanización programada</li> </ul>
Instrumentos de regulación y fomento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reagrupamiento parcelario</li> <li>Reservas territoriales</li> <li>Compra de parcelas ejidales en dominio pleno</li> <li>Aportación de Terrenos Ejidales de Uso Común</li> <li>Contratos de Asociación en Participación</li> <li>Expropiación</li> <li>Polygonos de desarrollo y construcción prioritarios</li> </ul>
Instrumentos de administración	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fortalecimiento de las capacidades del gobierno municipal y corresponsabilidad</li> <li>Mejora de recursos humanos</li> <li>Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano</li> <li>Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN)</li> <li>Consejos Consultivos</li> <li>Licencias</li> </ul>
Instrumentos de vigilancia y control	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seguimiento y verificación</li> <li>Infraacciones y Sanciones</li> </ul>

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Nombre del Programa u Obra	Verificación de aplicación	Estrategia Transversal/General a la que responde	Prioridad	Etapa de ejecución	Responsable de su ejecución	Alternativo para su financiamiento
Construcción de un relleno sanitario	Score Tormentero Prio	Gestión Integral de Residuos Sólidos		X		BANOBAS
Sistema de transporte turístico	Chacabera y fideicomiso turísticas con actividad turística	Estrategia de Movilidad Sostenible		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servicios públicos municipales o áreas de espacio público e infraestructura.</li> <li>Transporte para el Estado de Sonora</li> <li>Transporte por ferrocarril</li> <li>Asociaciones Público-Privadas</li> </ul>	Presupuesto municipal, BANOBAS

Fuente: Elaboración propia





## 8. Seguimiento y evaluación

El presente apartado tiene por objetivo definir los criterios y procedimientos que permitan realizar el seguimiento y evaluación del presente instrumento de planeación, a fin de que sea posible monitorear el avance del Modelo de Ordenamiento Territorial planteado para Puerto Peñasco; así como para identificar áreas de mejora o la redirección de las políticas, estrategias y acciones planteadas.

Para que estos procesos se lleven a cabo de manera exitosa es fundamental que las autoridades municipales tomen un papel proactivo y fortalezcan la coordinación, a partir de las atribuciones establecidas en las legislaciones locales. En este sentido, con base en lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, se plantean las vías y los métodos para fomentar la rendición de cuentas y la apertura hacia la sociedad.

La base del seguimiento y evaluación de la política de desarrollo urbano y ordenamiento territorial municipal se fundamenta en los siguientes principios y postulados clave:

- **Participación democrática y transparencia:** La participación democrática y la transparencia son elementos fundamentales para una gobernanza efectiva y un sistema político justo, al empoderar a los ciudadanos, fortalecer la confianza en las instituciones y asegurar que las decisiones y acciones del gobierno se realicen de manera responsable y en beneficio de la sociedad.
- **Indicadores de evaluación:** Es necesario establecer tanto medidas cuantitativas como cualitativas que posibiliten la evaluación del progreso y los logros de las acciones llevadas a cabo en relación al ordenamiento territorial y el desarrollo urbano municipal. Asimismo, es importante fijar objetivos concretos y plazos definidos para su cumplimiento (temporalidad).
- **Coordinación interinstitucional del municipio:** La Ley resalta la importancia de la concurrencia y coordinación de los tres niveles de gobierno, y en este caso, se hace énfasis en la concertación entre los municipios y el gobierno estatal.
- **Enfoque integral y sostenible:** El proceso de seguimiento y evaluación de la política territorial municipal debe tomar en consideración de forma completa y equilibrada los aspectos sociales, económicos y ambientales relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.
- **Mejora continua:** El proceso de seguimiento y evaluación tiene la función de ser una herramienta para detectar áreas que requieren mejoras, corregir fallos y ajustar las políticas y programas de acuerdo a las necesidades y circunstancias cambiantes de la sociedad.

