

2023

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad

(PROYECTO DE DOCUMENTO PARA CONSULTA)

H. Ayuntamiento de Pitiquito



CONTENIDO

I ANTECEDENTES	5
Introducción	5
Fundamentación jurídica	7
Diagnóstico-Pronóstico	8
Delimitación del área de estudio	8
Ámbito subregional	8
Medio físico natural	11
Medio físico transformado	13
Impactos ambientales, riesgos y vulnerabilidad	17
Aspectos económicos	18
Aspectos sociales	21
II NORMATIVIDAD	25
Objetivos generales	25
Objetivos particulares	25
Congruencia con las políticas y estrategias del Gobierno del Estado	25
Congruencia con otros instrumentos de planeación.	27
Normas de desarrollo urbano	29
Ordenación del territorio	29
Infraestructura	31
Vialidad y transporte	32
Medio ambiente	
Imagen urbana	33
Prevención y atención a emergencias urbanas	33
Administración del desarrollo urbano	34
Dosificación de equipamiento urbano	34
III ESTRATEGIA	40
Políticas de mejoramiento	40
Políticas de crecimiento	41
Políticas de conservación	41
Estrategia de desarrollo	41
Área normativa y Límite del Centro de Población	41
Ejes estructurales	43
Zonificación primaria	44
Zonificación secundaria	45
Usos del suelo	49
Regulación de los usos del suelo	54
Tabla de Compatibilidad de los Usos del Suelo	55
Modalidades de ocupación e intensidad del suelo	60
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	60
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	60
Vialidad	61

Infraestructura	61
Agua potable	62
Drenaje sanitario	62
Electrificación	63
Drenaje pluvial	63
IV PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD	64
Configuración de programas	64
Infraestructura, equipamiento y servicios	64
Reservas territoriales y vivienda	65
Imagen urbana	65
Protección del ambiente	65
Seguridad y protección civil	65
Integración social y cultural	65
Fortalecimiento y modernización de la planeación y la gestión urbana	66
Vialidad	66
Infraestructura eléctrica	67
Matriz de Corresponsabilidad Sectorial	67
V INSTRUMENTACIÓN	69
Instrumentos jurídicos	69
Proceso de elaboración / actualización-aprobación e institucionalización del programa	70
Versión Abreviada del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población	70
Aviso público del proceso de consulta	70
Dictamen de Congruencia	71
Aprobación del Ayuntamiento	71
Publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado	71
Inscripción en el Registro Público de la Propiedad	71
Instrumentos operativos para la administración y control urbano	71
Proceso de Operación y Administración del Programa de Desarrollo Urbano	71
Instrumentos de difusión	72
Instrumentos de evaluación	73
Instrumentos de capacitación	73
Instrumentos financieros, de coordinación y concertación	73
Participación de los desarrolladores privados y la consideración de plusvalías	74
Instrumentos de financiamiento	76
Instrumentos para la obtención de recursos	77
Recursos Directos del Sector Público	77
Recursos de los Particulares	77
Concurrencia y coordinación para aplicación de inversiones.	78
Instrumentos para la participación de la comunidad	79

CUADROS

Cuadro I.1 Población total, masculina y femenina en localidades del municipio de Pitiquito, 2010	22
Cuadro I.2 Puerto Libertad: Población y tasas de crecimiento 1970-2010	22
Cuadro I.3 Hipótesis de crecimiento de población	23
Cuadro II.1 Relaciones de congruencia con otros instrumentos de planeación	27
Cuadro II.2 Dosificación de Equipamiento Urbano	36
Cuadro III.1 Vértices y Coordenadas geográficas del Límite del Centro de Población	42
Cuadro III.3 Modalidades de utilización e intensidad del suelo	60
Cuadro IV.1 Matriz de Corresponsabilidad Sectorial	68

ANEXO I. Cartografía

Mapa D-1 Área de estudio
Mapa D-2 Topografía
Mapa D-3 Hidrología
Mapa D-4 Uso de suelo y vegetación
Mapa D-5 Infraestructura
Mapa D-6 Uso Actual de Suelo
Mapa D-7 Fenómenos Naturales
Mapa E-1 Límite del Centro de Población de Puerto Libertad
Mapa E-2 Ejes Estructurales
Mapa E-3a Zonificación Primaria
Mapa E-3b Zonificación Primaria (vista ampliada)
Mapa E-4a Zonificación Secundaria
Mapa E-4b Usos, Reservas y Destinos
Mapa E-4c Áreas de salvaguarda y Áreas verdes de amortiguamiento
Mapa E-5 Corredores de Uso Mixto
Mapa E-6 Movilidad, jerarquía y derechos de vía

I. ANTECEDENTES

Introducción.

La anterior versión del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad fue aprobada y publicada en 2019. Previamente, se llevó a cabo una actualización en 2018 que surgió de la necesidad de incorporar procesos que modificaban las condiciones económicas que incidían en el desarrollo urbano y regional del área, particularmente en términos de infraestructura vial y eléctrica de impacto regional, que contribuían significativamente a la generación de energía limpia y a la reducción de la contaminación. Entre otros, destacaban los siguientes hechos:

- a) La construcción de la Carretera Costera a lo largo del litoral del norte de la entidad y que conectó a Puerto Libertad con Puerto Lobos, en el municipio de Caborca; Puerto Peñasco, en el municipio del mismo nombre; y, Golfo de Santa Clara, en el municipio de San Luis Río Colorado.
- b) La construcción del Ramal Puerto Libertad derivado del Gasoducto Sásabe-Guaymas que permitió el aprovechamiento de gas natural para los procesos de ciclo combinado en la Planta Termoeléctrica de la Comisión Federal de Electricidad. El trazo del Ramal requería adecuaciones de la estrategia de desarrollo urbano en materia de usos, reservas y destinos del suelo en el centro de población.
- c) El desarrollo y construcción de una central fotovoltaica para producir electricidad con una capacidad de 180 MW para suministrar electricidad a la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y posteriormente incrementar su potencia hasta 450 MW. Anteriormente a la actualización de 2018, había sido aprobado el Programa Parcial de Crecimiento de la Zona Norte de Puerto Libertad en 2017 con lo que se integró el área del polígono de 1,775 hectáreas a la generación de electricidad mediante celdas fotovoltaicas, así como, posteriormente, la incorporación de 267 hectáreas al este del Aeropuerto.
- d) Asimismo, se incluyó en las versiones del Programa de 2018 y 2019, la previsión de adecuaciones de la estructura urbana que permitieran garantizar las condiciones de seguridad y funcionalidad de los espacios públicos, particularmente en cuanto a los equipamientos de educación y áreas deportivas. Estas acciones se inscribían en la necesidad de resolver problemas de incompatibilidad de usos de suelo y de vulnerabilidad ante riesgos por la ubicación de tanques de combustible y el trazo del gasoducto con relación a las áreas de equipamiento de educación y salud.

En 2004, el área urbana tenía “una extensión territorial de 356 hectáreas, que se extienden a lo largo del litoral sobre terreno plano. Al poniente de la localidad se ubican las instalaciones de la planta termoeléctrica de la CFE, así como instalaciones de vivienda y servicios para sus

trabajadores y una superficie de reserva que en total ocupa 320 hectáreas”¹. En 2019, el área urbana del centro de población era de 1,375 hectáreas que incluye una superficie ocupada para actividades de generación fotovoltaica de energía de 1,104 hectáreas. Para 2023, el área urbana alcanza las 1,640 hectáreas, de las cuales 1,294.3 alojan paneles solares.

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

Las obras y procesos referidos más arriba modificaron las circunstancias en el desarrollo regional y local con importantes impactos en la estructura urbana, en sus perspectivas de desarrollo económico y en las condiciones de bienestar social y seguridad civil del centro de población lo cual hizo necesario la actualización de las versiones de 2018 y 2019.

En la actualidad, el Centro de Población de Puerto Libertad presenta una posición geo-estratégica para la localización de proyectos industriales y de infraestructura de alcance no sólo regional, sino internacional, por lo que la empresa Mexico Pacific iniciará la construcción de una planta de licuefacción de gas natural con una capacidad para 14.1 millones de toneladas anuales orientadas al mercado de Asia.

Además del Gasoducto Sásabe-Guaymas, se planea construir un nuevo gasoducto de Waha, Tejas a la frontera con Chihuahua en el tramo de 250 km dentro de los Estados Unidos y de la frontera a Puerto Libertad dentro de territorio nacional con un tramo de 800 km. Aunado a lo anterior, las características de la localización geográfica de Puerto Libertad por su cercanía con la frontera norte y a su vocación de Puerto de altura natural en la cuenca del Pacífico, le otorgan al lugar una vocación competitiva privilegiada para la industria energética y la industria pesada de exportación, en el contexto nacional e internacional.

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

¹ Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, 2004.

Fundamentación jurídica

La planeación del desarrollo urbano nacional y estatal se inserta en un marco jurídico donde los aspectos generales están indicados en las Constituciones de los Estados Unidos Mexicanos y del Estado de Sonora, y sus aspectos particulares en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora; de manera que los programas de desarrollo urbano en los diversos niveles de planeación, se constituyen en documentos técnico-jurídicos con plena validez legal a los que están obligados los órdenes de gobierno y los sectores social y privado.

En consecuencia, dentro del proceso de planeación del desarrollo urbano estatal, el presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, versión 2023, deberá culminar en su inscripción y registro, dando así cumplimiento al marco legal que lo sustenta.

Este instrumento tiene su fundamento legal en los siguientes ordenamientos: la Constitución Política, en los artículos 27 y 115; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

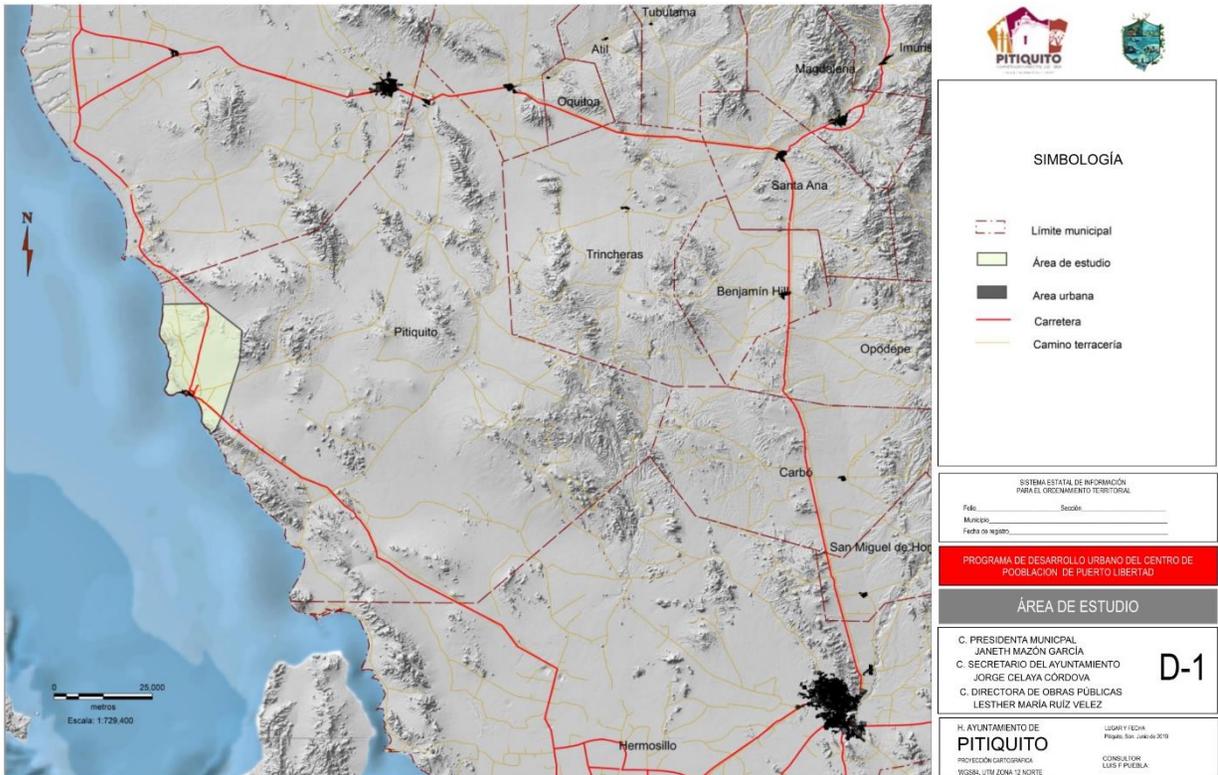
El artículo 27 señala: “La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico ...”. El artículo 115 en su fracción V, establece que los Ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: “...Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal...”

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

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

Diagnóstico-Pronóstico

Delimitación del área de estudio



Mapa I.1 Área de estudio

Ámbito subregional

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

Uno de los mayores obstáculos que durante muchos años se antepusieron para la integración territorial de la región de la UTB han sido las condiciones de conectividad, particularmente entre el centro núcleo, Caborca, así como la propia cabecera municipal, Pitiquito, y la micro-región de Puerto Libertad, en la costa, lo que dificulta la cobertura de servicios y abasto. Desde 1982, la

carretera construida por la CFE, a la par de la puesta en funcionamiento de la Planta Termoeléctrica, suplió la cobertura de atención desde Hermosillo al reducir el tiempo de transporte entre la capital estatal y Puerto Libertad. A partir de 2009, la construcción de la carretera costera por el gobierno del estado y su enlace con la carretera de Caborca a Puerto Lobos por vía pavimentada, ha facilitado la comunicación con la cabecera municipal así como con el núcleo de la UTB, con lo cual se ha reducido relativamente la problemática de integración regional.

En la actualidad, la Región de la UTB y el Centro de Población de Puerto Libertad, disponen de la infraestructura de gas natural importado del suroeste de Estados Unidos al quedar integrado el Ramal Puerto Libertad del Gasoducto Sásabe-Guaymas del Sistema Noroeste de la CFE.



