

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

## “EL BATEVE”





## CONTENIDO

### PRESENTACIÓN

### INTRODUCCIÓN

### ANTECEDENTES

- Bases Jurídicas
- Congruencia con niveles superiores de planeación
- Diagnóstico Pronóstico
  - Definición del Área de Estudio
  - Síntesis del Medio Físico Natural
    - Clima
    - Topografía
    - Hidrología
    - Edafología
    - Tipos de Suelo
  - Síntesis del Medio Físico Transformado
    - Suelo
    - Infraestructura
    - Vivienda
    - Vialidad
    - Transporte
    - Equipamiento
    - Industria
    - Turismo
    - Imagen Urbana
    - Medio Ambiente
    - Riesgos y Vulnerabilidad
  - Síntesis los Aspectos Socio-Económicos
  - Síntesis del Diagnóstico-Pronóstico Integrado
  - Imagen Objetivo

### OBJETIVOS Y NORMATIVIDAD DEL PLAN

- Objetivos Generales
- Objetivos Específicos
  - Planeación
  - Administración del Desarrollo Urbano
  - Suelo
  - Vivienda
  - Infraestructura
  - Vialidad



- Equipamiento Urbano
- Imagen Urbana
- Medio Ambiente
- Criterios de Desarrollo Urbano
- Normas y Requerimientos de Equipamiento Urbano
  - Equipamiento Urbano Regional
  - Equipamiento Urbano para Zonas Habitacionales

### **ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO**

- Estrategia General de Desarrollo
- Políticas de Desarrollo Urbano
- Estrategia de Desarrollo Urbano
  - Estructura Urbana
  - Zonificación de Usos y Destinos del Suelo
  - Control de la Edificación
  - Infraestructura Urbana
  - Etapas de Desarrollo

### **INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN**

- Programación de Acciones
- Gestión del Plan y Coordinación de Acciones
  - Organismo Responsable
  - Coordinación de Acciones y Concentración Intersectorial
- Instrumentos Económico Financiero
  - Fuentes de Financiamiento y Captación de Recursos
  - Incentivo y Estímulos a la Inversión.
- Instrumento Jurídico
- Anexo Gráfico:
  - Localización Municipal
  - Localización Regional
  - Usos del suelo actual
  - Zonificación de Usos del Suelo
  - Vialidades



## PRESENTACIÓN

El sector turismo tiene varias características que lo convierten en una actividad importante como factor de desarrollo y motor de crecimiento, para generar inversiones, empleos y combatir la pobreza, en zonas con atractivos turísticos competitivos; así lo establece como estrategia primordial el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 en el apartado de Turismo, destacando lo remunerado de los empleos y su elevada productividad, preponderando que la riqueza cultural y natural de México implica que existen amplias oportunidades de actividades turísticas que no se han desarrollado cabalmente.

Es así, que sumando el Potencial Turístico con el que cuenta el norte de Sinaloa ha generado en los últimos años que el Estado se encuentre considerado dentro de diversos programas de inversión para este rubro, tanto programas estatales como federales; la Secretaría de Turismo del Estado, promueve el Programa Turismo Interestatal, en donde promociona diversas localidades del estado en las que sobresalen Topolobampo y el Maviri en el Municipio de Ahome; y el Fondo Nacional del Fomento al Turismo, considera a la Región del Mar de Cortez que comprende partes de los Estados de Baja California, Baja California Sur, Sonora y Sinaloa, como el área con más alto nivel nacional para desarrollar el turismo náutico debido a su gran biodiversidad, riqueza de la pesca deportiva, el valor escénico del litoral así como las condiciones favorables para la navegación.

Estos programas tienen un fin común, detonar el crecimiento del turismo, elevar la afluencia turística y contribuir al desarrollo del Estado de Sinaloa, a través de brindar oferta integral de infraestructura y servicios de apoyo al turismo.

Asimismo, no debe descuidarse que el crecimiento del sector respete los entornos naturales, culturales y sociales. Es justamente la riqueza de México en términos de una cultura, enorme diversidad climática, belleza orográfica, fauna y flora endémicas, y su sociedad vibrante y abierta lo que atrae y diferencia a nuestro país de otras naciones del mundo.