Considerando estos elementos esenciales, el proceso de supervisión y evaluación de la política de planeación territorial y desarrollo urbano en el municipio tendrá un impacto positivo en la eficacia y la transparencia de las medidas implementadas, asegurando el bienestar y la sostenibilidad del territorio.



Tabla 32. Indicadores clave

Estrategia	Tema crítico	Meta a 2050	Indicadores	Valor base	Unidades	Año base	Fuente(s) de Información
Estrategia de Fortalecimiento Económico	Dependencia del sector terciario	Incremento del número de unidades económicas de los sectores secundario y terciario	Numero de unidades económicas del sector secundario y terciario de unidades económicas del sector terciario	307 2791	Unidades económicas Unidades económicas	2018	Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. (2018), INEGI. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. (2018), INEGI.
Estrategia de Gestión Integral del Agua	Baja disponibilidad hídrica	Reducir en 20% el volumen de extracción de agua destinada al uso agrícola obtenida de los acuíferos Sonora-Puerto Peñasco y Arroyo Sahuarito	Volumen de extracción de agua destinada al sector agrícola	10.01	Millones de metros cúbicos al año	2023	Registro Público de Derechos de Agua. (2023). CONAGUA.
Estrategia de Gestión Integral del Agua	Deficiente cobertura de la red de agua potable y drenaje en localidades	Incrementar al 90% la cobertura de agua potable al interior de las viviendas	Porcentaje de cobertura de agua potable al interior de las viviendas	62.3	Viviendas con cobertura de agua potable	2020	Censo de Población y Vivienda, 2020, INEGI. Características de la Vivienda.
Estrategia de Gestión Integral del Agua	Deficiente cobertura de la red de agua potable y drenaje en localidades	Incrementar al 90% la cobertura de drenaje al interior de las viviendas	Porcentaje de cobertura de drenaje al interior de las viviendas	62.8	Viviendas con cobertura de drenaje	2020	Censo de Población y Vivienda, 2020, INEGI. Características de la Vivienda.
Estrategia de Gobernanza y Participación Ciudadana	Regímenes débiles y débil estructura de gobernanza y coordinación que impide la ejecución de planes y acciones programadas para la atención de las principales problemáticas	Realizarlo de regímenes en el presente año de capacitación para mejorar la interpretación y aplicación de estos.	Capacitaciones técnicas, administrativas y legales en materia de gobernanza municipal al año	0	Capacitaciones	2023	H. Ayuntamiento

113

## Indicadores de evaluación para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano

La LOTDU del Estado de Sonora establece en su artículo 145° la creación del Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el cual tiene por objetivo organizar, actualizar y difundir la información e indicadores sobre el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en Sonora.

Toda vez que intercambiará información con la Plataforma Nacional de Información deberá ser interoperable entre los tres órdenes de gobierno y las instancias de gobernanza metropolitana.

En este sentido, el gobierno municipal incorporará sus informes de gobierno anuales en el rubro correspondiente al avance del cumplimiento del Programa de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano o Desarrollo Metropolitano, así como la ejecución de proyectos, obras, inversiones y servicios planteados en los mismos.

Con base en esto, así como para monitorear el avance del Modelo de Ordenamiento Territorial planteado para Puerto Peñasco e identificar áreas de mejora o la redirección de las políticas, estrategias y acciones planteadas, a continuación se presenta la batería de indicadores seleccionada, así como su metodología.

Los indicadores se separan en dos grandes grupos. El primero corresponde a indicadores denominados base, ya que evalúan aspectos considerados transversales en todos los municipios del Estado de Sonora y que facilitarían la evaluación estandarizada de los planteamientos de los múltiples instrumentos de planeación urbana de la entidad. El segundo grupo corresponde a aquellos indicadores clave, los que se encargan de evaluar la efectividad de los planteamientos realizados para atender las problemáticas prioritarias del municipio.