Carretera de Hermosillo a Puerto Libertad

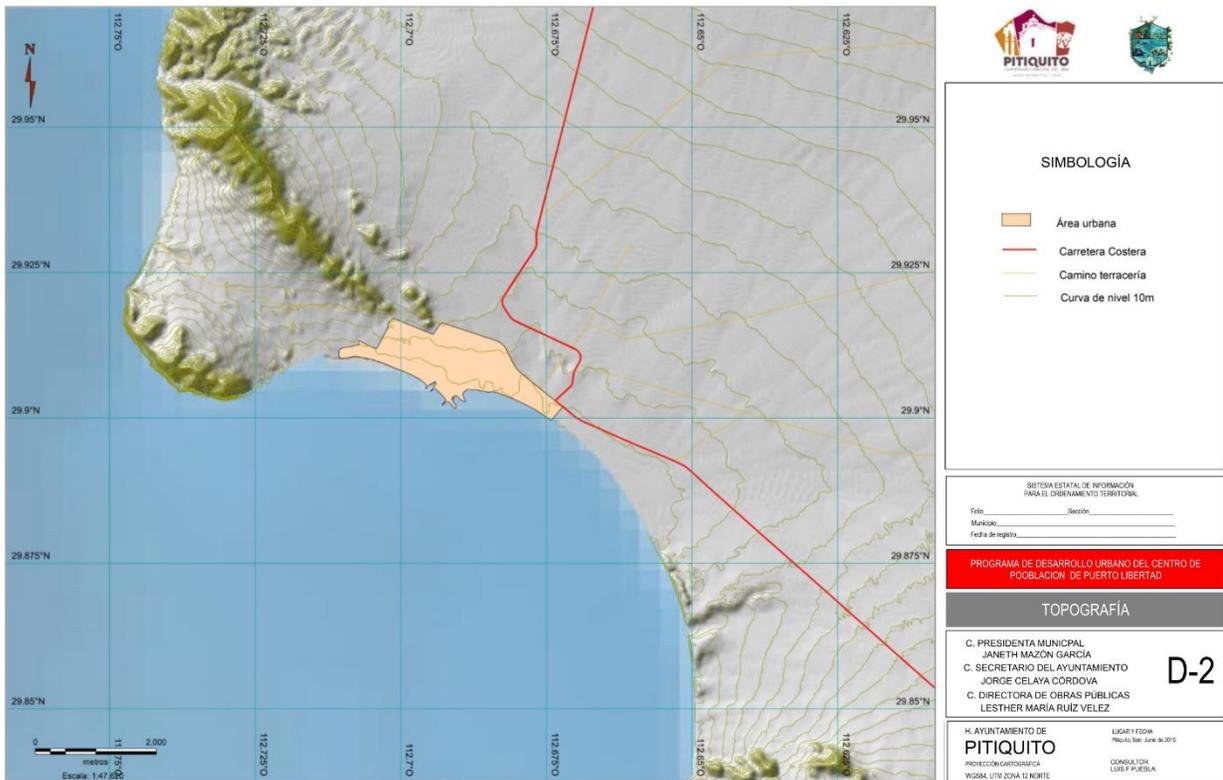
Fuente: Google Earth



Punta Cirios, al sureste del centro de población de Puerto Libertad

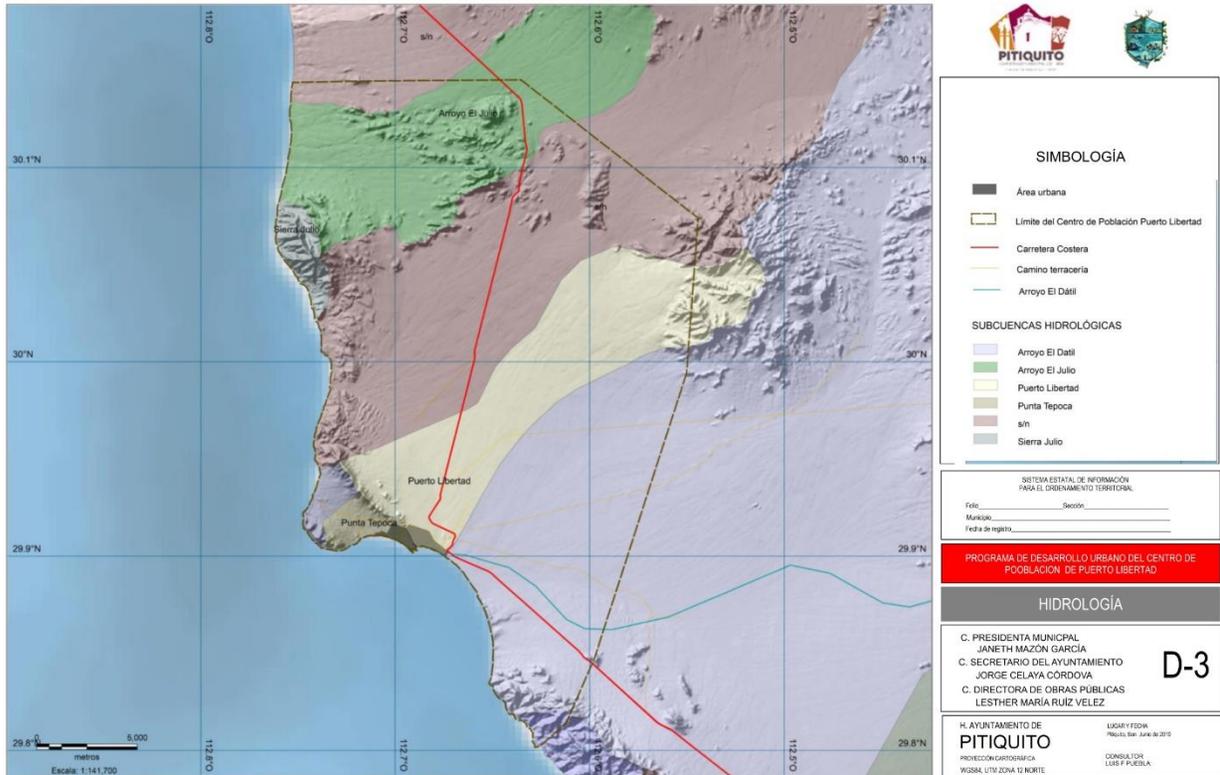
Medio físico natural

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



Mapa I.3 Topografía

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

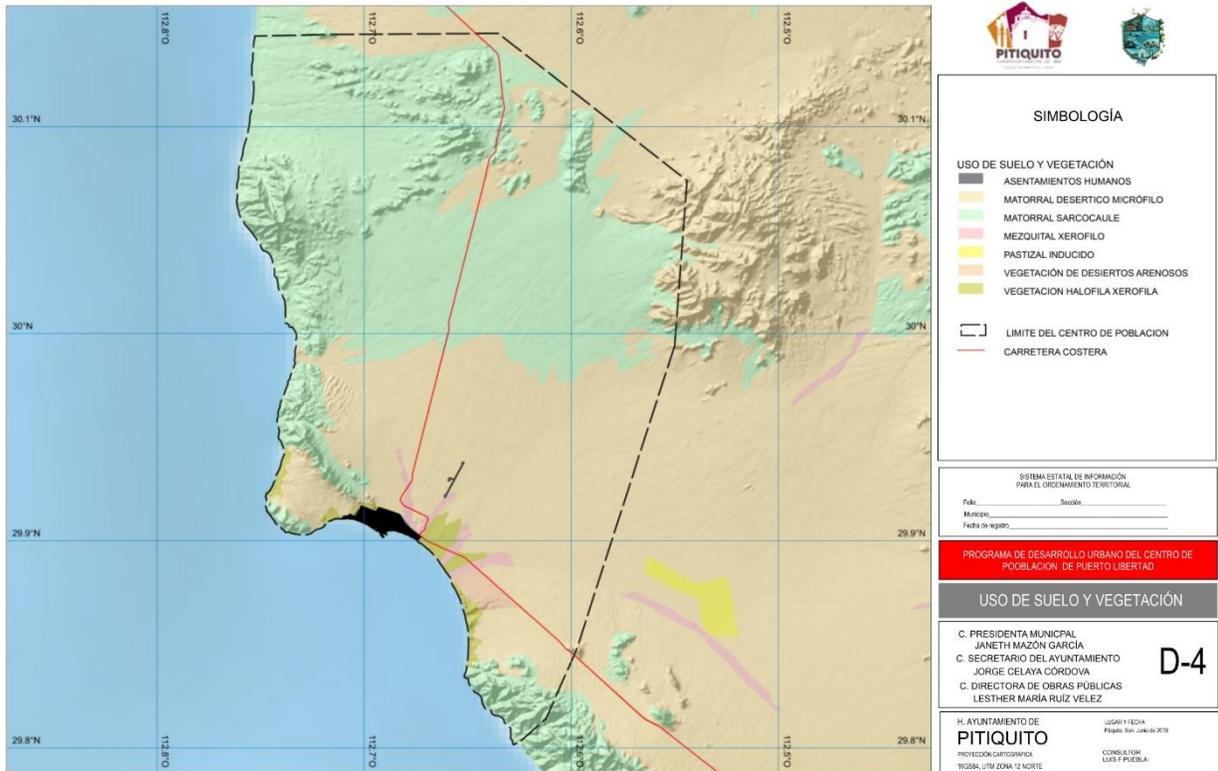


Mapa I.4 Subcuencas hidrológicas

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

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

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



Mapa I.5 Uso de suelo y vegetación

Medio físico transformado

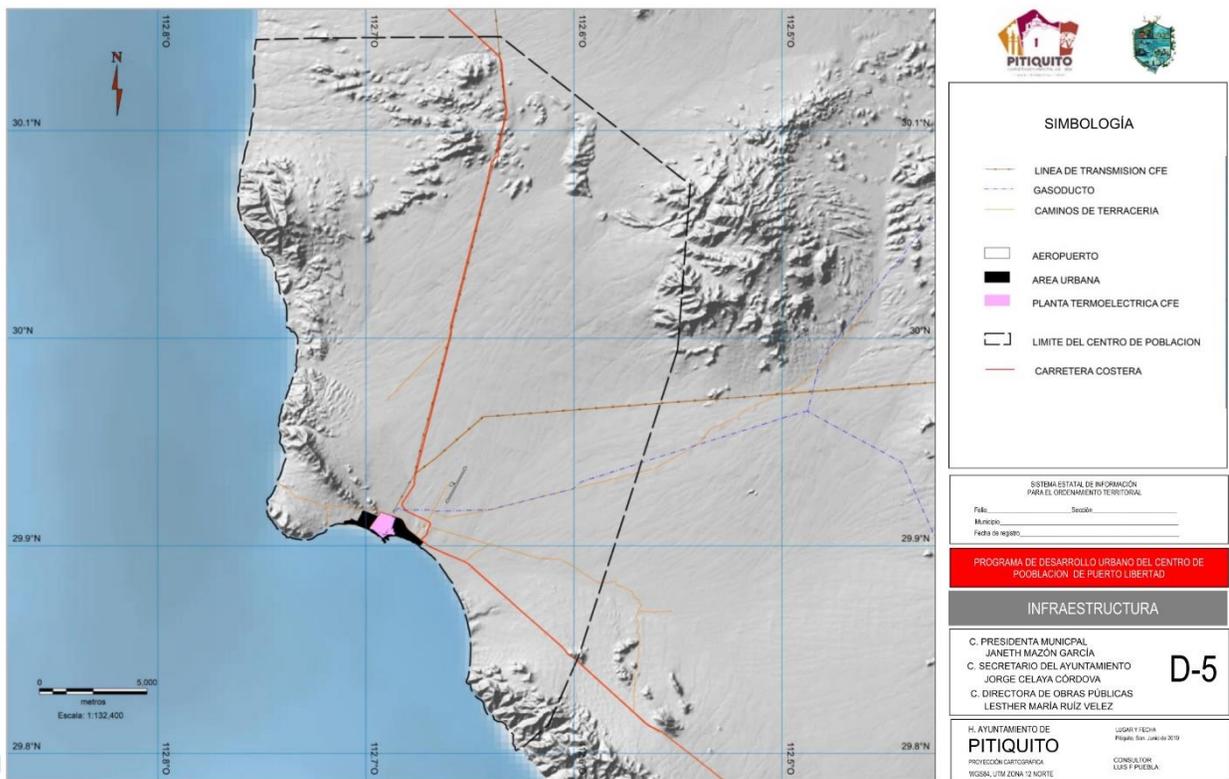
El crecimiento del área urbana de Puerto Libertad durante la década de los ochenta se debe, principalmente, al establecimiento de la Planta Termoeléctrica de la Comisión Federal de Electricidad, cuya construcción se llevó a cabo durante 1982 y 1983. Anteriormente, el asentamiento tenía su base principal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

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

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

Infraestructura vial. La Carretera Costera que une el Golfo de Santa Clara, en el municipio de San Luis Río Colorado, con Puerto Libertad², constituye, de hecho, una segunda prolongación de la Calle 36 y su entronque con la Carretera Hermosillo-Bahía Kino, mediante el tramo de 180 kilómetros construido por la CFE a principios de los años ochenta.

Infraestructura de gas natural. A partir de 2016 la planta generadora de energía eléctrica de la Comisión Federal de Electricidad es abastecida de gas natural a un precio más competitivo con una reducción drástica de emisiones contaminantes atmosféricas, como parte del Proyecto Suministro de Gas Natural y Operación Dual de la Central Termoeléctrica Puerto Libertad. La infraestructura de gas natural incluye una Estación reductora de presión; adecuación de los quemadores de los Generadores de Vapor para la combustión dual; Sistema de protección contra incendio, y Sistema de detección de fugas, todo a realizarse dentro del predio de la Central Termoeléctrica Puerto Libertad³.



Mapa 1.6 Infraestructura

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

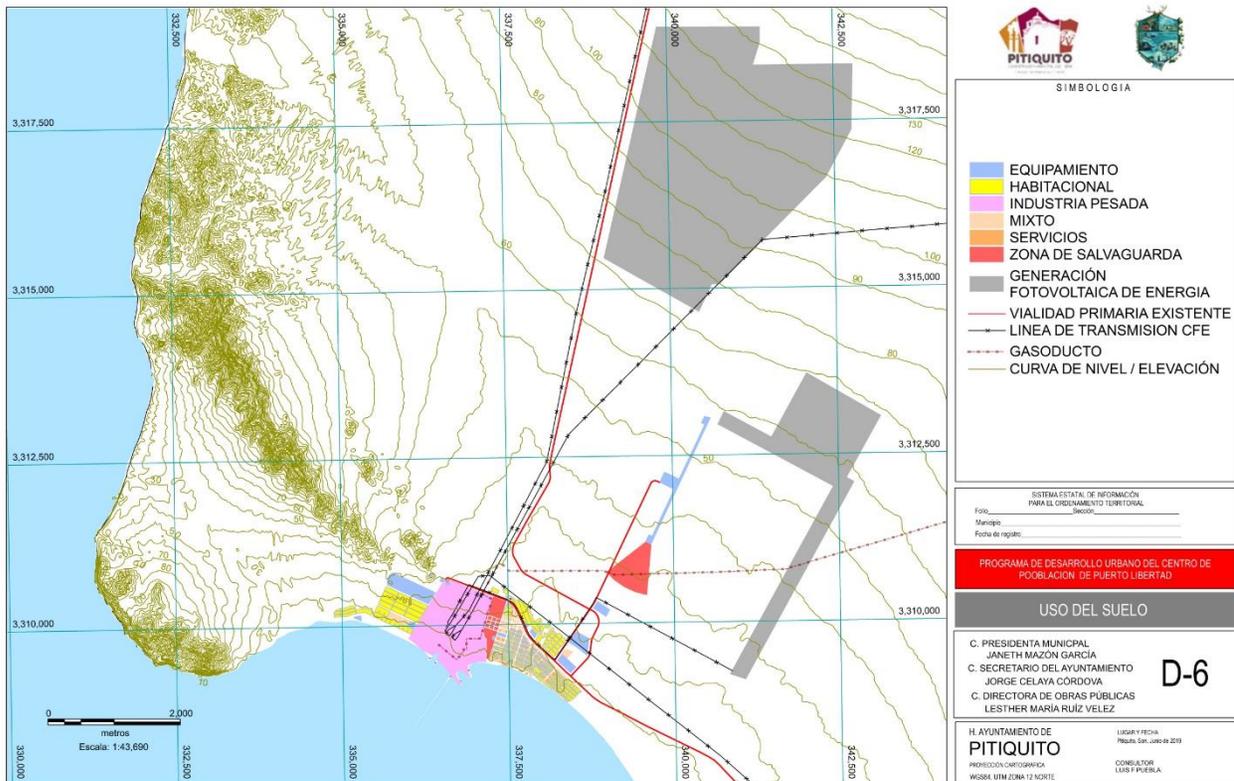
² Este eje regional incluye el tramo construido por CFE en los años 1980-1982, que vinculó a la localidad de Puerto Libertad con Hermosillo.

³ Comisión Federal de Electricidad, Gerencia Regional de Producción Noroeste: “Obras y actividades internas para el suministro de gas natural y operación dual de la C.T. Puerto Libertad, Sonora”

Uso actual del suelo. Como se puede observar en el Mapa I-6, el área de estudio presenta áreas de cobertura de matorral desértico micrófilo. Cerca de la actual área urbana del centro de población, se observa al sureste, vegetación de mezquital xerófilo, de desiertos arenosos así como vegetación halófila xerófila.

El área urbana de Puerto Libertad se extiende a lo largo del litoral sobre terreno plano, está formada por una zona industrial donde se encuentran localizadas las instalaciones de la Comisión Federal de Electricidad, así como un área destinada a vivienda de sus trabajadores y una zona habitacional con servicios y equipamiento urbano donde residen el resto de los pobladores del centro de población.

La superficie destinada a vivienda y vialidades ocupa una superficie de 61-57-04.72 hectáreas. Al poniente de ésta se ubican las instalaciones de la planta termoeléctrica (CFE), así como instalaciones de vivienda y servicios para sus trabajadores, además de un área de reserva que en total ocupa una superficie de 200-21-15.151 hectáreas.



Mapa I.7 Uso Actual del Suelo

Equipamiento. El equipamiento urbano con el que cuenta la localidad se concentra en los subsistemas salud y educación. La parte central de la localidad es la que concentra el mayor número de equipamientos, como se aprecia en el plano a continuación.

Educación y cultura. En esta materia, se cuenta con el siguiente equipamiento:

Un jardín de niños (Jardín de Niños Libertad clave 26djno160-b), el cual cuenta con 4 aulas, en las cuales se atiende a niños de segundo y tercer grado, la población atendida asciende a 112 niños.

El equipamiento para la educación primaria lo integra la Escuela Primaria Profesor Juan Gutiérrez Neyoi, que cuenta con dos turnos uno matutino y otro vespertino, atendiendo en el turno vespertino a diez grupos (dos primeros, un segundo, un tercero, dos cuartos, dos quintos y dos sextos) con un total de 290 alumnos; en el turno vespertino se atiende a ocho grupos (un primero, dos segundos, dos terceros, un cuarto, un quinto y un sexto) atendiendo a un total de 219 alumnos.

El equipamiento para la educación secundaria está integrado por un plantel (Escuela Secundaria Fundación Esposos Rodríguez clave 26dst0058q), que cuenta con 6 grupos, dos para cada grado, atendiendo a un total de 194 alumnos, 65 en primero, 57 en segundo y 72 en tercero. El plantel cuenta con un terreno de 6,068 mt², mismo donde se encuentran las siguientes instalaciones: Las instalaciones con las que cuenta el plantel son un taller de cómputo, un laboratorio múltiple, un servicio sanitario, un bebedero, una plaza cívica y una cancha deportiva.

Tanto los equipamientos de Jardín de Niños, Educación Primaria y Educación Secundaria deberán de ser relocalizados ya que actualmente se encuentran ubicados en un área incompatible y de riesgos por su cercanía con los tanques de almacenamiento de combustóleo y el gasoducto en el predio adyacente de la Terminal de CFE. Actualmente (2023), se imparten clases en espacios facilitados provisionalmente por CFE, y se realizó una donación de aproximadamente 3.5 hectáreas por parte de la empresa MPL para la construcción de las instalaciones escolares definitivas.

En el año 2017 se inauguró el primer Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Sonora, con capacidad para 200 alumnos dentro de 6 aulas. El colegio cuenta con especialidad en informática.

La mayor parte de las Instituciones para la educación están concentradas en el sector oriente dentro del área propiedad de CFE que colinda con el sector centro. En general a nivel educación se cubre la demanda del centro de población.

Salud y Asistencia pública. El equipamiento de salud existente está integrado por: el centro de salud - Dr. Eric Bravo, el cual cuenta con 1 consultorio y una sala de observación, además existen la unidad de medicina familiar de primer nivel del IMSS UMF 51, equipada con cinco camas, la cual atiende a una población de 1,381 derechohabientes, cuenta con una ambulancia, dos salas de hospitalización, una sala de expulsión, una sala de rayos "X" una sala de laboratorio, una farmacia, un consultorio de medicina preventiva. El área de terreno donde se ubica dicho equipamiento cuenta con una superficie de 357.00 m². Este equipamiento, al igual que los de educación deberá ser reubicados por razones de seguridad.