En aprovechamiento de lo anterior, la iniciativa privada suma esfuerzos con los diferentes niveles de gobierno, para contribuir con el desarrollo del turismo en el Estado de Sinaloa, sabiendo de la gran responsabilidad que esto conlleva.

Dentro de los objetivos de este instrumento, es el de crear condiciones de certeza jurídica para nuevas inversiones en el desarrollo de un proyecto de apoyo al turismo con una superficie de 410 hectáreas, ubicadas frente al aeropuerto internacional del Valle del Fuerte y que tiene como meta primordial, dar a la Región Norte del Estado de Sinaloa, una plataforma de despegue al desarrollo de grandes complejos turísticos, ofertando mayores opciones tanto para el turista nacional como para el extranjero.

Distintos promotores turísticos han promovido la imagen de la zona en el extranjero, arrojando resultados favorables para captar la atención para el establecimiento de grandes franquicias hoteleras, grandes desarrolladores inmobiliarios y de marcas deportivas entre otras, asegurando el desarrollo de la zona comprendida en el presente Plan Parcial.

Con esto se pretende incrementar las posibilidades de inversión para la construcción, así mismo se ganarían empleos temporales y permanentes en la operación de grandes hoteles, restaurantes y las diversas plazas comerciales.

“El reto de Sinaloa en lo referente al turismo es conformar una suma de esfuerzos y establecer líneas de diferenciación primordialmente hacia el turismo alternativo, para aprovechar la oportunidad de desarrollo que representa el crecimiento que esta actividad experimenta a nivel mundial” (Lic. Jesús Aguilar Padilla. Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010)



## INTRODUCCIÓN

En el contexto nacional, el turismo local representa el 8.2 por ciento del PIB y genera más de 80 mil empleos directos e indirectos, sin embargo, pese al crecimiento sostenido de la actividad, este quedó atrás y es rebasado por la demanda, aunque en los últimos años se lograron algunos proyectos turísticos, la oferta sigue siendo insuficiente y limita a la actividad en competitividad y rentabilidad.

Durante los últimos años, los dos ejes fundamentales de desarrollo en el estado de Sinaloa, han sido el de la industria agroalimentaria y el turismo, lo cual ha permitido, que el estado se proyecte en un desarrollo importante en generación de empleos y en atracción de inversiones.

Los últimos dos años, se ha alcanzado una cifra record en materia de inversión privada de más de 750 millones de dólares, manteniendo una política de puertas abiertas para facilitar la inversión de los empresarios.

Sinaloa, con 650 Km de costa y sus innumerables recursos naturales, como la entrada a barrancas del cobre por FFCC desde Topolobampo; cuenta además con las ventajas que brinda el Mar de Cortez, zona en que se desarrollan varios proyectos en el ramo.

Asimismo, la llegada de 650 mil turistas al estado al año, de los cuales un número aproximado a 500 mil llegan al Puerto de Mazatlán, representando una gran oportunidad para la inversión en el estado, aunado que el 62 % de su población habita a menos de 60 kilómetros de la costa.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Bateve (PPDUE), responde a la demanda de establecimiento de desarrollos turísticos en la región noroeste del país, y viene a contribuir al crecimiento de los destinos turísticos en México, y recuperar espacio perdido en el ámbito local, sabiendo que la Zona Sur del Estado a través de Mazatlán capta la gran mayoría de los visitantes, el Proyecto de Nuevo Altata se está consolidando en el centro del Estado, la necesidad de brindar ofertas viables en la zona norte representa una oportunidad para aprovechar las ventajas que el sector turismo puede brindar y ubicar al Municipio de Ahome en el mapa turístico con verdaderas instalaciones acordes a la necesidad de un turista exigente.

El PPDUE, es el Instrumento de Gestión del Territorio, que tiene por finalidad el acondicionamiento progresivo del espacio físico, así como determinar las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los planes y programas de desarrollo urbano, aplicables a áreas específicas contenidas dentro del centro de población, además que da certidumbre jurídica para grandes inversiones.