**Indicadores base para la evaluación de las acciones y metas planteadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Peñasco.**

Los indicadores base seleccionados, mismos que se propone se incorporen en Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, son los siguientes:

**Indicadores clave para la evaluación de las acciones y metas planteadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Peñasco.**

Adicionalmente, se plantean los siguientes indicadores clave, a fin de evaluar las estrategias y acciones planteadas en el presente instrumento, que buscan atender las problemáticas identificadas en la fase de diagnóstico y los objetivos establecidos para el municipio a largo plazo.

Estos indicadores se presentan en la siguiente tabla, en la que se indica la estrategia a la que se alinean, el tema crítico, objetivo, y metas que atienden, así como las unidades de medición, la línea y año base de cada uno, y finalmente la fuente de información.



Estrategia	Tema crítico	Meta a 2050	Indicadores	Valor línea base	Unidades	Año línea base	Fuente(s) de información
Equipamientos y Espacios Públicos	de los habitantes del municipio	la salud, unidades de cuidado intensivo y unidades de atención especializada y emergencias	Intensivos y emergencias (hospitales)				
	Deficiente equipamiento para la atención de la salud de los habitantes del municipio	Incremento del número de unidades de atención primaria a la salud, unidades de cuidado intensivo y unidades de atención especializada y emergencias	Número de consultorios de atención primaria a la salud (UMF y Centro de Salud)	-	Consultorios	2020	H. Ayuntamiento
	Deficiente equipamiento para la atención de la salud de los habitantes del municipio	Incremento del número de unidades de atención primaria a la salud, unidades de cuidado intensivo y unidades de atención especializada y emergencias	Número de consultorios de atención especializada (clínicas)	-	Consultorios	2020	H. Ayuntamiento
	Carencia de espacios públicos abiertos	Constituir una red de espacios públicos municipales que permitan el disfrute y desarrollo de su población	Construcción de al menos 3 espacios públicos de escala de área urbana	-	Espacios públicos construidos	2020	H. Ayuntamiento
	Carencia de espacios públicos abiertos	Constituir una red de espacios públicos municipales que permitan el disfrute y desarrollo de su población	Construcción de al menos un espacio público de escala local en cada localidad rural	-	Espacios públicos construidos	2020	H. Ayuntamiento
	Deterioro ambiental por pérdida de cobertura vegetal y contaminación de cuerpos de agua	Establecimiento como áreas de valor ambiental sujetos a programas o esquemas de protección las zonas	Superficie del suelo forestal con valor ambiental protegido	0	ha	2020	H. Ayuntamiento



115

Estrategia	Tema crítico	Meta a 2050	Indicadores	Valor línea base	Unidades	Año línea base	Fuente(s) de información
Estrategia de Mejoramiento de Infraestructura	Falta de infraestructura y renovación en la zona de astilleros y marinas de la zona centro de Puerto Peñasco	Contar un Programa Estratégico o Sectorial que permita mejorar las condiciones para las embarcaciones turísticas y comerciales en la zona portuaria de la cabecera municipal	Existencia del Programa Estratégico o Sectorial para el mejoramiento portuario de Puerto Peñasco	No existe	Programa	2020	H. Ayuntamiento
	Deficiente manejo adecuado de RSU	Garantizar el tratamiento de 50 mil toneladas de Residuos Sólidos Urbanos	Porcentaje de Residuos Sólidos Urbanos recolectados enviados a tratamiento respecto del total	0	Miles de kilogramo de Residuos Sólidos Urbanos tratados	2021	Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2021). Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos. INEGI. <a href="https://www.inegi.org.mx/programas/cngm/d/2021/#Tabulados">https://www.inegi.org.mx/programas/cngm/d/2021/#Tabulados</a>
Estrategia de Movilidad Urbana Sostenible	Movilidad limitada ante la deficiencia en el sistema de transporte público y malas condiciones de las vialidades	Aumento de la cobertura de las rutas de transporte público y mejoramiento de las condiciones físicas de la infraestructura vial existente	Nuevas rutas de transporte público	3	Rutas	2023	H. Ayuntamiento
	Movilidad limitada ante la deficiencia en el sistema de transporte público y malas condiciones de las vialidades	Aumento de la cobertura de las rutas de transporte público y mejoramiento de las condiciones físicas de la infraestructura vial existente	Kilómetros de vialidades pavimentadas o reasfaltadas	-	kilómetros	2020	H. Ayuntamiento
	Deficiente equipamiento para la atención de la salud	Incremento del número de unidades de atención primaria a	Números de camas de cuidados	-	Camas	2020	H. Ayuntamiento