Comercio y Abasto. La localidad no cuenta con equipamientos dedicados al comercio y abasto. Sin embargo, cuenta de manera particular con una variedad de servicios y comercios, principalmente de menudeo, entre las que destacan abarrotes y misceláneas, autolavados, llanteras y servicios de lubricación vehicular, laboratorios médicos y dentales, licorerías, venta en botella cerrada y tabaquerías, expendio de cerveza, mensajería y paquetería privada, mini-supermercados, mueblerías, accesorios para baños, oficinas privadas, renta de videos, ropa, calzado y accesorios de vestir, taller de herrería, talleres mecánicos, tortillería, venta de gas en casa habitación, videojuegos, TV cable y/o satelital, entre otros.

Comunicaciones y Transportes. El centro de población cuenta con oficinas de teléfonos, de correos y con servicios de internet

Recreación y Deporte. Existen en la localidad un estadio de béisbol, canchas de baloncesto, un gimnasio, un campo para fútbol y una plaza cívica

Administración Pública y Servicios Urbanos. La localidad de Puerto Libertad cuenta con oficinas de la administración pública tanto municipal como estatal, así como una comandancia de policía, en un mismo recinto.

Impactos ambientales, riesgos y vulnerabilidad

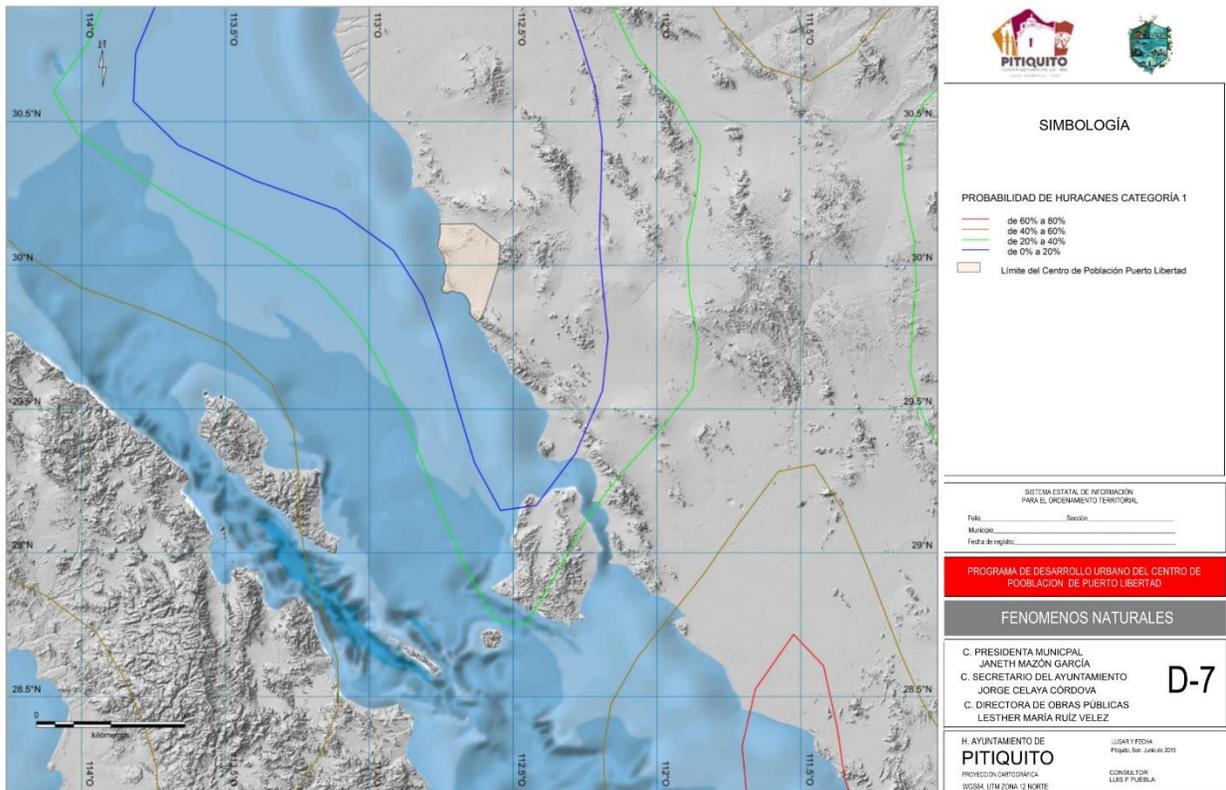
La mayor parte del área normativa del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad se mantiene en estado natural con la presencia de comunidades vegetales descrita en el apartado de Vegetación. La superficie del área del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad ha sido impactada por la construcción de la Carretera Costera en una longitud de 4.5 kilómetros por un derecho de vía de 60 metros, la instalación de las líneas de transmisión existentes, además de un espacio con superficie de 9.2 hectáreas cuya cubierta vegetal fue impactada como apoyo en la construcción de la carretera.

Con relación al impacto en la calidad del aire, cabe señalar la constante emisión de CO₂ de la Planta Termoeléctrica de Puerto Libertad cuya afectación tiene también importante incidencia en el calentamiento global. Se espera que, con los cambios graduales en el proceso de generación de la Planta a ciclo combinado, sea posible la reducción sustancial de estas emisiones.

El área de estudio presenta un relativo bajo riesgo en materia de desastres naturales, ya que el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) ubica la zona con rango de 0 a 10% en la probabilidad de ocurrencia en huracanes con categoría 1; de 0 a 2% en huracanes de categorías 2, 3, 4 y 5⁴.

⁴ CENAPRED, 2010, Probabilidad de ocurrencia de huracanes tipos 1, 2, 3, 4 y 5 en México. Según la clasificación de los ciclones tropicales de la escala Saffir-Simpson, de acuerdo con la presión central, los ciclones que se clasifican como huracán categoría 1, presentan vientos de 119 a 153 km/h, marea de 1.2 a 1.5 metros, y pueden generar daños materiales leves.

Con relación a la precipitación pluvial, el área de estudio se ubica en una zona que presenta un rango bajo de 0 a 125 mm. Sin embargo, dadas las características particulares de los escurrimientos dispersos que presenta el área de entorno del polígono, es importante la previsión de su encauzamiento futuro.



Mapa I.8 Fenómenos Naturales

Aspectos económicos

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



Instalaciones de la Planta Termoeléctrica de la Comisión Federal de Electricidad y áreas de vivienda del personal

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

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

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

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

Etapas 1995-2004. Estabilización de la economía y población. Las condiciones económicas están basadas en las actividades motrices tanto por la operación de la Terminal de CFE como por la

pesca. Estas son complementadas por las actividades terciarias derivadas que representan ya la tercera parte de la Población Económicamente Activa. La tasa media anual de crecimiento total se reduce a niveles por debajo de 0%, lo cual refleja ligeras tendencias a la emigración de población joven y prácticamente nulo incremento de empleo.

Etapa 2004-2015. Aunque la economía se mantiene estable, debido particularmente al empleo proveniente de la operación de la Terminal CFE y a la ocupación en la pesca, continúa el proceso de reducción lenta de población. No obstante, surge el interés del exterior del país de invertir en grandes proyectos en los campos del turismo, de la importación de gas natural de Asia a Estados Unidos, así como de la producción de biocombustible. A pesar de que no lograron concretarse las inversiones en esta etapa, debido en gran parte por la debacle económica de la crisis inmobiliaria de 2008, originada en el país vecino; lo cierto es que dichas promociones estaban reflejando el grado de importancia geo-estratégica de Puerto Libertad en el contexto del hemisferio de América del Norte y, en ciertos casos, en su vinculación con el este asiático. A partir de 2008, las secuelas de la crisis económica mundial se reflejan en la parálisis de nuevas inversiones en la región.

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

Etapa de 2015 a 2023. La gradual recuperación económica, los cambios tecnológicos, la modificación en la legislación de la industria eléctrica, la ampliación de la oferta de gas natural proveniente de los Estados Unidos; entre otros hechos, dan por resultado la modificación de las condiciones en la microrregión de Puerto Libertad que se concretan a partir de 2017. Lo anterior se observa fundamentalmente en el cambio del tipo de generación energética. Destaca la construcción del gasoducto Sásabe-Guaymas y su Ramal Puerto Libertad, cuyo principal propósito es el abastecimiento a las plantas termoeléctricas de Puerto Libertad y Guaymas en la entidad.

Etapa de 2023 en adelante. El inicio de las actividades para la construcción de la planta de licuefacción de gas natural y del gasoducto Waha-Puerto Libertad constituye un parteaguas en el desarrollo de la región. Puerto Libertad experimentará el arribo de más de 8,000 obreros de construcción en su punto más alto para un periodo de construcción estimado tentativamente en 5 años para posteriormente mantener un estimado de 800 operadores permanentes. Esta actividad repercutirá en el incremento de empleos indirectos, principalmente en las actividades económicas de comercio y servicios.

Por otra parte, el gasoducto existente Sásabe-Puerto Libertad tiene como efectos derivados la eliminación de la contaminación del aire y factor del cambio climático por el uso de combustóleo en la generación de energía eléctrica, así como el aprovechamiento potencial del energético en la región y en la entidad para aplicaciones diversas en el futuro.

En ese mismo año, se localiza en Puerto Libertad la Central Fotovoltaica de Acciona, una de las más grandes de México y Latinoamérica, que consolida el rol estratégico de la microrregión en la oferta de energía eléctrica para la entidad por la vía de la generación sin contaminación.

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

1. Las ventajas naturales del lugar tales como: a) ser puerto de altura, y de desempeñar geográficamente el papel potencial de bisagra que vincula la accesibilidad a la Cuenca del Pacífico, y la proximidad con los Estados Unidos; b) Localización en una de las regiones con el grado de mayor irradiación solar en el hemisferio; y otras, son articuladas y potencializadas con nuevas ventajas de infraestructura que se va construyendo y acumulando a partir 1980
2. El examen de las promociones por localizar proyectos económicos de alto impacto demuestra que son atraídos por la posición geográfica del centro de población, en el contexto nacional e internacional así como el nivel de acumulación de condiciones de infraestructura.

En la actualidad, Puerto Libertad se ha convertido en una posición geo-estratégica altamente competitiva, al disponer de infraestructura energética (de electricidad y gas natural), de comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas con las características⁵ que requiere la lógica de localización de proyectos de inversión productiva de exportación, en el contexto de la cuenca del Pacífico y su proximidad con los Estados Unidos.

3. Por lo anterior, se concluye que la microrregión de Puerto Libertad a alcanzado un grado de competitividad real que permite sustentar la hipótesis de constituirse como opción de localización de proyectos industriales que consideran las facilidades de insertarse en redes de infraestructura energética de cobertura regional, nacional e internacional.

Aspectos sociales

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

⁵ Entre estas infraestructuras destacan: a) la prolongación de la carretera Calle 36 construida por CFE en 1980-1982 que conecta con Hermosillo; b) la Carretera Costera construida por el Gobierno del Estado en 2007-2009 que conecta con San Luis Río Colorado, e indirectamente con Sonoyta, Caborca, Pitiquito y Sásabe; c) la red de líneas de transmisión de CFE para el abastecimiento de energía eléctrica al norte del Estado; d) el Aeropuerto con pista de altas especificaciones construido por CFE; e) el Gasoducto Sásabe-Guaymas, con el Ramal a Puerto Libertad que permite el suministro a la Planta Termoeléctrica de CFE de Puerto Libertad. Aunado a lo anterior, las condiciones del lugar como puerto natural de altura que permiten el arribo de embarcaciones de gran calado que hacen posible el flujo comercial intercontinental.

Nombre	Población Total		Población Masculina		Población Femenina	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020
Pitiquito	5410	5139	2737	2535	2673	2604
Puerto Libertad	2782	2750	1488	1459	1294	1291
Desemboque de los Seris (El Desemboque)	287	329	140	169	147	160
La Estación (Estación Pitiquito)	201	214	102	107	99	107
Félix Gómez (El Dipo)	176	100	89	54	87	46

Fuente: INEGI, XIII Censo General de Población y Vivienda 2010. XIX Censo General de Población y Vivienda 2020.

Cuadro I.1 Población total, masculina y femenina en localidades del municipio de Pitiquito

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

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

Año censal	Población
1970	37
1980	282
1990	2459
2000	2950
2010	2782
2020	2750

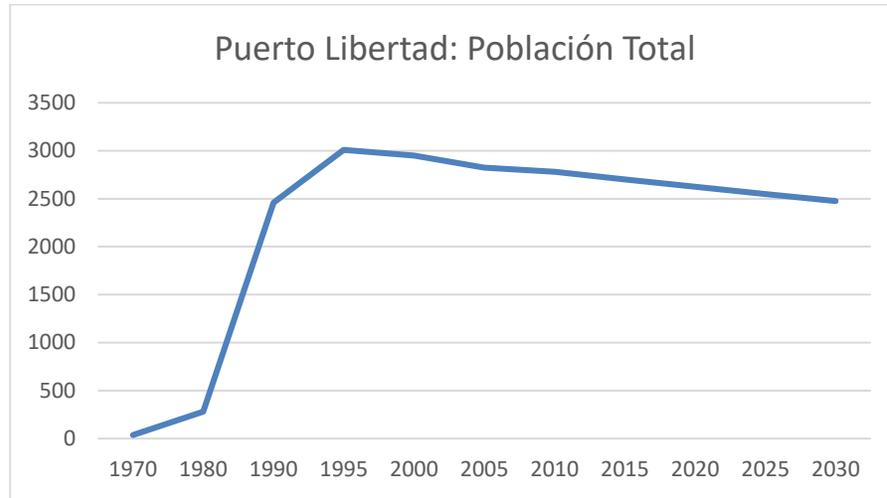
Fuente: Elaboración propia con base en información del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Libertad, 2004 y Censos de Población y Vivienda, INEGI.

Cuadro I.2 Puerto Libertad: Población 1970-2020

Sin embargo, el periodo de crecimiento se ve reducido en las décadas siguientes (1990-2000 y 2000-2010), con una tasa de crecimiento de población de 1.84% en el periodo 1990-2000, hasta llegar a una tasa negativa de -0.58% entre 2000 y 2010. En la década 2010-2020, la población mantiene una tasa negativa de -0.12%, aunque ligeramente mayor con respecto a la década anterior.

La tendencia de población para Puerto Libertad al 2030, no es diferente a la mostrada entre el periodo 2000-2010, ya que se sigue apreciando un lento decrecimiento en la localidad. Este

comportamiento coincide con lo suscitado en gran parte de las localidades de tamaño similar en el resto del país.



Gráfica I.1 Tendencia del Crecimiento de la Población 1970-2030

Fuente: Elaboración propia con base en información del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Libertad, 2004; ITER en Censos de Población y Vivienda 1990, 1995, 2000, 2010 y 2020 INEGI; y, proyecciones por localidad de CONAPO, 2010.

A partir de las conclusiones esbozadas anteriormente sobre el proceso económico⁶ de la microrregión de Puerto Libertad, las perspectivas de crecimiento en el corto y mediano plazo llevan a replantear la hipótesis demográfica.

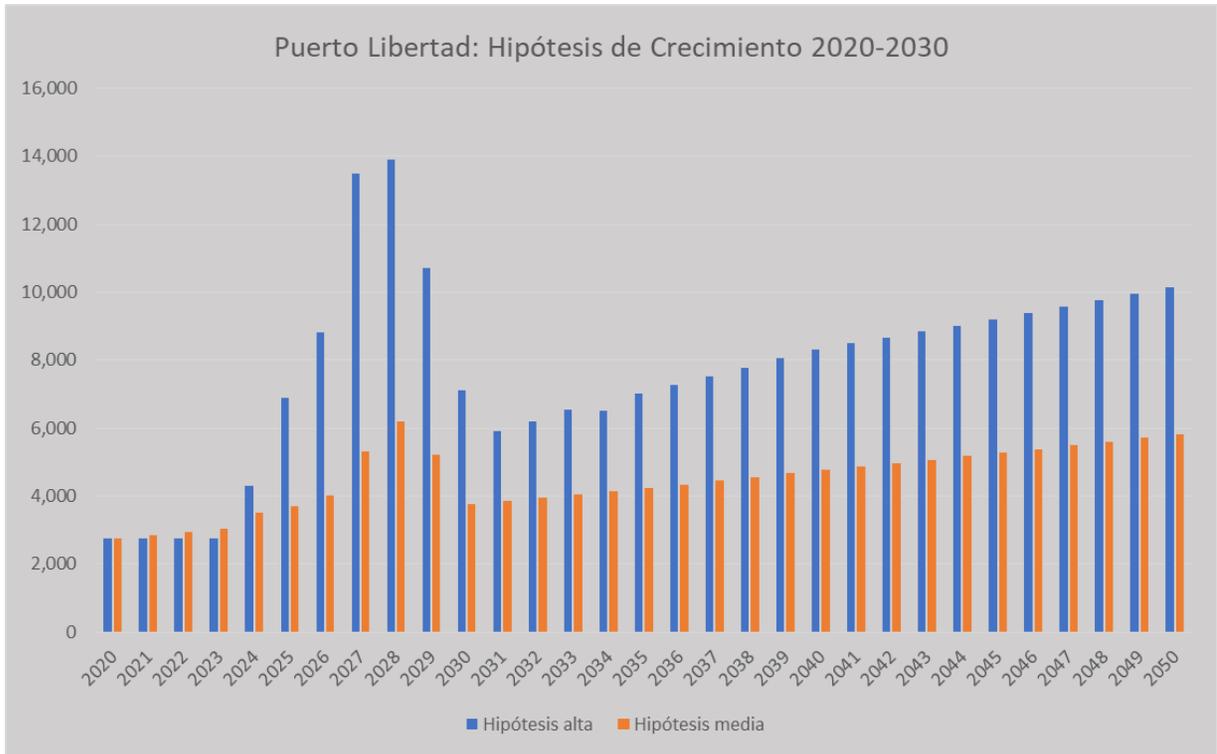
Esta evaluación considera el crecimiento esperado en función de las expectativas de generación significativa del empleo de construcción e industrial y su efecto multiplicador en las actividades de comercio y servicios permite asumir dos hipótesis demográficas: a) Una de crecimiento moderado (hipótesis media) a una tasa media anual del 3.2% para la década 2020-2030 que considera que el crecimiento económico se refleja en el mediano plazo con incrementos graduales y estables, en virtud del grado de incertidumbre de localización industrial o ampliación de actividades existentes en el corto plazo; b) Otra de crecimiento acelerado en los próximos años debido al impacto de localización de inversiones de proyectos económicos considerando la construcción de la Planta de Licuefacción, el crecimiento de centrales fotovoltaicas, localización de nuevas industrias con acceso a la red de gas natural; etc.