## ANTECEDENTES

- BASES JURÍDICAS

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Ecoturístico El Bateve, formará parte del Sistema Estatal de Planeación Urbana, integrado por las instancias, instrumentos, políticas, servicios y acciones tendientes a cumplir con los objetivos y fines del ordenamiento territorial de los asentamientos y de desarrollo urbano de los centros de población del Estado de Sinaloa.

- Marco Jurídico Federal

La *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* señala en los Artículos 26 y 115 que el Estado organizará un Sistema de Planeación Democrática que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento económico; y los municipios en términos de las leyes federales y estatales relativas estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación de sus reservas territoriales y ecológicas, en la formulación de los Planes de Desarrollo Regional, mismos que estarán en concordancia con los Planes Generales de la materia, así como regular y controlar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

La *Ley de Planeación Federal*, cuyas disposiciones son de orden público e interés social y dan a la planeación estatal el carácter de permanente y democrática abriendo espacios de participación y consulta a los diversos grupos sociales y establece como documento rector al Plan Nacional de Desarrollo.

El *Plan Nacional de Desarrollo 2007 - 2012*, establece que para afianzar el Desarrollo Humano Sustentable de la población es imprescindible consolidar la eficacia de la democracia mexicana. Por ello, es necesario fortalecer los instrumentos mediante los cuales los ciudadanos puedan ejercer libremente sus derechos, pero también cumplir responsablemente con sus obligaciones. Es imprescindible crear los instrumentos mediante los cuales se impulse la transparencia en todos los órdenes de gobierno y en todos los organismos que reciban y utilicen recursos públicos.

Los mexicanos tienen derecho a conocer plenamente la utilización de los bienes de la nación. Los gobernantes y organismos beneficiarios de los recursos públicos tienen la obligación de utilizarlos responsablemente y de informar a la ciudadanía sobre su uso.

La estrategia integral propuesta de este Plan, se basa en cinco grandes ejes de acción, que permitirá avanzar hacia el Desarrollo Sustentable. El Estado de Derecho y la seguridad son indispensables para que los ciudadanos puedan gozar del fruto de su esfuerzo y se genere además un ambiente propicio para la inversión, una mayor competitividad de la economía nacional también contribuirá al incremento de la inversión y a una mayor creación de empleos que permitan a los individuos elevar sus niveles de bienestar económico.



Asegurar la sustentabilidad ambiental mediante la participación responsable de los mexicanos en el cuidado, la protección, la preservación y el aprovechamiento racional de la riqueza natural del país, buscando así afianzar el desarrollo económico y social sin comprometer el patrimonio natural y la calidad de vida de las generaciones futura.

La *Ley General de Asentamientos Humanos*, establece la concurrencia de la Federación, de los Estados y Municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fija las normas básicas para regular el ordenamiento, la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros poblados. Así mismo, define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros poblados, determinando como base, la participación de la sociedad en la elaboración de los planes de desarrollo urbano.

- Marco Jurídico Estatal

La *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa*, establece las normas que regulan la concurrencia del Estado y los Municipios en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos; así mismo, constituye las normas para la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Establece las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos y fija las medidas de seguridad, infracciones y sanciones a efecto de asegurar su cabal cumplimiento, precisa los recursos y procedimientos administrativos, además fija las normas que regulan toda acción urbana.

La *Ley General del Equilibrio Ecológico*, establece, que los criterios de regulación ecológica de los asentamientos humanos, serán considerados en los programas parciales y sectoriales de desarrollo urbano y vivienda, así como en los programas estatales y municipales que tengan por objeto el desarrollo urbano de los centros poblados.

El Sistema Estatal de Planeación se integra por las instancias, instrumentos, políticas, servicios y acciones previstas en la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa*, tendientes a cumplir con los objetivos y fines del ordenamiento territorial, de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros poblados.