114



# Referencias

Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

Estrategia	Tema crítico	Meta a 2050	Indicadores	Valor línea base	Unidades	Año línea base	Fuente(s) de información
Estrategia de Reducción de las Carencias Sociales Territoriales	Modelo de desarrollo urbano horizontal, disperso y desconectado que conlleva una deficiente provisión de servicios públicos	forestales del municipio Reducir en 21% el área urbanizable considerado para crecimiento futuro con respecto a las proyecciones tendenciales e instrumentos de planeación vigentes.	Requerimiento de suelo urbanizable	-	ha	2020	H. Ayuntamiento
	Deficiencias en el suministro de energía eléctrica a las viviendas del municipio	Incrementar al 90% la cobertura de energía eléctrica al interior de las viviendas	Porcentaje de cobertura de energía eléctrica al interior de las viviendas	62.8	Viviendas con cobertura de energía eléctrica	2020	Censo de Población y Vivienda, 2020, INEGI. Características de la vivienda.
	Asentamientos irregulares sobre suelo de propiedad ejidal	Incrementar la municipalización de los asentamientos humanos localizados en suelo de propiedad ejidal para mejorar la administración municipal en materia de desarrollo urbano	Reducción de la proporción de asentamientos humanos en propiedades ejidales	30	Porcentaje	2020	H. Ayuntamiento
Estrategia de Gestión Integral de Riesgos	Ascenso de zona federal en costas debido al aumento en el nivel del mar que está provocando afectaciones a predios privados	Contar con un Atlas de Riesgos que permita identificar los diversos riesgos a los que se enfrenta el municipio y defina las estrategias para atenderlos	Existencia de Atlas de Riesgos Municipal de Puerto Peñasco	No existe	Instrumento	2020	H. Ayuntamiento



## Índices

## Tablas

Tabla 1. Datos básicos del municipio de Puerto Peñasco.....	6
Tabla 2. Marco jurídico internacional y su injerencia en el PMDU.....	8
Tabla 3. Marco jurídico federal y su injerencia en el PMDU.....	9
Tabla 4. Normas Oficiales Mexicanas y su injerencia en el PMDU Puerto Peñasco.....	10
Tabla 5. Marco jurídico estatal y su injerencia en el PMDU.....	11
Tabla 6. Instrumentos municipales.....	12
Tabla 7. Marco programático internacional.....	13
Tabla 8. Marco programático federal.....	13
Tabla 9. Marco programático estatal.....	14
Tabla 10. Marco programático municipal.....	15
Tabla 11. Definición de áreas prioritarias para intervención en el PMDU.....	18
Tabla 12. Síntesis de las problemáticas.....	24
Tabla 13. Proyecciones al año 2050 del escenario óptimo vs tendencial.....	27
Tabla 14. Proyecciones de área urbana al año 2050 del escenario óptimo vs tendencial.....	27
Tabla 15. Proyecciones de densidades al año 2050 del escenario óptimo vs tendencial.....	28
Tabla 16. Proyecciones de volúmenes de extracción de agua del sector público urbano del escenario óptimo vs tendencial.....	28
Tabla 17. Requerimientos de vivienda al año 2050.....	28
Tabla 18. Requerimiento de agua para el uso público urbano al año 2050 del escenario óptimo vs tendencial.....	29
Tabla 19. Distribución de la población por edades quinquenales por década.....	29
Tabla 20. Estimación de demandas futuras de equipamiento urbano 2030 a 2050, Municipio de Puerto Peñasco.....	29
Tabla 21. Zonificación Primaria.....	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 22. Etapas de crecimiento.....	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 23. Zonificación Secundaria.....	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 24. Normas Oficiales Mexicanas.....	81
Tabla 25. Criterios mínimos para el diseño y rediseño de vialidades.....	86
Tabla 26. Normatividad aplicable a los usos de suelo de Puerto Peñasco.....	94
Tabla 27. Porcentaje de área libre.....	96
Tabla 28. Lotes mínimos para usos habitacionales.....	113
Tabla 29. Estrategias y problemáticas.....	113
Tabla 30. Resumen de proyectos y obras prioritarias.....	113
Tabla 31. Indicadores clave.....	113