	2020	2028	2040
<i>Hipótesis alta</i>	2,750	13,900	8,323
<i>Hipótesis media</i>	2,750	6,200	4,777

Cuadro I.3 Hipótesis de crecimiento de población

⁶⁶ Véase página 21

Fuente: Elaboración propia con base en las hipótesis de crecimiento baja y alta derivadas de la evaluación de la posición geo-económica del lugar y las condiciones de infraestructura para la producción.



Fuente: Elaboración propia con base en las hipótesis de crecimiento baja y alta derivadas de la evaluación de la posición geo-económica del lugar y las condiciones de infraestructura para la producción.

II. NORMATIVIDAD

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

Objetivos generales

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

Objetivos Particulares

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

Congruencia con las políticas y estrategias del Gobierno del Estado

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

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

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

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

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

Asimismo, existe congruencia con el objetivo 7, al impulsar “...el uso de nuevas tecnologías para generar el desarrollo sustentable de la región, tanto para optimizar el sector productivo e impulsar la economía, como para garantizar la preservación del medio ambiente y gestión óptima de los recursos”. Además, se inserta en el objetivo 8 que señala “Preservar y mejorar el medio ambiente y hacer uso racional y sustentable de los recursos naturales con los que cuenta el territorio que conforma la UTB, incluidos el agua, el aire, el suelo, la biodiversidad y la energía, permitiendo el desarrollo actual de la región sin comprometer el desarrollo de generaciones futuras”.

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

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

Es importante observar la fuerte relación de congruencia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, al contener un proyecto de la trascendencia por la generación de energía más limpia con la línea de acción 4.5.2 ya que el Programa Regional de la UTB Caborca considera que “...la diversificación e impulso económico debe ir acompañado de la modernización y ampliación de la oferta en infraestructura estratégica en la región, la cual ayudará a la promoción del desarrollo y a la atracción de inversiones”. La construcción del nuevo gasoducto y la instalación de la planta de licuefacción a iniciarse en el corto plazo encuentran coincidencia con los instrumentos superiores de ordenamiento territorial.

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

Normas de desarrollo urbano

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

Ordenación del territorio

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

- Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos a efectos de resonancia.
- Antiguos brazos o lechos secos de ríos o arroyos, ni sobre el área delimitada como inundable.

- Terrenos sobre hidratados que al licuar o abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamiento y sensibles asentamientos diferenciales.
- Zonas con pozos naturales o artificiales, cavernas o minas o con serios problemas de hundimiento o alta compresibilidad. Se incluyen las zonas impactadas por extracción de material pétreo (cribas), en tanto no hayan sido remediados y no represente peligro por hundimiento o inundación.
- Previa determinación precisa de sus límites, no se deberá permitir desarrollo urbano en cualquier tipo de preservación ecológica, agrológica de primer y de segundo orden de productividad, bancos de materiales, zonas de extracción minera.
- Zonas de recarga hidráulica. Las zonas destinadas para el control de avenidas pluviales.
- Zonas con relieve muy accidentado o con pendiente mayor al 35%, en las partes altas de cerros.
- Zonas por encima de la cota máxima de factibilidad de dotación de agua potable o cualquier otra zona sin factibilidad de introducción de servicios.

Cualquier uso habitacional deberá estar alejado, como mínimo a:

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

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

- Deberán contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto, con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas y ecológicas que no deberán ser menores de 25 metros. Todo tipo de planta, aislada o agrupada, deberá estar bardeada.
- En la franja de amortiguamiento no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo, ecológicos o recreación pasiva informal, sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.
- Las áreas industriales en general y, en particular, las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán emplazarse a sotavento del Centro de Población, para facilitar la eliminación de contaminantes y reducir los riesgos.
- Toda estación de servicio de gasolina deberá cumplir con lo establecido en las

Especificaciones Técnicas de Proyecto y Construcción de PEMEX y demás disposición de observancia general que establezcan los requisitos técnicos y de ubicación para estaciones de servicio de gasolina.

- Toda estación de gas para carburación deberá cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana correspondiente (NOM-025-SCFI-93). No se permitirá ningún uso habitacional en un radio de 50 metros desde el eje de cada tanque de almacenamiento de gas para carburación, ni ningún uso urbano en un radio de 15 metros. No se permitirá el acopio de tanques portátiles en las estaciones de gas para carburación.
- En caso de plantas de explosivos o productos extremadamente letales al ser humano, inconvenientes para instalarse en los interiores de los centros de población deberán distanciarse a un mínimo de 1,700 metros de cualquier uso y a 500 metros de una carretera con transporte continuo de paso.

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

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

Infraestructura

Infraestructura de agua y drenaje:

- En la captación hidráulica para usos urbanos, se deberán controlar el uso y cobertura de fertilizantes y pesticidas, para no contaminar o alterar la calidad de los cuerpos de agua.
- No se permitirán descargas de aguas residuales sin tratamiento previo directamente sobre cualquier manto acuífero.
- No se permitirá captación de agua abajo de una descarga residual, aún cuando ésta sea tratada.
- El agua captada, antes de su conducción y/ o distribución al centro de población, deberá ser potabilizada.
- No se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano o dotación hidráulica, arriba de la cota piezométrica máxima que permita el sistema determinada por el organismo operador. En el caso de existir algún tipo de uso urbano arriba de esta cota, se deberá reubicar o consolidar su crecimiento, dotándolo de un tanque regulador para uso exclusivo.
- Todo tendido hidráulico deberá ser subterráneo y alojado en una zanja. Solo en casos

excepcionales, se usará tubería de acero en instalaciones superficiales. Cuando el agua tenga propiedades incrustantes se deberá estabilizar desde su captación para evitar daños en tubería e instalaciones.

- La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- Los rellenos posteriores al tendido de las redes de tuberías, de cualquier tipo deberán tener una compactación equivalente a la del terreno o a la estructura de pavimento en que se instalan.
- Para la previsión de gastos en litros de agua potable por habitantes al día en las zonas habitacionales y de reserva habitacional se considerarán 350 lpd, como mínimo. Para otros usos se considerarán los estándares establecidos por CNA.
- Para el cálculo del gasto de desecho, se considerará el 75% de la dotación hidráulica señalada en el punto anterior, por las pérdidas de consumo, adicionando los gastos industriales, pluviales y, si es el caso, las filtraciones freáticas.
- Los albañales de servicio se deberán colocar uno por cada predio hacia el colector de la zona, previendo pendientes mínimas del 2%, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 x 0.60 metros. Por 0.90 metros de profundidad.
- Para la protección de la tubería del paso vehicular, deberá haber una profundidad mínima de 0.90 metros, entre nivel de piso y lomo superior de tubería, en diámetros de hasta 0.45 metros. En diámetros mayores, la profundidad deberá ser por lo menos de 1.20 metros.
- Las plantas de tratamiento de aguas negras de cobertura amplia o general para el asentamiento, deberán estar cercadas en su perímetro, y alejada por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Se deberán emplazar en las partes más bajas del centro de población, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos, y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones. Se deberá separar, por lo menos, a 100 metros de los tiraderos de desechos sólidos.
- Podrán ubicarse pequeñas plantas de tratamiento en diferentes puntos de la ciudad para reuso del agua para riego y/o usos industriales, las que deberán garantizar que la tecnología usada elimina cualquier tipo riesgo ambiental o de salud, y no deberá producir malos olores o mal aspecto. Podrán ubicarse dentro de predios industriales, comerciales equipamientos o áreas verdes y deportivas, procurando que no interfieran con el funcionamiento propio de estos. Las instalaciones propias de estas plantas no deberán ser visibles desde la vía pública y no deberá haber ningún uso habitacional en un radio de 20 metros.

Vialidad y transporte

- No se permitirá desarrollo urbano sobre la superficie de derecho de vía en vialidades regionales. Solamente se permitirán servicios carreteros en edificios, puentes o garitas

de revisión y casetas de cobro de cuotas.

- Se deberán determinar y acotar con precisión los límites entre el sistema vial regional y el urbano. Para tal efecto, toda vialidad regional a cargo o administrada por los gobiernos federal o estatal, deberá articularse y respetar los trayectos y desembocaduras de las vías primarias urbanas
- Toda circulación de los sistemas viales urbanos y regionales deberá alojar un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos. El sistema se deberá basar en elementos verticales y horizontales, fijos, pintados, luminosos, fosforescentes o eléctricos.
- Se deberá prever la construcción de libramientos carreteros. Estos se deberán ubicar fuera de la reserva territorial prevista para ocuparse a corto y mediano plazo según este Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población.
- Los libramientos deben canalizar una alta proporción del transporte de paso, evitando al máximo la introducción indiscriminada de vehículos, en especial pesados, al interior del área urbana. Las conexiones del libramiento se deberán controlar y articular al sistema vial primario de la localidad.
- Las terminales y centrales de auto transportes de carga y autobuses de pasajeros foráneos se deberán instalar en las derivaciones entre el libramiento y la vialidad primaria local. También, a través de la jerarquización y trayectorias viales urbanas, se deberá canalizar el autotransporte de carga hacia las zonas industriales o de gran almacenamiento, y el de pasajeros foráneos hacia los sistemas de transporte público urbano.
- No se permitirá el establecimiento de comercio, industria o bodegas que requiera de vehículos pesados, tipo *trailers* o similares de carga hacia el interior del sector centro. Los existentes sólo podrán seguir utilizando este tipo de transporte, cuando obtengan permiso y en todo caso se sujetará a los horarios que para el efecto se establezcan.
- Con respecto a estacionamientos en vía pública, se deberá dejar, como mínimo, una distancia de 5 metros entre la esquina y el inicio del cordón. El ancho mínimo del carril de estacionamiento será de 2.50 metros y el largo de 5.50 metros.
- Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en la vía pública en las entradas vehiculares de predios, frente a tomas de agua de emergencia, en incorporaciones y dispositivos viales, sobre camellones o separadores viales, o en el paso de peatones. Tampoco se permitirá estacionamiento en doble fila en cualquier tipo de circulación, ni el paradero de transportes pesados o voluminosos en la vía pública, especialmente en zonas habitacionales. No se deberá sustituir un estacionamiento de cordón por uno de batería sin que medie un dictamen técnico que justifique ampliamente la modificación. Las áreas de estacionamiento deberán estar perfectamente limitadas y señalizadas.
- El espacio para estacionamiento se proporciona al usuario en tres formas; en la vía pública, en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, y el que debe ofrecerse en cada edificación, el cual deberá cumplir con los requerimientos mínimos que se establecen en el Reglamento de Uso de Suelo, que forma parte del presente programa como Anexo III. En la vía pública solo se permitirán “estacionamientos exclusivos” para personas con discapacidad, ascenso y descenso de transporte público y sitios de taxis.

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

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

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

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

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

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

Media ambiente

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

ubicarse por fuera del desarrollo, hacia una calle colectoras o primaria, a fin de facilitar su recolección.

- También las edificaciones que generen residuos sólidos deben contar con un espacio destinado al depósito de éstos.
- Estos depósitos de basura no deberán generar malos olores, mal aspecto, ni propiciar fauna nociva, para evitar los impactos sobre el medio ambiente y la imagen urbana.

Imagen urbana

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

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

Prevención y atención a emergencia urbanas

- Toda construcción de alto riesgo de siniestro y/ o que alojen importante número de usuarios, deberá obligatoriamente contar con salidas de emergencia adicionales a las de uso diario, suficientes en número, distribución, tamaño y señalización, para desalojar sus espacios en un tiempo máximo de 5 minutos. Los edificios de servicios y oficinas, con más de cinco niveles o quince metros de altura, deberán contar con escaleras de emergencia, protegidas contra incendios o no cubiertas, adosadas al exterior, con una puerta de abatimiento hacia el exterior en cada piso.
- Toda construcción de servicios, oficinas o alojamientos, deberá contar con un extinguidor por localidad o superficie de hasta 300 metros cuadrados o, en su caso, hidrantes equipados con manguera para cubrir, como mínimo, el área señalada anteriormente. En todos los casos, las construcciones deberán estar dotadas de cisternas independientes sobre dotación hidráulica en sus depósitos normales, para su potencial uso contra

incendios a través de un sistema de bombeo independiente y automático, al abrir cualquier válvula de emergencia. En construcciones de alto riesgo, el mínimo de volumen hidráulico contra incendio deberá ser de 20,000 litros.

- Los edificios con riesgo de incendio o de grandes superficies cubiertas deberán considerar sus respectivas franjas de amortiguamientos, las que se deberán mantener despejadas de tal forma que permitan la realización de maniobras de los equipos de bomberos y rescate.

Administración del desarrollo urbano

- Los anteproyectos de fraccionamientos deberán apegarse a los usos y destinos del suelo que se establecen en el plano de Estrategia y ser autorizados mediante el procedimiento común, dotándose de vialidades primarias y colectoras.
- Se deberá contemplar la donación del área establecida para el caso, en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora así como el área verde correspondiente.
- Toda edificación deberá cumplir con el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y la altura máxima permitida en la zona en que se encuentre⁷.
- Todo fraccionamiento o desarrollo deberá contar con Licencia de Uso de Suelo, otorgada con apego a este Programa.
- Toda edificación o predio con un uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar debe contar con Licencia de Uso de Suelo específica para el giro que desarrolle.
- Solo se otorgará Licencia de Uso de Suelo a quien acredite plenamente su propiedad mediante título o escritura pública debidamente inscrita en el registro Público de la Propiedad y del Comercio, siendo el propietario el responsable del uso y cumplimiento de lo establecido en la Licencia.
- Solo podrá cederse este derecho, mediante contrato legal de arrendamiento, el cual deberá ser presentado conjuntamente con la acreditación de la propiedad. En este último caso la Licencia tendrá vigencia en tanto dure el contrato de arrendamiento y podrá ser renovada a solicitud del interesado, debiendo ser presentada en tiempo y forma ante el H. Ayuntamiento de Pitiquito.
- Cuando el predio cambie de uso o giro específico, deberá obtener una nueva Licencia que ampare el nuevo giro que se pretende.
- Cuando el predio cambie de propietario, sin que haya cambiado el uso y giro específico, la Licencia podrá ser ratificada a nombre del nuevo propietario, quien adquirirá en ese momento los derechos y obligaciones correspondientes.
- Solo se podrán ratificar las Licencias de Uso de Suelo expedidas con anterioridad a este Programa cuando éstas no contravengan lo establecido en él.

Dosificación de Equipamiento urbano

La dosificación de equipamiento, así como las previsiones de suelo para su ubicación

⁷ Ver capítulo III, Estrategia, Intensidad del usos del suelo

particularmente en las áreas de expansión, se efectuará con apego a lo establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL (ahora SEDATU).

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

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

Esta actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad contempla la dosificación de elementos de equipamiento urbano que requiere la población en el corto y mediano plazo, considerando las tendencias en las variaciones de la población.

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

La superficie de cada uno de los elementos de equipamiento ha sido definida en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano y al Instituto Nacional de la Infraestructura Educativa (Normas y Especificaciones para Estudios).

A continuación se describen los elementos de equipamiento urbano que requiere la población del Centro de Población de Puerto Libertad y que deberán considerarse en el programa de acciones derivadas.

Dosificación de Equipamiento Urbano	q* t**	Superficie (m2)
EDUCACION		
Jardín de Niños	1 C	1,800
Primaria	1 B	4,272
Secundaria General	1 B	6,000
SALUD		
Unidad de Medicina Familiar	1 A	1,200
Puesto de Socorro	1 B	500
ASISTENCIA SOCIAL		
Centro Asistencial de Desarrollo Infantil	1 B	3,450
Centro de Desarrollo Comunitario	1 C	2,400
RECREACION		
Juegos Infantiles	1 C	1,250
Jardín Vecinal	1 C	2,500
DEPORTE		
Módulo Deportivo (CONADE)	2 C	1,368
COMERCIO		
Plaza de Usos Múltiples	1 F	1,800
SERVICIOS URBANOS		
Cementerio	1 B	10,000
Comandancia de Policía	1 C	150
Central de Bomberos	1 C	450
Total de requerimiento de superficie		37,140
q*: cantidad de elementos		
t**: Tipo de elemento (SEDESOL, SEDATU Sistema Normativo de Equipamiento Urbano)		

Cuadro II.1 Dosificación de Equipamiento Urbano

Jardín de Niños. Inmueble en el que se establece una o dos escuelas del nivel preescolar, en diferente turno de operación, y en el cual se imparten conocimientos básicos para estimular la formación de hábitos, aptitudes, habilidades y destrezas, a grupos de alumnos con 4 y 5 años de edad, con duración variable de uno a tres años de estudio. Para cumplir con sus funciones debe contar con aulas didácticas, aula cocina, salón de usos múltiples, dirección, bodega, intendencia, sanitarios, plaza cívica, estacionamiento, área de juegos, áreas verdes y libres. Para su establecimiento se recomiendan módulos tipo de 9 y 6 aulas.