El Sistema Estatal de Planeación Urbana contará con los planes y programas siguientes:

- I. El programa Estatal de Desarrollo Urbano:
  - a. Plan Estatal de Desarrollo Urbano
  - b. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial
  - c. Plan Regional de Desarrollo Urbano



- II. Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas:
  - a. Programa de Ordenación de zona conurbada en los que participe el Estado con otra Entidad Federativa, según la legislación federal en la materia.
  - b. Programa de ordenación de zonas conurbada en los que participe dos o más de los municipios del Estado.
- III. Programa Municipal de Desarrollo Urbano:
  - a. Plan Municipal de Desarrollo Urbano
  - b. Programa Municipal de Ordenamiento Territorial
- IV. Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población:
  - a. Plan Director de Desarrollo Urbano
  - b. Plan Parcial de Desarrollo Urbano; y
- V. Los demás planes y programas derivados de los señalados en las fracciones anteriores y determinados en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa y sus Reglamentos.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Bateve, se suscribe en el Capítulo Quinto “Del Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población”, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, Sección II, siendo un instrumento de planeación que tiene por objeto determinar las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los planes y programas de desarrollo urbano, aplicables a áreas específicas contenidas dentro del centro de población, previstas en los artículos 59, 60 y 61 de la Ley de Desarrollo Urbano.

- Marco Jurídico Municipal

El *Reglamento de Protección al Ambiente*, regula las acciones que en materia de preservación y conservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, se realicen en bienes y zonas del Municipio. Asimismo, fomentar el aprovechamiento racional de los recursos naturales.

- Fundamentación Jurídica

El marco jurídico que da sustento al Plan Director de Desarrollo Urbano de Topolobampo se compone de los siguientes ordenamientos legales:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (principalmente los Artículos 115 y 27).
- Ley General de Asentamientos Humanos (Artículos 3,4,5,6,9,11,15,16,17,18,19 y relativos).
- Ley Agraria (Artículo 2 y 87).
- Constitución Política del Estado de Sinaloa (Artículo 125)
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa (Artículo 2,9,28,29,54,55,56,57,68,73,76,77 y 78 entre otros).
- Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sinaloa (Artículo 27).



Congruencia con niveles superiores de planeación

El Plan Parcial Desarrollo Urbano, es un instrumento de planeación urbana que precisa los elementos de su estructura en congruencia con las directrices del Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010, con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Sinaloa 2007-2020 y con el Plan Municipal de Desarrollo de Ahome 2008-2010; instrumentos que identifican las prioridades para el desarrollo y definen los objetivos, integran las estrategias y líneas de acción que la Administración Pública llevara a cabo para el cumplimiento de dichos objetivos.

Así mismo se deriva del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Los Mochis-Topolobampo Publicado el día 07 de Diciembre de 2001 en el Periodico “El Estado de Sinaloa” Organo Oficial del Gobierno del Estado refiriendose el presente articulo únicamente a el area o zona que concierne al territorio de aplicación del presente decreto

*Plan Estatal de Desarrollo, Sinaloa 2005-2010*

Este plan se compone de cuatro ejes fundamentales que lo estructuran, concordando en dos nuestro plan parcial, los cuales son:

*-Desarrollo Social Incluyente y Solidario*

El Plan Estatal prevé el impacto que significa para el medio ambiente el crecimiento de las ciudades y la diversificación de la economía, y exige modelos de desarrollo sustentable que permitan el crecimiento equilibrado de la entidad.

Y en congruencia con la creciente preocupación de los ciudadanos, una de las prioridades para este Plan, es sin duda la adecuada planeación del crecimiento de los centros poblados, la conservación del medio ambiente, el manejo racional del agua, y el aprovechamiento sustentable de los recursos forestales.

Para tener ciudades competitivas, es preciso entonces adoptar estrategias de desarrollo que armonicen la expansión productiva con la base de recursos que la hace posible, incorporando la variable ambiental como parte integral de las formas y sistemas de relaciones de la sociedad con su entorno biofísico, es necesario definir un modelo que oriente los procesos de ocupación del territorio, el cual debe estar fincado en estándares de sustentabilidad acordes a nuestras capacidades productivas.