## Ilustraciones

Ilustración 1. Criterios para la definición de la zonificación primaria.....	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 2. Criterios para la definición de la zonificación secundaria.....	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 3. Derecho de vía férrea.....	79
Ilustración 4. Esquema de delimitación de cauce y franjas de zona federal.....	80
Ilustración 5. Integración del derecho de vía.....	81
Ilustración 6. Derecho de vía para ductos.....	81
Ilustración 7. Norma ASACA.....	88
Ilustración 8. Normas de aprovechamiento.....	92
Ilustración 9. Número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.....	93

## Mapas

Mapa 1. Ubicación de área de estudio.....	7
Mapa 2. Red de caminos municipales.....	19
Mapa 3. Síntesis del diagnóstico.....	24
Mapa 4. Políticas para el municipio de Puerto Peñasco.....	42
Mapa 5. Zonificación Primaria nivel municipal.....	43
Mapa 6. Zonificación Primaria Centro de Población.....	48
Mapa 7. Zonificación secundaria.....	¡Error! Marcador no definido.



## Referencias bibliográficas

- INEGI. (2020). Panorama Sociodemográfico de Sonora. file:///D:/PMDU%20Sonora/702825197995.pdf
- INEGI. (2010). Compendio de información geográfica municipal 2010. Puerto Peñasco. file:///D:/PMDU%20Sonora/26048.pdf
- BIENESTAR. (2022). Informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social 2022. Puerto Peñasco. file:///D:/PMDU%20Sonora/26\_048\_SON\_Puerto\_Pe\_asco.pdf
- INEGI. (2020). Panorama Sociodemográfico de Sonora. file:///D:/PMDU%20Sonora/702825197995.pdf
- INEGI. (2010). Compendio de información geográfica municipal 2010. Puerto Peñasco. file:///D:/PMDU%20Sonora/26048.pdf
- BIENESTAR. (2022). Informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social 2022. Puerto Peñasco. file:///D:/PMDU%20Sonora/26\_048\_SON\_Puerto\_Pe\_asco.pdf
- FAO. (2003). FAO Estudios sobre Tenencia de la Tierra. 3. Tenencia de la Tierra y Desarrollo rural. <https://www.fao.org/3/y4307s/y4307s00.htm#Contents>
- Fernández, E. (2011). Regularización de asentamientos informales en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy.
- INSUS. (2022). Programa para Regularizar Asentamientos Humanos.
- Ley Agraria. 25 de abril de 2023 (México).
- RAN. (2017). Nota técnica sobre la Propiedad Social.
- SAHOP. (1978). Glosario de términos sobre asentamientos humanos.
- SNIIV. (2019). Reservas Territoriales Número de hectáreas registradas al 31 de diciembre de 2019. <https://sniiiv.sedatu.gob.mx/Oferata/Renare>
- BIENESTAR. (2022). Informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social 2022. Puerto Peñasco. file:///D:/PMDU%20Sonora/26\_048\_SON\_Puerto\_Pe\_asco.pdf
- Bihux. (2022). Sistema Nacional de Salud en México. Recuperado de <https://bihux.mx/sistema-nacional-de-salud-en-mexico/>
- CIEP. (s.f.). Cobertura universal de la salud en México: Requerimientos de infraestructura y equipamiento. Recuperado de <https://ciep.mx/cobertura-universal-de-la-salud-en-mexico-requerimientos-de-infraestructura-y-equipamiento/#:~:text=La%20Organizaci%C3%B3n%20Mundial%20de%20la%20salud%20recomienda%20m%C3%ADnimo%20de%20habitantes>.
- Dirección General de Información en Salud. (2022). Catálogo CLUES: Clave Única de Establecimientos de Salud. Recuperado de [http://www.dgais.salud.gob.mx/contenidos/intercambio/clues\\_gobmx.htm](http://www.dgais.salud.gob.mx/contenidos/intercambio/clues_gobmx.htm)
- Gobierno de México. (2022). Sistema de información cultural de México (SIC). Recuperado de [https://sic.gob.mx/ficha.php?tab=centro\\_cultural&table\\_id=349](https://sic.gob.mx/ficha.php?tab=centro_cultural&table_id=349)
- INEGI. (2020). Panorama Sociodemográfico de Sonora. file:///D:/PMDU%20Sonora/702825197995.pdf
- INEGI. (2010). Compendio de información geográfica municipal 2010. Puerto Peñasco. file:///D:/PMDU%20Sonora/26048.pdf
- INEGI. (2010). Censo de Población y Vivienda 2010. Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>