Escuela Primaria (SEP). Inmueble en el que se albergan una o más escuelas del nivel elemental, área básica del Sistema Educativo, en el cual se atiende la enseñanza de grupos de alumnos con edad entre 6 y 14 años, en los turnos matutino y vespertino, y en algunos casos el turno nocturno para población estudiantil con mayor edad. En este elemento se imparten 6 grados de estudio cuya duración es un año cada uno; en él se inculcan los valores sociales, y se imparten conocimientos y principios científicos y culturales básicos, como antecedentes propedéuticos obligatorios para el nivel medio básico. Para cumplir sus funciones el inmueble debe contar con aulas, dirección, bodega, cooperativa, intendencia, sanitarios, plaza cívica, cancha de usos múltiples, áreas verdes y libres, estacionamiento.

Secundaria General (SEP). Inmueble ocupado por una o más escuelas del nivel medio, ciclo básico, área secundaria general, en el cual se proporcionan los conocimientos respectivos en los

turnos matutino y vespertino, a los alumnos egresados de las escuelas primarias. En esta escuela se amplían los conocimientos adquiridos en el nivel elemental para que los educandos puedan continuar estudios del nivel medio superior; consta de tres grados de estudio para atender a jóvenes de 13 a 15 años de edad y hasta de 17 años de edad en el tercer grado. En el mismo inmueble se pueden impartir la secundaria para trabajadores a jóvenes que no pueden ingresar al primer grado de secundaria general, por tener 16 años de edad o más; normalmente se imparte en el turno nocturno, con duración de 3 años y es equivalente a la secundaria general. El inmueble cuenta generalmente con aulas, laboratorios, talleres, administración, biblioteca, orientación vocacional, servicio médico, intendencia, cooperativa, bodega, sanitarios, plaza cívica, canchas de usos múltiples, áreas verdes y libres, estacionamiento.

Unidad de Medicina Familiar (UMF, IMSS). Unidad de primer nivel donde se resuelve el 85 % de la atención médica de los derechohabientes del IMSS, a través de consulta de medicina familiar, planificación familiar, fomento a la salud, orientación nutricional, medicina preventiva, odontología, Laboratorio, radiodiagnóstico, urgencias y farmacia. La U.M.F., por ser el primer contacto con la población derechohabiente, es el vínculo por medio del cual se promueve la participación en programas de fomento a la salud que permiten integrar al binomio madre-hijo, atención estomatológica, atención integral a padecimientos crónicos degenerativos como diabetes, hipertensión, etc., además del mejoramiento de la calidad de vida de la población en su comunidad e incluso en su vivienda. Debe contar con consultorios, farmacia, vestíbulo y control, curaciones, observación, central de enfermeras, área administrativa, sala de juntas, sanitarios, baños y vestidores para personal y áreas complementarias y de apoyo. Para proporcionar los servicios de medicina especializada y/u hospitalización, cada U.M.F. tiene identificada la unidad superior a la que deberá derivar a los pacientes. Su ubicación se recomienda en localidades mayores de 10,000 habitantes estableciendo cualquiera de los módulos tipo, constituidos por 1, 2, 3, 5, 10 y 15 consultorios respectivamente.

Puesto de Socorro (CRM). Elemento de la Cruz Roja Mexicana, en el que fundamentalmente se ofrecen durante las 24 horas del día los servicios médicos de urgencia, de primer contacto y a nivel primario, y se coordinan con atención médica pre-hospitalaria. En este elemento se deben aplicar medidas de soporte vital y resucitación; si el paciente o lesionado requiere de atención médica integral y resolver la urgencia, debe contar con el servicio de ambulancia para trasladarlo al hospital más cercano para recibir la atención adecuada a la enfermedad o lesión. Debe estar constituido por área de ambulancias, urgencias básicas, consultorio, radiocomunicación, área para socorristas y paramédicos, oficinas administrativas y comités, almacén, sanitarios, sala de espera, vestíbulo, estacionamiento y espacios abiertos exteriores. Para su dotación se recomienda utilizar módulos tipo de 5, 6, 10 carros camilla. Es recomendable su establecimiento en localidades mayores a 5,000 habitantes.

Centro de Desarrollo Comunitario (DIF). Inmueble donde se deben proporcionar los servicios de asistencia social que apoyan la aceptación y participación de la población marginada o de escasos recursos, en los programas que propician una mejor organización, interrelación y superación de la comunidad. Se deben proporcionar los servicios de guardería para niños, enseñanza abierta, capacitación para el trabajo, ayuda alimentarla directa; vigilancia del estado de nutrición,

orientación nutricional, atención médica, protección al salario, atención del anciano, desarrollo del adolescente, sociales y de esparcimiento, comunales y trabajo social. Para proporcionar estos servicios debe contar con área de gobierno, servicios generales, servicios de apoyo a la comunidad (peluquería, tortillería, panadería, Lechería, consultorio médico, etc.); BSI, como espacios para enseñanza y capacitación (biblioteca, aulas y talleres), aula de danza, aula de usos múltiples, gimnasio, juegos infantiles y canchas deportiva, entre otros espacios. Se recomienda su dotación en localidades mayores de 5,000 habitantes, para lo cual se sugieren tres módulos tipo constituidos por 10, 7 y 5 aulas, en una superficie de terreno de 2,400 m² en todos los casos.

Juegos Infantiles. Superficie acondicionada y delimitada para la recreación infantil; plana o con desniveles, generalmente integrada con área de juegos y plazas, andadores, áreas de descanso y áreas verdes, adecuadas a las edades de la población infantil usuaria. Estos servicios se deben proporcionar a la población hasta los 12 años y es conveniente su implementación en áreas separadas por grupos de edades de acuerdo a las etapas de desarrollo, pudiendo ser una zona para niños de hasta 6 años y otra para niños de 7 a 12 años de edad. Su instalación es necesaria en localidades a partir de 2,500 habitantes, proponiendo para ello módulos de 5,500; 3,500 y 1,250 m² de terreno, los cuales pueden variar en función de las necesidades específicas.

Jardín Vecinal. Espacio abierto y arbolado de servicio vecinal, destinado al paseo, descanso y convivencia de la población; por su proximidad con las zonas de vivienda, debe contar con andadores y lugares de descanso, juegos y recreación infantil, kiosco, fuente de sodas, sanitarios y áreas verdes. Su dotación se recomienda en localidades mayores de 5,000 habitantes, aunque puede requerirse en comunidades más pequeñas; para lo cual se sugieren módulos con superficie de 10,000; 7,000 y 2,500 m² de terreno.

Parque de Barrio

Espacio abierto arbolado destinado al libre acceso de la población en general para disfrutar del paseo, descanso y recreación. Su localización corresponde a los centros de barrio, preferentemente vinculado con las zonas habitacionales. Está constituido por áreas verdes y para descanso, áreas de juegos y recreación infantil, plazas y andadores, sanitarios, bodegas y mantenimiento, estacionamiento y eventualmente instalaciones de tipo cultural.

Su dotación se recomienda en localidades mayores de 10,000 habitantes para lo cual se definieron módulos tipo de 44,000; 30,800 y 11,000 m² de terreno, los cuales pueden variar en función a las necesidades específicas.

Modulo Deportivo (CONADE). Superficie acondicionada para la práctica organizada o libre de uno o más deportes en canchas e instalaciones complementarias y de apoyo, delimitando estos espacios y canchas con las dimensiones reglamentarias de cada deporte, y acondicionadoras con las instalaciones y aditamentos propios de las disciplinas deportivas que la integran. El módulo se considera para uso público en general y cuenta con cancha de usos múltiples donde se practica el basquetbol, voleibol, futbol rápido y bádminton, acondicionada con la instalación de un tablero portería y las preparaciones necesarias para voleibol y bádminton; también debe contar con cancha de futbol y béisbol, acceso principal, administración, servicios, estacionamiento y

áreas verdes y libres. Su dotación se recomienda en localidades de 2,500 habitantes en adelante, para lo cual se han establecido módulos tipo de 1, 2 y 3 canchas, los cuales se pueden combinar para satisfacer las necesidades locales. El o los módulos tipo que se seleccionen dependerán del tamaño de la ciudad, de la tradición deportiva y/o del interés de las autoridades y la comunidad por impulsarla.

Cementerio. Equipamiento destinado para alojar los restos mortuorios de los seres humanos de manera digna y legal; depositándolos en tumbas, criptas o mausoleos; en él se proporcionan servicios de administración, ceremonias religiosas, inhumación, cremación, exhumación, mantenimiento y visitas a sepulcros. Debe contar con administración y servicios generales, capilla y servicios mortuorios, área de cremación, área de fosas, circulaciones principales y áreas verdes, caseta de vigilancia y estacionamiento. Es necesaria su dotación en localidades mayores de 2,500 habitantes, recomendando para ello módulos tipo de 11,630; 2,860 y 180 fosas, considerando 5.20 m² de terreno por fosa. Su localización deberá ser en todos los casos fuera del área urbana, en la periferia inmediata y con fácil accesibilidad, en zonas que no estén destinadas al crecimiento urbano, para evitar que en el futuro queden inmersos en áreas urbanizadas.

III. ESTRATEGIA

La presente versión del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad se orienta a poner al día nuevas condiciones y circunstancias derivadas de la ampliación de infraestructura regional en materia vial, eléctrica y de gas natural mediante el acceso al Ramal Puerto Libertad del Gasoducto Sásabe-Guaymas así como las previsiones y adecuaciones para absorber los impactos de construcción de la Planta de Licuefacción y el futuro gasoducto Waha-Puerto Libertad para la exportación del combustible al continente asiático. La ampliación de la infraestructura en la región tiene impacto importante en el centro de población ya que lo sitúa como uno de los puntos naturales para la generación de energía con fuentes tanto de gas natural como solar, en una transición a patrones más acorde con el desarrollo sustentable de la región y la entidad.

Con base a las conclusiones del diagnóstico, particularmente de los aspectos económicos y sociales⁸, se puede afirmar que el centro de población de Puerto Libertad desempeña un rol estratégico en la generación de energía para el desarrollo de la entidad, a la vez que ha conformado un conjunto de infraestructuras y equipamientos que le imprime un alto grado de competitividad territorial y lo convierte en un centro de atracción de nuevas actividades económicas y generación de empleo. La visión de mediano y largo plazo que incorpora las hipótesis demográficas planteadas, corresponden a un escenario de crecimiento acelerado en los próximos años por lo que es conveniente la planeación del crecimiento por etapas y el fortalecimiento de la administración municipal en la formación de reserva territorial y el control de la urbanización a efecto de evitar la expansión desordenada.

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

Políticas de mejoramiento

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

Políticas de crecimiento

- Adecuar la estructura urbana de corto, mediano y largo plazo, mediante la consideración de ejes estructuradores preexistentes dado el trazo de vialidades regionales y líneas de infraestructura eléctrica y de gas natural.

⁸ Véanse páginas 19-24 de este documento.

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

Política de conservación

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

Estrategia de desarrollo

Área normativa y Límite del Centro de Población

El centro de población se conforma por las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dicho centro.

El polígono que contiene a dicho centro de población cuenta con una superficie de 52,334-78-43.21 Ha, cuyos vértices tienen la siguiente ubicación:

ESTACIÓN	P.V.	DISTANCIA EN METROS	RUMBO	VÉRTICE	COORDENADAS	
					LATITUD	LONGITUD
1	2	3080.92	N 89°26'17" E	2	334,315.93	3,335,853.76
2	3	8,236.03	S 89°41'21" E	3	342,551.85	3,335,809.08
3	4	11,814.65	S 47°16'52" E	4	351,231.96	3,327,794.00
4	5	8,850.18	S 04°32'13" E	5	350,531.89	3,318,971.55
5	6	16,915.96	S 16°28'13" W	6	345,735.92	3,302,749.70
6	7	3,949.46	S 21°43'39" W	7	344,273.85	3,299,080.83
7	8	1,915.79	S 45°20'35" W	8	342,911.10	3,297,734.30

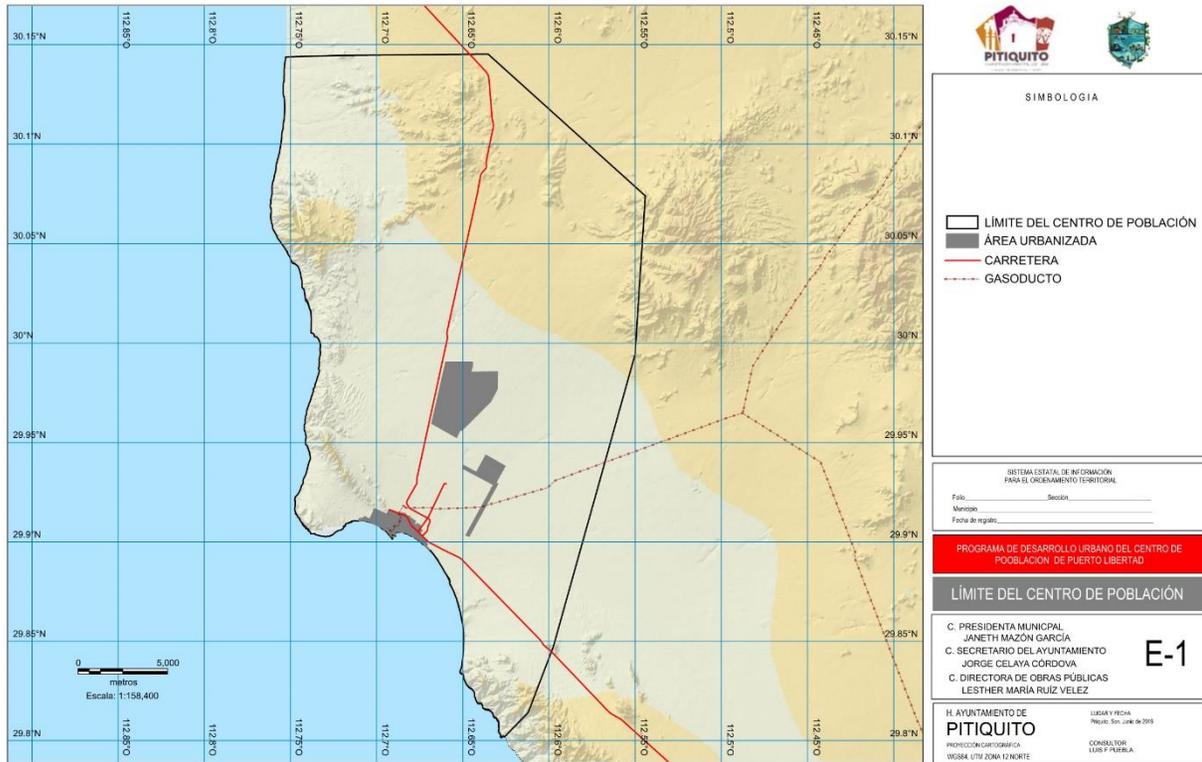
NOTA: Coordenadas en UTM, WGS 84

Cuadro III.1 Vértices y Coordenadas geográficas del Límite del Centro de Población

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

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

La Zona de Uso Especial 2 ha sido definida en base a la promoción de actividades de índole turística. Para la definición legal del aprovechamiento del suelo, y su posterior desarrollo, esta zona de uso especial que abarca una superficie de 18,570 hectáreas deberá contar con un proyecto de Programa Parcial de Crecimiento a efecto de llevar a cabo el proceso de aprobación en el marco de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.



Mapa III.1 Límite del Centro de Población de Puerto Libertad

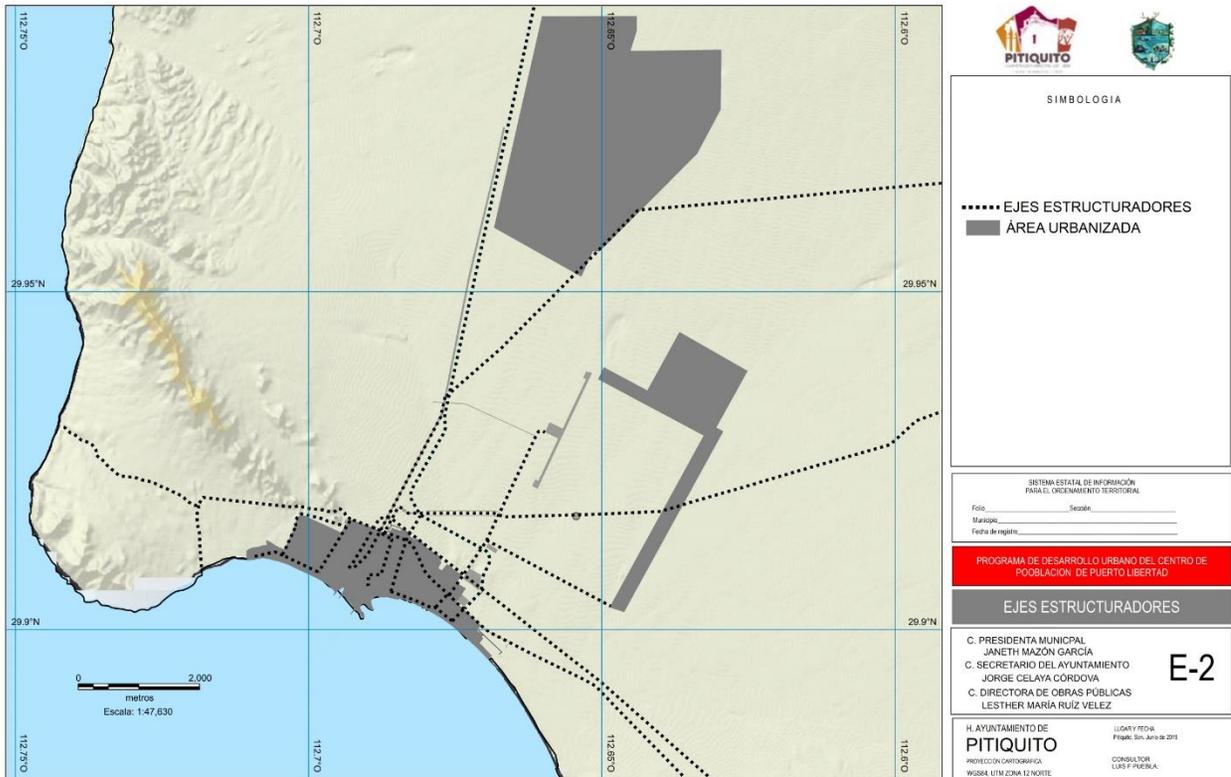
En diciembre de 2017, se definió la zona específica con una superficie de 1,770 hectáreas, con objeto de alojar la central de generación fotovoltaica de energía eléctrica mediante la aprobación del Programa Parcial de Crecimiento de la Zona Norte de Puerto Libertad. La presente versión incorpora la previsión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

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

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

Ejes Estructurales

Los ejes existentes en el área del centro de población que condicionan la estructura del crecimiento están definidos por el tramo de la Carretera Costera, la Carretera a Hermosillo (Prolongación de la Calle 36) así como las líneas de transmisión de energía eléctrica, la línea del gasoducto Ramal Puerto Libertad y las vialidades primarias del centro de población.