Dentro de los retos que establece el Plan Estatal de Desarrollo, está el definir políticas que promuevan y fomenten el desarrollo integral del territorio, induciendo en los municipios de la entidad el impulso a estas políticas que permitan el desarrollo regional aprovechando su potencialidad, implementando planes y programas específicos que promuevan el desarrollo



económico y social, estableciendo así, un marco estratégico institucional para fomentar la competitividad del territorio urbano y regional.

Así mismo, promueve la identificación del suelo apto para constituir reservas territoriales, con disponibilidad de implementar recursos de inversión mixta entre los diferentes ámbitos de gobierno, en terrenos factibles a desarrollar.

### ***-Crecimiento, Empleo y Oportunidades para Todos***

Los efectos de la globalización alcanzaron a Sinaloa, manifestándose en los últimos años, donde la economía del Estado, experimento un proceso de transformación orientado a crear elementos que le permitan enfrentar las oportunidades y retos que de la globalización, enfrente diversas dificultades, como el menor crecimiento de la economía estatal, sectores como la manufactura y la construcción, han perdido también dinamismo, en lo que respecta a la generación de empleo, en los últimos diez años el ritmo de crecimiento mantiene una tendencia positiva pero insuficiente para cubrir la demanda laboral.

La mayor demanda de los empleos son generados por micro, pequeñas y medianas empresas, lo que nos advierte de la importancia de este sector empresarial para el progreso del Estado de Sinaloa.

En este eje rector, deja claro que en el nuevo entorno global de Sinaloa, se debe buscar efectivamente una mayor integración económica, acorde con la nueva vertiente de precios de una economía abierta.

Otro elemento que inhibe el desarrollo estatal es la subutilización de la infraestructura de comunicaciones de la entidad, tanto al interior como con los distintos correderos económicos del Estado, cabe mencionar, que si bien Sinaloa cuenta ya con una infraestructura de comunicaciones portuaria y ferroviaria, esta se encuentra subutilizada debido a que no se ha logrado concretar esfuerzos por promocionar el uso de esta infraestructura que, sin duda, puede y debe ser un factor indiscutible de competitividad para Sinaloa.

En materia de turismo, pese al crecimiento sostenido de la actividad registrada en los últimos años, esta quedo atrás competitivamente respecto a destinos cercanos como Vallarta y Los Cabos, aunque en los últimos años se concretaron algunos proyectos turísticos, la oferta es aún muy poca y limita la competitividad y rentabilidad.

El reto de Sinaloa, es promover el turismo como una de las actividades motoras de Sinaloa.

### ***-Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Sinaloa 2005-2010***



Uno de los ejes fundamentales del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y que incide directamente en el objetivo de este Plan Parcial, es el de potencializar el desarrollo de localidades turísticas que funjan como elementos generadores de actividades culturales, deportivas, ambientales, que fortalezcan la imagen de la entidad como un polo turístico.

Dadas las características físicas de la entidad y su gran riqueza en sus diversos ecosistemas naturales, manifiestan grandes potencialidades de explotación y creación de proyectos turísticos, fortalecidos por el desarrollo de 7 corredores turísticos identificados que funjan como centros detonantes con ventajas económicas para la entidad.

El presente desarrollo, se ubica dentro del corredor turístico que forma parte del polo de desarrollo Barranca del Cobre, vinculando espacios de progreso para localidades como Los Mochis, Topolobampo, El Fuerte y Mochichahui.

Este corredor ofrece espacios turísticos ya consolidados o en etapa de consolidación como Topolobampo y El Maviri, siendo su eje de entrada a través de Los Mochis; así mismo, proyectos como Escalas Náuticas de Topolobampo, fortalecerán el desarrollo de nuevos derrames económicos y nuevas oportunidades para el estado.

#### *Plan Municipal de Desarrollo, Ahome 2005-2010*

Con acciones integrales y con prioridades que benefician a todos, en especial a los habitantes más necesitados, el plan impulsa el desarrollo económico, el desarrollo urbano a largo plazo, el crecimiento de la cobertura de los servicios públicos y el desarrollo social dentro de un marco prioritario de seguridad y de un ejercicio transparente y una amplia participación ciudadana.