- INEGI. (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- INEGI. (2021). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/tnm/index.php/catalog/587>
- SEDESOL. (1999). Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.
- AFAC (2023) Base de Datos de Aeródromos y Helipuertos, SICT, <https://www.gob.mx/afac/acciones-y-programas/base-de-datos-de-aerodromos-y-helipuertos>
- ONEVAL (2020) Grado de Accesibilidad a Carretera Pavimentada (GACP) 2020. [https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Grado\\_accesibilidad\\_carretera.aspx](https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Grado_accesibilidad_carretera.aspx)
- DENUE (2023) Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, INEGI <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- DGAF (2022) Listado de Terminales Autorizadas, SICT, [https://www.sict.gob.mx/fileadmin/DireccionesGrales/DGAF/Terminales/terminales\\_autorizadas\\_02-05-22.pdf](https://www.sict.gob.mx/fileadmin/DireccionesGrales/DGAF/Terminales/terminales_autorizadas_02-05-22.pdf)
- DOF (2022) Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17/05/2022. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGMSV.pdf>
- FONATUR (2006) Proyecto Mar de Cortes, <http://www.fonatur.gob.mx/gobmx/transparencia/LibrosBlancos/3%20Proyecto%20Mar%20de%20Cortes.pdf>
- IMT, SICT, INEGI (2022) Red Nacional de Caminos, <https://www.gob.mx/imt/acciones-y-programas/red-nacional-de-caminos>
- INEGI (2020) Censo de Población y Vivienda 2020
- INEGI (2022) Vehículos de Motor Registrados en Circulación, <https://www.inegi.org.mx/programas/vehiculosmotor/>
- INEGI (2022-a) Accidentes de Tránsito Terrestre en Zonas Urbanas y Suburbanas, <https://www.inegi.org.mx/programas/accidentes/>
- INV (2020) Inventario Nacional de Vivienda, INEGI, 2020, <https://www.inegi.org.mx/app/descarga/?ti=13&ag=01>
- SEDATU (2018) Manual de Calles: diseño vial para ciudades mexicanas.
- SEMAR (2022) Puerto Yavaros, <https://digaohm.semar.gob.mx/derrotero/cuestionarios/cnarioYavaros.pdf>
- SICT (2023) Datos Viales, Volúmenes de Tránsito en la Red Nacional de Carreteras Pavimentadas y en las estaciones permanentes de contero de vehículos, <http://datosviales2020.routevdev.mx/main>
- SICT (2023-a) Informe estadístico de los puertos de México. <http://www.sict.gob.mx/Index.php?id=1ISSI>
- SIC (2023) Catalogo de estaciones FFCC, INAH, [http://sic.gob.mx/ficha.php?table=fnme&table\\_id=398](http://sic.gob.mx/ficha.php?table=fnme&table_id=398)
- VIDANTA (2023) Mar de Cortés International Airport, <https://www.aeropuertomardecortes.com/index.html>
- CECI (2018) Calles completas, Plataforma Digital CECI, SEDATU, ITDP, Embajada Británica en México, Latin American Regional Climate Initiative
- SEDATU (2018) Manual de Calles Mexicanas
- (NSW Department of Land and Water Conservation, 2001).
- SICT (2006) Reglamento sobre el peso, dimensiones y capacidad de los vehículos de autocarrosporte, que transitan en los caminos y puentes de jurisdicción federal. Recuperado de [https://www.sict.gob.mx/legislacion/legislacion\\_federal/legislacion\\_federal\\_2006/legislacion\\_federal\\_2006\\_06\\_01\\_01.pdf](https://www.sict.gob.mx/legislacion/legislacion_federal/legislacion_federal_2006/legislacion_federal_2006_06_01_01.pdf)