Mapa III.2 Ejes Estructuradores

Zonificación primaria

En la zonificación primaria se determinan las áreas⁹ que integran y delimitan un centro de población clasificadas en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

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

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

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

⁹ Artículo 2, fracción XLV, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

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



Mapa III.3 Zonificación primaria

El área urbana existente del asentamiento humano (2023) abarca una superficie de 1,641 hectáreas, que incluye el asentamiento humano de 331 hectáreas y las zonas ocupadas para generación fotovoltaica de energía con 1,294 hectáreas. La superficie de crecimiento para el mediano y largo plazo considerada por el Programa es de 1,975 hectáreas, de las cuales 748 corresponden a la reserva de suelo para alojar actividad de generación fotovoltaica de energía eléctrica, 443 como reserva para industria pesada y 784 destinada a futuras zonas habitacionales, equipamiento urbano, industria ligera, comercio, y servicios.

Zonificación secundaria

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

Los usos del suelo son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios del centro de población. Las áreas donde predomina el uso habitacional conviven con otros aprovechamientos del suelo como el comercio al por menor y los servicios diversos para la

población. Esta situación es generalmente positiva mientras existan relaciones de compatibilidad entre los ellos. Lo anterior en contraste con la proximidad y relación de incompatibilidad con el área de industria pesada donde se ubica las instalaciones de la Terminal Termoeléctrica de la CFE que debe ser separada por una franja de salvaguarda. La actividad pesquera, que dio origen al asentamiento caracteriza la franja del litoral del antiguo asentamiento, es complementada por el área de recreación al sureste del área urbana mediante instalaciones ligeras (palapas) frente a la playa. Esta estrategia contempla la necesidad de fortalecer la institucionalidad en materia de autorización de usos de suelo por parte de las autoridades municipales a efecto de aplicar la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.



Mapa III.4 Zonificación primaria (vista ampliada)

Las reservas se refieren a las áreas del centro de población que serán utilizadas para su crecimiento. En este caso, se incluyen 27 hectáreas para reserva de industria pesada en un espacio contiguo al predio de la CFE; 421 hectáreas localizadas al sur-oriente del área urbana. La superficie restante corresponde a la reserva habitacional, equipamiento urbano y regional, área de servicios y comercio y actividades de servicios turísticos para el corto y largo plazo.

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

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

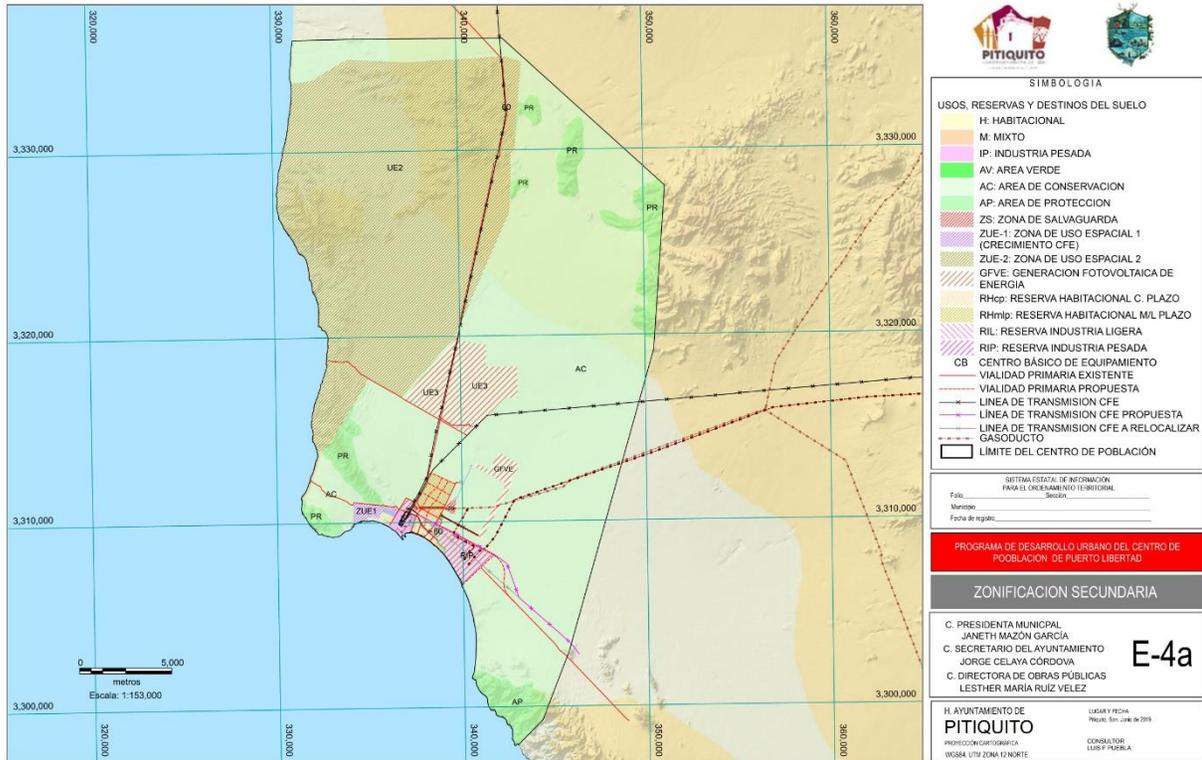
Dada la saturación en la actual área urbana en zonas definidas con uso habitacional, mixto y equipamientos, es necesario la adecuación a corto plazo de las reservas al norte de la carretera (prolongación de la Calle 36).

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

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

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

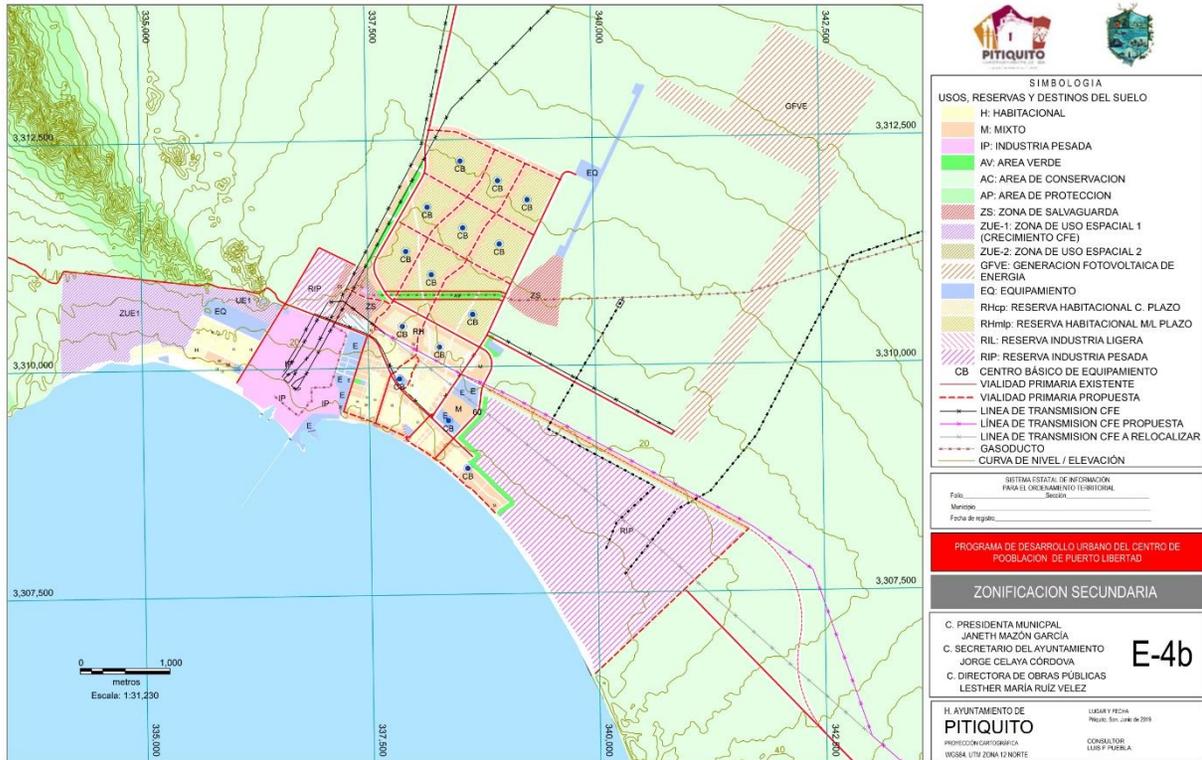
El área formada en la franja caracterizada por el alojamiento de equipamiento educativo y de salud que corre de sur a norte en el límite este del predio de la CFE, ha desempeñado el papel de límite y, a la vez de centro de servicios para la población, complementado por la plaza y el edificio de la comisaría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



Mapa III.5 Zonificación secundaria

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

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



Mapa III.6 Usos, Reservas y Destinos del Suelo

Usos del suelo

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

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

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

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

Área de conservación (AC). Es el área que circunda el área urbana actual y las reservas de crecimiento a corto, mediano y largo plazo; se mantendrán las características predominantes de las áreas rústicas agrícolas al interior del límite del centro de población. Estas áreas quedarán restringidas para usos urbanos, de acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo; y, en tanto no se modifique el programa de desarrollo urbano o se elabore un programa parcial de crecimiento de las áreas sujetas a esta modalidad y que previamente especifique un uso general que deberá ser señalado en este programa.

Área de protección (AP). Es aquella que por su valor ambiental o de paisaje deberá conservarse en su estado natural y para su uso o aprovechamiento se requerirá la aprobación de las autoridades ambientales federales, estatales o municipales.



Mapa III.7 Zonas de salvaguarda y Áreas verdes de amortiguamiento

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

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

- El cono de aproximación ubicado en los tres extremos de las pistas de aterrizaje se divide en tres áreas definidas por un cono con vértice en la cabeza de cada pista, la primera de ellas que ocupan los primeros 500 metros en donde no se permitirá ninguna edificación o instalación, ni se permitirá ningún tipo de asentamiento o concentración humana.
- El área del cono de aproximación tendrá restricciones de altura, por lo que no se permiten construcciones de más de cuatro niveles y toda estructura o construcción que sobrepase de ellos deberá sujetarse al dictamen de las autoridades aeroportuarias.

- Las áreas de salvaguarda para el amortiguamiento de áreas industriales son franjas que separan el área industrial de las áreas de vivienda, que solo deberán ser utilizadas como áreas verdes, deportivas y recreativas.
- Para el caso de la separación con respecto al gasoducto y a los tanques de almacenamiento de combustible localizados en el predio de la Planta Termoeléctrica de la CFE, el área de salvaguarda constituye la franja de seguridad para la población por lo que es incompatible cualquier uso urbano en el área limitada (plano E-4c).

Áreas verdes (AV/Amortiguamiento). Son los terrenos que se destinan para la preservación de la vegetación natural, ornato, forestación, recreación, espacios abiertos como parques y plazas. También desempeñan la función de franjas de amortiguamiento con respecto a las áreas habitacionales. Tal es el caso de los tramos de gasoducto, y zonas de industria pesada próximas a zonas de comunidad urbana.

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

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

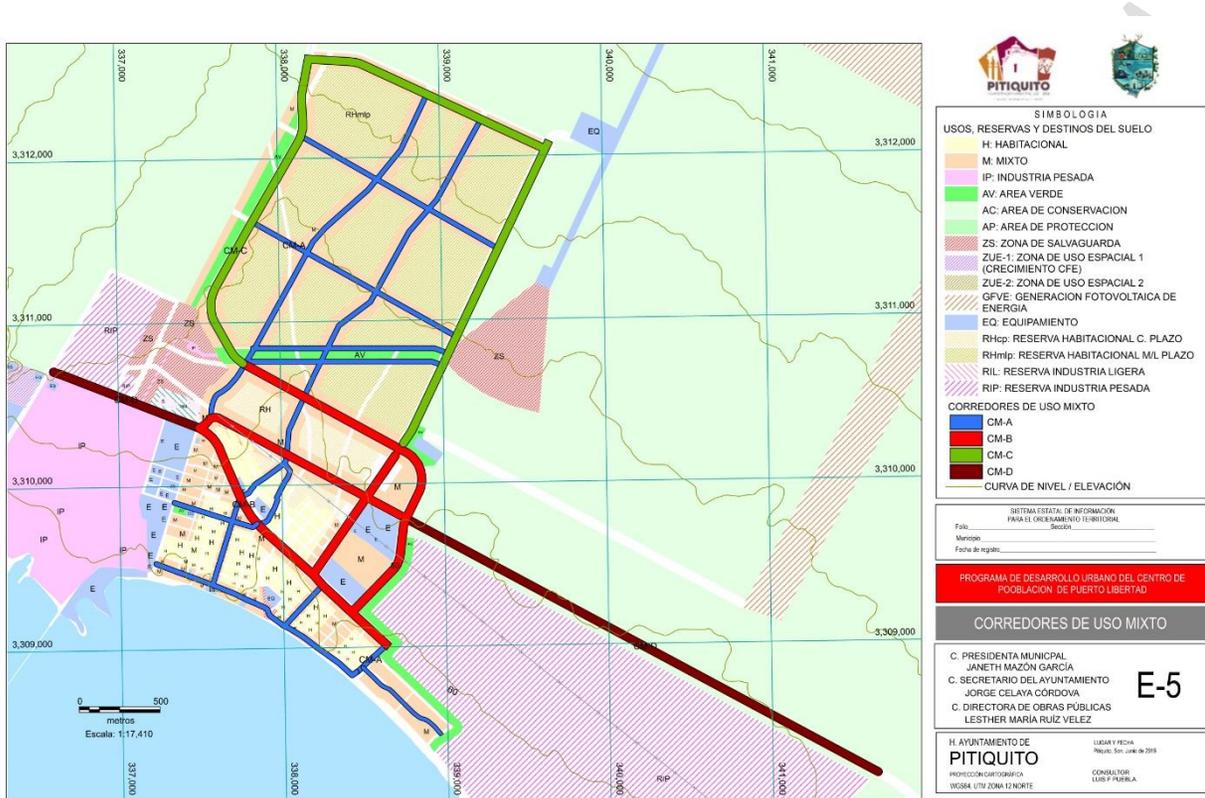
La presente actualización incorpora la previsión del aprovechamiento del suelo para la actividad de generación fotovoltaica de energía (GFVE), con una superficie de 2,037 hectáreas, con objeto de alojar la central de generación fotovoltaica de energía eléctrica. Se incorpora la zonificación establecida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

Corredores de uso mixto (CM). Los corredores urbanos se han clasificado en 3 tipos, de acuerdo con la jerarquía de la vialidad a la que dan frente, a su ubicación con respecto a la estructura urbana existente y a los usos predominantes que actualmente lo conforman. La mezcla de usos específicos se diferencia de acuerdo a los tres tipos de corredores, conforme lo prevé la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Los lotes ubicados con frente a los corredores urbanos deberán tener las dimensiones tales que permitan la ubicación de usos diversos, incluyendo los amortiguamientos y áreas de estacionamiento que se requieren para el giro que se ubique en ellos.

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

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



Mapa III.8 Corredores de Uso Mixto

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

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

Se permiten establecimientos de *servicio* de mediano impacto, por ejemplo: lavado y lubricación de automóviles, llanteras y talleres, además de los permitidos en el corredor mixto Tipo A. Quedarán condicionados los comercios y servicios que puedan generar impactos al ambiente, riesgos a la seguridad o la salud, conflictos urbanos o viales, o causar molestias a las áreas aledañas.