Uno de los ejes estratégicos del plan municipal, es el de impulsar el desarrollo económico, la inversión y el empleo, tomando muy en cuenta la necesidad de coadyuvar para seguir apoyando a los sectores productivos y diversificar una economía sólida, sustentable y competitiva que posibilite la generación de los nuevos empleos que se requieren.

Es así, en este contexto, mediante acciones de promoción, fomento y modernización, se apoyará al comercio, el turismo y los servicios, que son las actividades que aportan los mayores porcentajes a la población económicamente activa y al producto interno municipal, es por ello que se facilitarían las acciones para atraer las inversiones que vienen aumentando, de los inversionistas locales, nacionales y extranjeros, proporcionando el mejoramiento del equipamiento urbano, la estructura vial, los servicios y la infraestructura.

Otro de los ejes principales es el de Desarrollo Urbano, estableciendo una visión a largo plazo con estricto respeto al medio ambiente, en donde se establece el mejoramiento de la imagen urbana, mediante la realización de obras públicas.



*Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Los Mochis-Topolobampo hasta el Km. 18+600.*

Son objetivos de este Plan, imprimir a la propiedad privada de la modalidad que dicte el interés público con la finalidad de lograr el desarrollo urbano adecuado de la localidad; determinar las áreas requeridas para satisfacer las necesidades de la población, estableciendo el uso y destino del suelo; restablecer las condiciones de la calidad del medio ambiente en congruencia con las condiciones de desarrollo urbano; y, mejorar las condiciones de vida de la población, entre otros más importantes.

Dentro de los límites de jurisdicción de este Plan, se ubica el terreno que da origen al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Ecoturístico de El Bateve, asumiendo los objetivos como suyos y ampliándolos para mejorar la calidad de la población y respeto absoluto al medio ambiente.

#### DIAGNOSTICO – PRONOSTICO

- Definición del Área de Estudio

Esta se compone de un polígono de 409-78-92 has, conformado por 12 vértices que se detallan en el plano anexo, colindando al Sur con el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Los Mochis; al Norte, a 500 mts de distancia la Laguna de Oxidación; al Este, con terrenos de cultivos y drenes, asimismo, con ductos de descarga de la Laguna hacia la Bahía de Ohuira como descargas de Topolobampo hacia la Laguna; y al Oeste, con el poblado de Bachomobampo.

- Síntesis del Medio Físico Natural

- *Clima*; presenta un clima tipo BS(h´) siendo de seco muy cálido y cálido; y BW(h´) siendo muy seco, muy cálido y cálido. con temperatura media anual de 25.8 °C, siendo los meses más fríos, diciembre, enero y febrero; con una precipitación pluvial en promedio de 397.6 mm, siendo en el mes de agosto, donde se registra la mayor precipitación con 169 mm.
- *Topografía*; las características topográficas se comportan con pendientes prácticamente nulas, es decir, el terreno cuenta con pendientes de entre 0 a 1.5 por ciento, con pequeños encharcamientos naturales de agua pluvial.
- *Hidrología*; el área de estudio se ubica sobre el Distrito de Riego del río Fuerte, siendo los drenes agrícolas Cañero y del Poblado del Plan de Guadalupe los que delimitan su perímetro, registrando el terreno lagunas pluviales, que se forman por encharcamientos naturales. Cabe



señalar que la pendiente del terreno es prácticamente nula, siendo hacia el sur para donde se dirigen los escurrimientos del agua pluvial, encharcándose entre la carretera del aeropuerto, ya que presenta una elevación de 2 mts sobre el nivel del terreno.

- *Edafología*, el área de estudio presenta suelos semidesérticos tipo xerosol que se caracteriza por tener una capa artificial de color claro y pobre en materia orgánica. Asimismo, en la zona colindante el área urbana de Los Mochis se presentan suelos delgados tipo litosol, el cual se caracteriza por una capa coherente e ininterrumpida, de roca dura con espesor de 25 cms aproximadamente.
  