Programa Municipal de Desarrollo Urbano  
Municipio de Puerto Peñasco, Sonora

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Fede>  
<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Federal/pdf/wo89013.pdf> ral/pdf/wo89013.pdf, el 07 de septiembre de 2023

CONEVAL, (2020), Pobreza a nivel municipio, 2010-2020; Disponible en: <https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Pobreza-municipio-2010-2020.aspx>

CONAPO, (2022), Índices de marginación por entidad y municipio, 2020; disponible en: [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/data/file/848423/Indices\\_Coleccion\\_280623\\_entymun-p\\_ginas-1-153.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/data/file/848423/Indices_Coleccion_280623_entymun-p_ginas-1-153.pdf)

CONAPO, Índice de marginación por localidad, 2020. CONAPO. [http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Marginacion/Datos\\_Abiertos/Localidad/IML\\_2020.zip](http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Marginacion/Datos_Abiertos/Localidad/IML_2020.zip)

CONAPO, Índice de marginación urbana, 2020. CONAPO. [http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Marginacion/Datos\\_Abiertos/IMU\\_2020.zip](http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Marginacion/Datos_Abiertos/IMU_2020.zip)

Consejo Nacional de Población y Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (7 de octubre de 2018), Sistema Urbano Nacional 2018. Recuperado el septiembre de 2020, de Sistema Urbano Nacional 2018: [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/data/file/400771/SUN\\_2018.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/data/file/400771/SUN_2018.pdf)

INEGI (2021), Censos de Población y Vivienda, 2000 a 2020. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>

INEGI (2021) Censo de Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones territoriales de la Ciudad de México 2021. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/cngmd/2021/#Tabulados>

INEGI. (2020). "Panorama Sociodemográfico de México 2020, Sonora". Consultado en [https://www.uan.edu.mx/d/avisos/2021/abril/Panorama\\_Sociodemografico.pdf](https://www.uan.edu.mx/d/avisos/2021/abril/Panorama_Sociodemografico.pdf)

Secretaría del Bienestar. (2023). "Informe Anual sobre la situación de pobreza y rezago social 2023". Consultado en <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/data/file/796245/M18Nayar23c.pdf>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), (2023) Estrategia Nacional de Ordenamiento del Territorio y Regionalización Funcional de México, Disponible en: <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/estrategia-nacional-de-ordenamiento-territorial-de-la-sedatu-2020-2040?idiom=es>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), (2023), Regionalización Funcional de México, disponible en: <https://www.gob.mx/publicaciones/articulos/metodologia-de-la-regionalizacion-funcional-de-mexico>





BOLETÍN OFICIAL Y  
**ARCHIVO DEL  
ESTADO**

GOBIERNO  
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).

La autenticidad de éste documento se puede verificar en  
<https://boletinoficial.sonora.gob.mx/información-institucional/boletin-oficial/validaciones> CÓDIGO: 2025CCXV43II-29052025-0BAA0580D