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

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

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

Regulación de los usos del suelo

Tabla de Compatibilidad de los Usos del Suelo

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

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

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

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

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

USOS PERMITIDOS
USOS CONDICIONADOS
USOS PROHIBIDOS



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

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

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

USOS PERMITIDOS
USOS CONDICIONADOS
USOS PROHIBIDOS

c

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

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

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

USOS PERMITIDOS
USOS CONDICIONADOS
USOS PROHIBIDOS



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

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

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

USOS PERMITIDOS
USOS CONDICIONADOS
USOS PROHIBIDOS



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

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

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

USOS PERMITIDOS
USOS CONDICIONADOS
USOS PROHIBIDOS

C

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

- H** Habitacional **ZUE1** Zona de uso especial 1 para expansión futura zona urbana CFE
- RH** Reserva habitacional **ZUE2** Zona de uso especial (la compatibilidad de usos por áreas específicas al interior de la ZUE2 será determinada en futuros programas parciales de crecimiento derivados del presente instrumento)
- M** Zona de uso mixto
- CMA** Corredor mixto Tipo A
- CMB** Corredor mixto Tipo B
- ZIL** Zona de industria ligera
- ZIM** Zona de industria media
- IP** Zona de industria pesada
- GFVE** Generación fotovoltaica de energía
- RIL** Reserva de industria ligera
- RIM** Reserva de industria mediana
- RIP** Reserva de industria pesada
- AP** Área de protección
- AC** Área de conservación
- ZS** Zona de salvaguarda
- EQ** Equipamiento
- AV** Areas verdes
- IN** Infraestructura
- AD** Areas deportivas

Modalidades de ocupación e intensidad del suelo

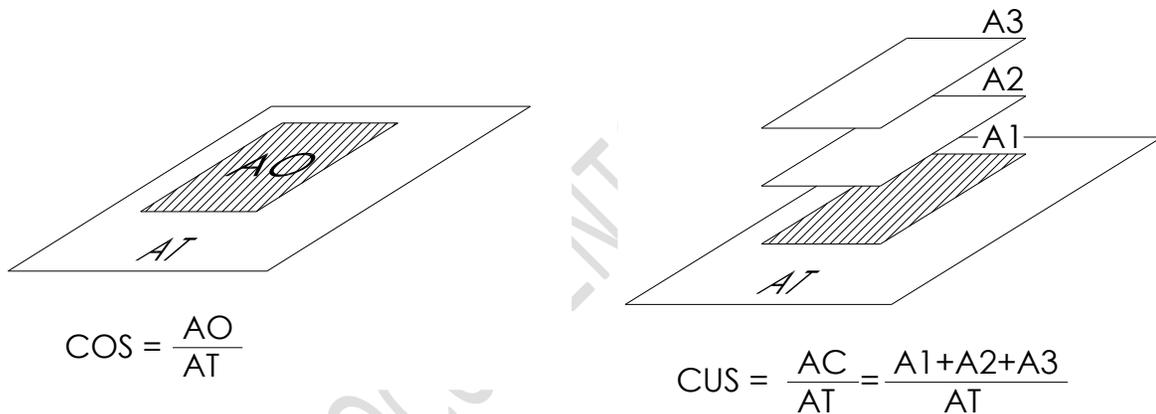
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)

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

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

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

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



AO = Área Ocupada
AT = Área Total del Terreno
AC = Área Construida Total (AC = A1+A2+A3)

MODALIDADES DE UTILIZACION E INTENSIDAD DEL SUELO

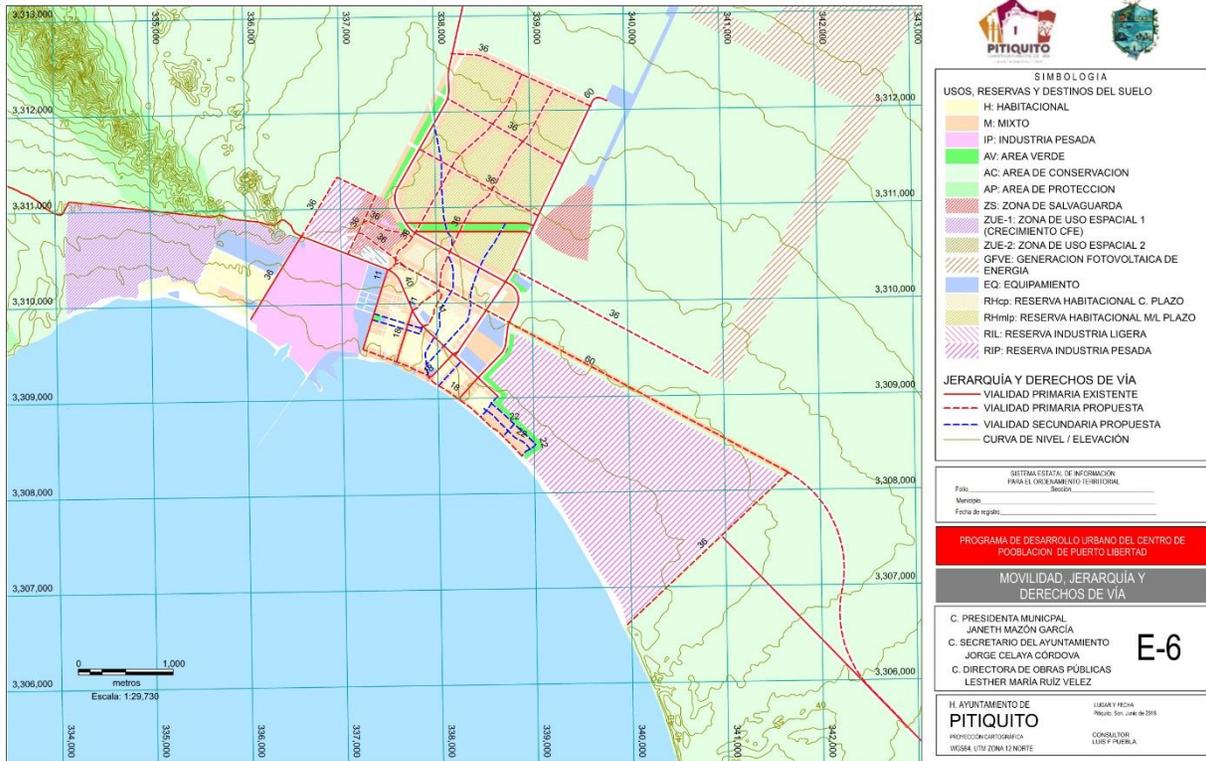
USOS DE SUELO	H	RH	M	CMA	CMB	CMC	ZIL	ZIM	ZIP	RIL	RIM	RIP	EQ
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)	0.7	0.7	0.8	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)	3.0	3.0	6.5	4.5	6.5	5.5	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	6.5

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

Cuadro III.2 Modalidades de utilización e intensidad del suelo

Vialidad

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



Mapa III.9 Movilidad, jerarquía y derechos de vía

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

El Mapa III.9 presenta la red de vialidad primaria así como los derechos de vía como propiedad pública y que deberán seguirse en la alineación de las propiedades, autorización de fraccionamientos y licencias de uso de suelo.

Infraestructura

Para la ordenación del territorio del centro de población se establecen estrategias generales en materia de infraestructura, considerando Agua Potable, Drenaje, Electrificación y Drenaje Pluvial.

Agua potable

Para la infraestructura de agua se consideran necesarios trabajar en los siguientes puntos:

- Aumentar la eficiencia y cobertura del servicio.
- Rehabilitar la red existente y disminuir las pérdidas en la red. Construir la ampliación de las redes de distribución;
- Proyectar y construir en forma anticipada las obras de conducción y distribución hacia las áreas de crecimiento con la participación de los promotores de fraccionamientos;
- Construir un sistema de agua potable que permita regular la presión y abastecer uniformemente las diferentes áreas de centro de población además de posibilitar la incorporación en cualquier dirección de diversas fuentes al sistema.
- Continuar la búsqueda de otras fuentes de captación, en forma estratégica, anticipada y progresiva, buscando siempre la alternativa que resulte más viable y sustentable desde el punto de vista ambiental, social y financiera.

Drenaje sanitario

Para el drenaje sanitario se considera una triple estrategia en cuanto a captación, tratamiento y disposición de aguas negras:

- Continuar con el diseño y ampliación de una red basada en sectores de captación de las aguas negras del centro de población así como la construcción de plantas de tratamiento, que se construirán de acuerdo a la demanda de la población.
- En conjunto con la instalación de estas plantas, se deberán construir y adecuar los emisores, a fin de interceptar los diferentes colectores y prever las nuevas obras para recibir los nuevos emisores que se proyecten para conducir las aguas negras hacia las mismas.
- Se considera adicionalmente que para el desarrollo de nuevas áreas se deberán proyectar y construir nuevas plantas de tratamiento.
- Se prevé también la instalación de pequeñas plantas, ubicadas en puntos estratégicos de centro de población para reutilizar el agua para riego de áreas verdes y camellones. Estas plantas no estarán diseñadas para solucionar el desalojo de aguas negras de centro de población sino para interceptar parcialmente de la red de drenaje aguas residuales que una vez tratadas permitan el reuso de esta agua, lo que permitirá disminuir la demanda de agua potable del sistema.

Electrificación

Para la ampliación del servicio es importante tomar en consideración las nuevas inversiones previéndose en las áreas de crecimiento los terrenos que se han de requerir para la instalación de subestaciones necesarias para resolver las necesidades de abastecimiento de cada una de las áreas a que darán servicio, como es el caso de las áreas industriales y las provenientes de las inversiones turísticas.

Drenaje pluvial

Con el fin de contar con la infraestructura pluvial que permita el control de los escurrimientos en el corto y mediano plazo y sentar las bases para la implementación de un sistema de redes en el largo plazo, se ha establecido una estrategia para drenaje pluvial consistente en los siguientes aspectos:

Contemplar conjuntamente con proyecto de drenaje del área urbana actual el requerido en las áreas de futuro crecimiento, previendo en diseño de los conductos que servirán como colectores principales.

Se deberá prever la elaboración de un estudio Integral de drenaje pluvial que detalle las diferentes acciones y proyectos estratégicos necesarios para la implementación de la estrategia pluvial del centro de población y los criterios generales aplicables a otras áreas del centro de población y para cada uno de sus sectores, para lo cual se prevé:

- Diseñar y construir un sistema de estructuras pluviales requeridas para drenar los escurrimientos en áreas de riesgo consideradas como inundables.
- Construir los conductos que serán requeridos para captar, conducir y disponer los escurrimientos pluviales que se generarán en las áreas de crecimiento futuro, indicando además los cauces de arroyos existentes que deberán respetarse.
- Mantener en buen estado y limpios los cauces de los arroyos así como los conductos existentes, para que puedan operar a su máxima capacidad. Deberá respetarse las zonas de restricción para la construcción en los cauces pluviales que atraviesan el área urbana del centro de población.
- El estudio Integral de Drenaje Pluvial para centro de población de Puerto Libertad definirá las acciones y obras que se deberán realizar en el corto mediano y largo plazo, de acuerdo con los diferentes sectores o cuencas pluviales definidas. En este sentido, deberá revisarse la localización de la actual área de depósito de desechos sólidos que se localiza sobre el escurrimiento pluvial, al norte del área urbana del centro de población.

IV. PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD

El presente capítulo contiene la relación de los programas, acciones y obras requeridas para dar cumplimiento a lo señalado en los objetivos y la estrategia del presente programa, así como la corresponsabilidad de los distintos actores para la realización de cada una de las obras o acciones aquí presentadas.

A continuación, presentamos un desglose de cada uno de los programas derivados de la estrategia propuesta.

Configuración de los programas

La programación está estructurada para la acción, plazo y corresponsabilidad para su ejecución.

De acuerdo con esta clasificación la programación queda definida de la siguiente manera:

Estructura urbana

Dentro de esta línea estratégica se consideran los programas y acciones tendientes a la ordenación de la estructura física del centro de población.

Para responder a esta necesidad de aprovechamiento racional del potencial de cada uno de los componentes y zonas del territorio del centro de población y garantizar la ocupación ordenada de las reservas de crecimiento, se contemplan los siguientes programas:

- Planeación Urbana;
- Diseño Urbano;
- Suelo Urbano;

Infraestructura, equipamiento y servicios

Relacionados con infraestructura y equipamiento se incluyen en esta línea estratégica los programas, acciones y proyectos tendientes a mantener y aumentar la calidad y nivel, tanto de la infraestructura, como del equipamiento y los servicios básicos y estratégicos que mejoren las condiciones de vida y aumenten la competitividad de la localidad; para ello se señala la elaboración de los siguientes programas:

- Infraestructura básica
- Agua
- Drenaje
- Electrificación y alumbrado
- Plan estratégico de pavimentación
- Equipamientos
- Recreación y cultura

- Servicios urbanos

Reservas territoriales y vivienda

Parte fundamental para lograr el ordenamiento del territorio y evitar la proliferación de asentamientos irregulares es la implementación de la presente línea estratégica la cual incluye programas, acciones y proyectos tendientes a la adquisición y administración de reservas territoriales para el crecimiento de la localidad y para la promoción y construcción de vivienda incluyéndose los siguientes programas:

- Reservas territoriales
- Regularización de la tenencia de la tierra para vivienda
- Vivienda.

Imagen urbana

En esta línea estratégica se incluyen los programas, acciones y proyectos tendientes a conservar y mejorar la calidad visual y funcional de los diferentes componentes urbanos, se incluyen los siguientes programas:

- Mejoramiento de imagen urbana
- Parques, jardines y espacios públicos

Protección del ambiente

En esta línea estratégica se incluyen los programas, acciones y proyectos tendientes a conservar y mejorar los valores y recursos naturales del centro de población, se incluyen los siguientes programas:

- Calidad del agua
- Conservación y remediación del suelo
- Recolección y disposición de residuos
- Áreas verdes y zonas protegidas

Seguridad y protección civil

En esta línea estratégica se incluyen los programas, acciones y proyectos tendientes a prevenir y minimizar los riesgos por causas naturales y accidentes, proteger las vidas y propiedades, atender a la población en caso de impactos por fenómenos naturales u otras situaciones de emergencia, así como aumentar la seguridad y la percepción de ella entre los habitantes de la ciudad; se incluyen los siguientes programas:

- Infraestructura para seguridad y la protección civil
- Prevención y atención de impactos por desastres naturales

Integración social y cultural

En esta línea estratégica se incluyen los programas, acciones y proyectos tendientes a promover la cohesión social, el desarrollo cultural y el sentido de pertenencia, así como la atención solidaria e integración de personas con discapacidad y grupos vulnerables; se incluyen los siguientes programas:

- Participación ciudadana
- Regeneración de barrios
- Centros comunitarios
- Integración de personas con discapacidad
- Atención a grupos vulnerables
- Juventud y deporte

Fortalecimiento y modernización de la planeación y la gestión urbana

En esta línea estratégica se incluyen los programas, acciones y proyectos tendientes a fortalecer, modernizar y desarrollar las instituciones responsables de la planeación y la conducción del desarrollo urbano, el mejoramiento y actualización de la normatividad urbana y el establecimiento de mecanismos de difusión, evaluación y seguimiento de los planes, programas y del desarrollo de la ciudad; se incluyen los siguientes programas:

- Actualización de normatividad urbana y de construcción
- Planeación urbana
- Gestión urbana
- Difusión de programas
- Evaluación y seguimiento

Adicionalmente se prevén la continuación de acciones del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad que se derivan de la inversión privada para el establecimiento de las centrales fotovoltaica de generación de energía eléctrica y de la necesidad de adecuar vialidades regionales y accesos. Estas acciones se derivan del Programa Parcial de Crecimiento de la Zona Norte de Puerto Libertad, aprobado en diciembre de 2017, retomadas en las versiones del PDUCP aprobadas en 2017, 2018, 2019 y en la presente actualización de 2020.

Vialidad

- Señalización y accesos de Carretera Costera (Gobierno del Estado-Sector Privado)
- Trazo y construcción de nuevo camino a Campo Julio paralelo a cerca perimetral poniente (Sector Privado-Ayuntamiento)
- Adecuación de Camino a El Casteleño paralelo a cerca perimetral oriente, derecho de Vía CFE (Sector Privado – Ayuntamiento)
- Proyecto y construcción de vialidades externas (Sector Privado)
- Proyecto y construcción de vialidad interna (Sector Privado)

Infraestructura eléctrica

- Subestación eléctrica (Sector Privado – CFE)
- Línea de transmisión (Sector Privado – CFE)
- Estación de energía (Sector Privado)
- Proyecto de prototipo (Sector Privado)
- Proyecto de módulos fotovoltaicos (Sector Privado)

Matriz de Corresponsabilidad Sectorial

A continuación, se presenta la Matriz que sintetiza la relación de programas y acciones por los diversos sectores de la sociedad, así como los plazos (inmediato, corto, mediano y largo).

La corresponsabilidad, que habrá de ser concertada por el Ayuntamiento involucra a dependencias del gobierno federal (F), del gobierno estatal (E), del gobierno municipal (M), de entidades u organizaciones de promoción social (PS) así como de la iniciativa privada (IP).

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad 2023

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

Cuadro IV.1 Matriz de Corresponsabilidad Sectorial

V. INSTRUMENTACIÓN

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

Por otro lado, la instrumentación permitirá que todas aquellas obras y acciones establecidas en la estrategia se lleven a cabo de acuerdo a su programación correspondiente y por cada uno de los agentes sociales involucrados en el desarrollo urbano, de forma coordinada y concertada entre los diferentes sectores de la población, así como de las autoridades de las distintas instituciones públicas y privadas y de los tres niveles de gobierno. Estas herramientas están integradas por: instrumentos jurídicos, operativos, económicos, financieros, administrativos, técnicos y de comunicación.

La instrumentación del programa comprende dos procesos importantes que son:

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

Instrumentos jurídicos

Los instrumentos jurídicos son un conjunto de leyes y reglamentos que permiten que un programa sea legalmente operable, que adquiera validez jurídica y que sea a su vez instrumento técnico-jurídico que ordene y conduzca el crecimiento de un centro de población.

Se disponen de distintos tipos de instrumentos que van a permitir la operatividad del programa, iniciando con la etapa de su elaboración y dando seguimiento a cada una de las líneas de acción, programas y metas planteadas en la estrategia del presente programa, a través de la aplicación de diversas vertientes de instrumentación como son: obligatorias o de control, de inducción, de concertación y de coordinación.

Los instrumentos jurídicos aplicables en el proceso de elaboración/actualización, aprobación e institucionalización son:

- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos artículos 27, 73, 115;
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora, artículos 136,139;
- La Ley de Planeación del Estado de Sonora;
- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Estado de Sonora;
- Ley Orgánica de Administración Pública Municipal

Los instrumentos técnicos existentes y/o futuros, en su caso, que norman, condicionan y sustentan al presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, Puerto Libertad son:

- Plan Nacional de Desarrollo;
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio;
- Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Sonora 2021-2027;
- Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora;
- Programa Regional de Ordenamiento Territorial de la UTB Caborca
- Plan Municipal de Desarrollo de Pitiquito 2021-2024;
- Instrumentos para la operación del Programa de Desarrollo Urbano de Puerto Libertad.
- Programa Operativo Anual del H. Ayuntamiento de Pitiquito en relación con el Desarrollo Urbano y la Obra Pública;
- Autorización de fraccionamientos habitacionales, comerciales e industriales y desarrollo turístico.
- Administración y control de proceso de desarrollo urbano y de impacto ambiental.
- Programa de Gestión y Control del Suelo Urbano y la Vivienda.
- Programa de Gestión de Recursos para el Financiamiento del Desarrollo Urbano de Puerto Libertad.
- Programas Sectoriales (Movilidad urbana y regional, Infraestructura, Equipamiento, Vivienda, etc.)

Proceso de elaboración / actualización-aprobación e institucionalización del programa.

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

Versión Abreviada del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población

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

Aviso público del proceso de consulta

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

Dictamen de Congruencia

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

Aprobación del Ayuntamiento

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

Publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado

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

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad

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

Instrumentos operativos para la administración y control urbano

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

Proceso de Operación y Administración del Programa de Desarrollo Urbano

El Programa de Desarrollo Urbano requerirá para su operatividad del cumplimiento de los procedimientos necesarios para llevar a cabo las diversas acciones en Desarrollo Urbano que se pretendan realizar en el Centro de Población, además de formar un área técnica especializada que lleve a cabo todas y cada una de las acciones necesarias para la plena operatividad del citado documento.

Las acciones a realizar dentro de la estructura administrativa del H. Ayuntamiento de Pitiquito son las siguientes:

- Creación de un área técnica especializada en el manejo y operación del Programa de Desarrollo Urbano de Puerto Libertad, apoyada por un equipo técnico-administrativo que lleve a cabo la operación, instrumentación, difusión, seguimiento y evaluación del programa, a través de los diversos instrumentos de planeación como son los programas sectoriales, los programas parciales, los programas operativos anuales (POA), los programas de inversión etc. Y dar seguimiento a los compromisos concertados con los sectores privados y sociales para el logro de los objetivos planteados en el programa y coordinar los esfuerzos en materia de corresponsabilidad sectorial con las dependencias, instituciones y organismos del sector privado.
- Adiestramiento y Capacitación del personal en la administración del Programa de Desarrollo Urbano, así como en la elaboración y/o supervisión de los programas parciales, proyectos ejecutivos de urbanización.
- Establecimiento de un sistema de coordinación entre las diversas áreas del ayuntamiento relacionadas con los diferentes sectores el desarrollo urbano, para la calendarización anual de las obras y programas establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano.

Serán atribuciones de esta Dependencia Administrativa Urbana:

- Elaboración, aprobación, vigilancia y promoción de los programas.
- Elaboración de Convenios de Autorización de obras en Fraccionamientos Urbanos y Desarrollo Turísticos.
- Otorgamiento de licencias y permisos como:
 - Licencias y Dictámenes de Uso de suelo
 - Licencias de Zonificación de Usos y Destinos
 - Licencias de construcción
 - Permisos de ocupación de vía pública
 - Otorgamiento de incentivos en materia de Desarrollo Urbano (Desarrollo inmobiliario)
 - Autorización de ventas, preventas en lotes de Fraccionamiento Urbano y Desarrollo Turístico.

Instrumentos de difusión

El éxito en la instrumentación del programa radica en su difusión, considerando que una vez aprobado es de aplicación general y obligatoria, tanto para los particulares como para las autoridades en sus tres niveles de gobierno.

Para lograr los mejores resultados al instrumentar el presente Programa el proceso de difusión del mismo deberá ser amplio y eficiente, por lo que este documento, tal como lo establece la Ley de Desarrollo Urbano, deberá conservarse en consulta permanente en las Oficinas de H. Ayuntamiento de Pitiquito y en la Comisaría de Puerto Libertad,, así como en la oficina jurisdiccional del Registro Público de la Propiedad al que pertenece el municipio, así mismo se pondrá a disposición del público ejemplares de las diferentes versiones de este programa, para su consulta permanente, en la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología y así como a la Delegación estatal de SEDATU.

Será responsabilidad el área encargada de su aplicación y manejo, que para el caso se designe, de realizar una campaña de difusión entre la población en general y con las diferentes asociaciones y grupos.

Instrumentos de evaluación

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

Instrumentos de capacitación

Una vez aprobado este Programa se deberá difundir y capacitar en cuanto al contenido y uso del mismo, por lo que se propone se realicen las reuniones de capacitación necesarias, considerándose tres niveles de capacitación, para los siguientes grupos:

- Servidores públicos encargados de administrar el Desarrollo Urbano en Pitiquito y en Puerto Libertad.
- Profesionistas de la arquitectura, ingeniería, urbanismo, promotores inmobiliarios y personas e instituciones con interés en el Desarrollo Urbano en Puerto Libertad.
- Integrantes de los consejos que estén relacionados con el desarrollo urbano.

La capacitación y la evaluación del Programa tendrán que instrumentarse en forma permanente, por lo que se deberá dar seguimiento a la capacitación de los tres grupos antes mencionados, especialmente cuando haya cambios en sus integrantes.

Estas reuniones estarán a cargo del área de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Pitiquito, con la participación de la Secretarías de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado y la de Desarrollo Social de la Federación.

Instrumentos financieros, de coordinación y concertación

Los instrumentos financieros, de coordinación y concertación para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad, son aquellos que de acuerdo con la estrategia del Programa buscan optimizar los recursos y la coparticipación para el desarrollo urbano entre los que se identifican los siguientes:

Propuesta anual de obras prioritarias. Con el fin de optimizar los recursos, aplicándolos en aquellas acciones y proyectos que mayor beneficio representen para la ciudadanía y para el

cumplimiento de los objetivos de este Programa, previa consulta con el Consejo Consultivo, elaborará una propuesta de obras prioritarias, de acuerdo con las líneas estratégicas, programas y acciones de este documento, que deberán considerarse, junto con las necesidades y propuestas de sus diferentes áreas, en la elaboración del presupuesto de egresos del Ayuntamiento. Aquellas acciones que salen de la capacidad financiera del Ayuntamiento se deberán enviar, en calidad de solicitud al Gobierno del Estado y a las diferentes dependencias del Gobierno Federal, según corresponda, para ser tomadas en cuenta en la elaboración de sus egresos presupuestos.

Elaboración de planes estratégicos de obras. Para contar con instrumentos que permitan tomar decisiones en la selección de obras se propone la elaboración de planes estratégicos de obras, consistentes en listados detallados de proyectos con su estimación de costo y debidamente priorizadas.

Banco de proyectos. Para optimizar los recursos y buscar fuentes adicionales de financiamiento se deberá privilegiar la elaboración de proyectos ejecutivos completos elaborados con anticipación. Se deberá contar con proyectos ejecutivos y planes estratégicos que permitan potenciar la capacidad de gestión del municipio, para la obtención de recursos de los diferentes programas del Gobierno del Estado y la Federación, la participación de la iniciativa privada en realización de obras y la obtención de financiamiento en la banca de desarrollo y organismos internacionales.

Participación de los desarrolladores privados y la consideración de plusvalías

En todo momento se deberá contemplar la coordinación de acciones con la iniciativa privada para el uso eficiente de los recursos. Como toda acción de urbanización realizada por particulares, se deberán contemplar las obras de mejora y de liga necesarias, debiendo ser obras completas y no pasar la carga económica de ellas al sector público. Se deben incluir las obras de pavimentación, agua, drenaje y tratamiento de agua, drenaje pluvial, electrificación y alumbrado, que son necesarios para abrir nuevos sectores al desarrollo y se realizarán por el esquema de contribución por mejoras, en donde se incluyan las aportaciones de los propietarios de los terrenos beneficiados, debido a la plusvalía que éstas dan a los predios.

Se deberán promover los acuerdos y convenios necesarios, según la legislación aplicable, con diferentes dependencias y organismos municipales, estatales y federales, a fin de que coadyuven en la instrumentación del Programa.

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

La creación y operación de fideicomisos y fondos mixtos, que permitan realizar las acciones necesarias para el desarrollo urbano de Puerto Libertad:

- Para la creación de reservas territoriales.
- Para la realización de las obras de infraestructura de agua y drenaje
- Para la realización de obras inductoras del desarrollo
- Para el mejoramiento integral de barrios.
- Para el alumbrado público
- Para el rescate del centro histórico.
- Para el fomento económico e industrial
- Otros similares que tiendan a mejorar o ampliar los servicios públicos, la realización de obras públicas y la dotación de equipamientos.

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

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

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

Impuesto Predial. Es el principal gravamen sobre la propiedad del inmueble. Generalmente la aplicación es de carácter proporcional, manejándose en algunos casos tasas diferenciales según el tipo de predio (urbano, rústico o ejidal) o bien según el uso o destino que se le da (habitacional, comercial, industrial). La base gravable es mixta: tierra y construcciones.

Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (Traslado de Dominio). Este impuesto grava la adquisición de inmuebles sea cual fuere el acto jurídico por el que adquiera la propiedad.

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

Impuesto sobre fraccionamientos, subdivisión y fusión de predios. Se establece básicamente sobre fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo. El concepto tributario incluye la división, subdivisión y fusión de predios. Para la determinación de éste, se toma en consideración el tipo de fraccionamiento, su ubicación, y la superficie. Además, se caracteriza porque los fraccionadores deben de otorgar a título de donación una parte del terreno urbanizado, el cual

representa el 12%, de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

Derechos por permisos de construcción. Es el más significativo en términos de recaudación. Incluye por lo regular permisos para ampliar, reconstruir y demoler inmuebles. Son de causación única e implican la autorización municipal.

Impuesto a la Plusvalía. Se constituye como un gravamen poco difundido a nivel nacional. Grava el incremento del valor que adquiere la propiedad inmobiliaria ya sea por una obra pública o por causa del proceso de valorización que los inmuebles experimentan a lo largo del tiempo. Su aplicación ha enfrentado serios obstáculos de instrumentación, lo que ha implicado una recaudación reducida de recursos monetarios. La mera existencia de este tipo de gravamen está revelando la necesidad de los gobiernos estatales y municipales de recuperar por la vía fiscal las cuantiosas inversiones que se realizan en materia de desarrollo urbano y de gravar a los propietarios urbanos que se benefician de las mismas¹⁰.

Instrumentos de financiamiento

Banca de desarrollo. Con el fin de complementar los recursos fiscales para hacer frente a las necesidades de desarrollo urbano de la localidad de Puerto Libertad se ha considerado a la banca de desarrollo, la cual actúa donde la banca privada no opera, en este caso (Banobras, Nafin, etc.) apoyando al municipio para lograr un crecimiento ordenado y equilibrado otorgando financiamiento para:

- a. Adquisición y habilitación de suelo
- b. Reservas Territoriales
- c. Reservas Ecológicas
- d. Re-densificación Urbana
- e. Habilitación primaria: ejecución de obras de cabeza, dotación de infraestructura primaria y secundaria para las principales vialidades.
- f. Habilitación secundaria: dotación de infraestructura primaria y secundaria a pie de lote.
- g. Adquisición de Predios Urbanizados
- h. Lotes con Servicios
- i. Adquisición del suelo
- j. Construcción y habilitación de infraestructura primaria y secundaria.
- k. Lotes sin Urbanizar
- l. Adquisición de tierra
- m. Ejecución de obra
- n. Regularización de la tenencia de la tierra y Dotación de Servicios
- o. Regulación y Titulación de suelo
- p. Introducción y/o Complementación de Infraestructura y Servicios.

¹⁰ Alfonso Iracheta Xenecorta Bases para una política nacional de suelo

Instrumentos para la obtención de recursos

Tienen como propósito fundamental y dirigir la estrategia para obtener recursos económicos de acuerdo con los propósitos del Programa de Desarrollo Urbano y que se traducen finalmente en canales o fuentes de financiamiento, siendo estos de múltiple naturaleza: recursos directos del sector público, recursos del sector público en conjunto con recursos de los particulares.

Recursos Directos del Sector Público

Mediante el análisis de los procedimientos institucionalizados o en uso, se podrá determinar la factibilidad de incluir las propuestas de obras, acciones y servicios contenidas en el presente programa dentro del presupuesto de los organismos y dependencias responsables, derivados estos de:

- Municipal directo
- Aportaciones estatales
- Aportaciones federales

Recursos provenientes de la participación concertada (recursos públicos y recursos de los particulares).

Las propuestas de obras, acciones y servicios dentro de convenios entre los organismos y dependencias responsables con los particulares, expresados algunos de ellos a través de:

- Concertación Cecop-Cemecop-ciudadanía
- Otros convenios, subsidios y derechos

Recursos de los Particulares.

Proviene de procedimientos institucionalizados o en uso cuyo fin es organizar, canalizar o inducir la realización de obras, acciones o servicios a ser pagados con recursos de los particulares, expresados en créditos, subsidios, impuestos, derechos, concesiones, etc.

Con financiamiento de organismos del Sector Público con estas funciones expresas, tales como: Banobras, Nafinsa, Fovi, Infonavit, etc.

Con financiamiento de organismos particulares: Crédito de banca privada nacional e internacional, Donaciones, Con financiamiento de particulares ya sea individualmente o en organizaciones y bajo procedimientos fijados por leyes o decretos.

- Acciones de urbanización y/o edificación.
- Concesiones de obras de Infraestructura y servicios públicos.
- Cesiones y/o transferencia de derechos.

Se requiere contemplar la coordinación de acciones público-privadas para el uso eficiente de los recursos en obras de mejora y de liga necesarias para la inversión privada que eviten que estas sean cargadas directamente al sector público.

Concurrencia y coordinación para aplicación de inversiones

Este instrumento de vinculación multisectorial entre órdenes de gobierno y la sociedad civil, permitirá asegurar una mejor administración y operación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Libertad.

Para ellos se hace necesario reglamentar y garantizar esta vinculación que permitirá el apoyo y la determinación de las responsabilidades sectoriales, tanto en lo referente a las características físicas de los proyectos como a sus plazos de ejecución para inducir un desarrollo urbano integral de Puerto Libertad, por lo que deberán establecerse mecanismos eficaces, entre los órdenes de gobierno y con los particulares, así como métodos y procedimientos de programación-presupuestación a través de convenios, fideicomisos, comités, patronatos, etc.

Deberá impulsarse las acciones y gestiones del COPLAM (Comité de Planeación Municipal) a efecto de incorporar en la planeación programación del gasto de inversión, las políticas y acciones estratégicas definidas en el presente programa.

Es de vital importancia la integración de un Consejo de Desarrollo Urbano, el cual deberá contar con la participación de la sociedad civil a través de los colegios de profesionistas, cámaras, organismos no gubernamentales, especialistas en planeación y diseño urbano y toda persona o grupo interesado en el desarrollo integral de Puerto Libertad, con el propósito de evaluar y dar seguimiento a la aplicación de inversiones para la satisfactoria operación del programa de desarrollo urbano.

Es pertinente explorar la promoción y el establecimiento de convenios y/o concesiones con la iniciativa privada para la construcción y operación de obras de infraestructura y equipamientos de gran magnitud e importancia para la ciudad la conformación de fideicomisos para la construcción de obras de cabeza de agua y saneamiento, así como la constitución de suficiente oferta de suelo urbanizable, para permitir la promoción de inversiones en el desarrollo de espacios habitacionales, industriales, comerciales y de servicio.

Establecer acuerdos con INVES, FOVI, INFONAVIT, etc. para impulsar la construcción de viviendas con contenidos bioclimáticos y paisajísticos; así como con SCT y Junta de Caminos para que las concesiones viales de accesos y entronques a su infraestructura se construyan conforme a los criterios normativos determinados en el presente programa.

Para lograr el proyecto de ciudad deseado y que se expresa en el presente programa de desarrollo urbano, es menester considerar la diversidad de agentes sociales e interés involucrados, por lo que será responsabilidad colectiva de ciudadanos, promotores inmobiliarios, inversionistas, profesionales de la planeación y autoridades de los órdenes de gobierno, la

interlocución propositiva en la búsqueda de objetivos comunes y beneficios compartidos a través de una adecuada concurrencia y coordinación en la aplicación de las inversiones requeridas por Puerto Libertad.

Instrumentos para la participación de la comunidad

Tienen como propósito fomentar la toma de conciencia de la ciudadanía sobre los problemas presentes en la ciudad, identificando los intereses comunes o de grupo, que permitan orientar las respuestas para conciliar los que repercuten directamente en su economía con los de naturaleza política.

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora establece que es atribución del H. Ayuntamiento fomentar la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos de desarrollo urbano, así como informar y orientar a los particulares acerca de los trámites sobre permisos, licencias o autorizaciones con el fin de facilitar su gestión; por lo que se deberá implementar un programa permanente de comunicación con la ciudadanía para dar a conocer las acciones y obras a emprender y solicitar la participación ciudadana en todos aquellos proyectos de desarrollo urbano que puedan incorporar el aporte y soporte de la comunidad.

Es conveniente determinar las instancias de participación que permitan la comunidad opinar y participar en la evaluación, administración y operación del programa de desarrollo urbano de manera formal y organizada a través de las juntas de vecinos, de organizaciones de tipo territorial (barrios, colonias) y sectorial (gremios, sindicatos), consejos de colaboración ciudadana, foros de consulta popular con cámaras, asociaciones y colegios de profesionistas y de todas aquellas asociaciones civiles interesadas en el desarrollo urbano de Puerto Libertad

Anexo Cartográfico

PROYECTO DOCUMENTO PARA CONSULTA