- *Tipos de suelo*, el municipio cuenta con una variedad de tipos de suelo, entre los que destacan el Vertisol y Solonchak, por ocupar aproximadamente el 90% del territorio municipal; dándose una combinación afortunada entre las características edafológicas del municipio, conjuntamente con la disponibilidad del agua que han favorecido al desarrollo de las actividades agrícolas en esta zona del norte de Sinaloa.
  - Vertisol, se caracterizan por las grietas anchas y profundas que presentan en la época de sequía. Son suelos arcillosos de color café rojizo en el Norte del país. Son pegajosos cuando están húmedos, y muy duros cuando están secos. Ocasionalmente son salinos. Su utilización agrícola es muy extensa, variada y productiva. Son suelos generalmente muy fértiles pero presentan problemas para su manejo debido a su dureza, y con frecuencia ocasionan problemas de inundación y drenaje.
  
  - Solonchak, se caracterizan por presentar un alto contenido de sales en alguna porción del suelo o en su totalidad. Su uso agrícola está limitado a cultivos muy resistentes a las sales. El uso pecuario de estos suelos depende de la vegetación que sostienen; sin embargo, los rendimientos son bajos. Algunos de estos suelos se utilizan como salinas. Tienen poca susceptibilidad a la erosión.

- Síntesis del Medio Físico Transformado:



- *Suelo*, el terreno actualmente no cuenta con actividad alguna, se encuentra de manera natural y en breña, se ubica sobre uno de los pasos del agua pluvial en la zona, delatado por las corrientes de agua que marcan el terreno con arroyos naturales y lagunas temporales en tiempos de lluvias. No existe construcción alguna, y su régimen de tenencia de la tierra es propiedad privada.
  
- *Infraestructura*:
  - Se ubica al costado de la carretera del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Los Mochis, con vialidad de por medio.
  - El terreno se ubica en las cercanías de la planta de agua potable Sector Topolobampo, propiedad del organismo operador en el municipio, misma que no garantiza la demanda del servicio dada su capacidad actual y limitaciones en cuanto a disponibilidad de terreno para su crecimiento.
  - Sobre el terreno del área de estudio, se ubica un colector de alcantarillado que nace en el Puerto de Topolobampo y descarga en la laguna de oxidación situada en las cercanías del terreno;
  - La electrificación se encuentra en las inmediaciones del terreno, línea que alimenta al Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Los Mochis.
  - No existe alumbrado público ni redes de hidrocarburos en las inmediaciones ni sobre el predio.
  
- *Vivienda*, en el área de estudio, no se cuenta con vivienda significativa, para retomar las formas más destacadas en la estructuración de la vivienda tipo.
  
- *Vialidad*, la accesibilidad al terreno se da sobre la carretera regional Estatal No. 32 Los Mochis-Topolobampo, y sobre la carretera al Aeropuerto, frente al mismo.
  
- *Transporte*, actualmente no existe demanda de transporte foráneo para el área de estudio, solo se ofrece el servicio de taxis situados en el aeropuerto, atendiendo la demanda de los usuarios de la instalación aérea.
  
- *Equipamiento*, no aplica para efecto de este plan, ya que el análisis del presente tema, prevé la disponibilidad y operación del equipamiento,



como elemento ordenador de la estructura urbana, estando sin urbanizar nuestra área de acción.

- *Industria*, no existe industria alguna en las cercanías del predio a desarrollar, por lo tanto no se tienen impactos negativos urbanos ni ambientales que considerar, ni limitaciones que restrinjan el desarrollo de esta área.
- *Turismo*, en las cercanías de la zona de estudio existe una gran diversidad de atractivos turísticos encaminados al mercado náutico, pesca, caza deportiva, sol y playa, asimismo, es la entrada a Barrancas del Cobre, a través del ferrocarril del pacífico; Topolobampo mismo, forma parte del proyecto mar de Cortez, mismo que dotará al Puerto de proyectos dirigidos a cambiar la imagen industrial actual, por la turística. Entre el potencial turístico de la región podemos mencionar a las marismas de la Bahía de Ohuira, El Maviri, la península Punta Santa María así como la Isla Pájaros.
- *Imagen Urbana*, se registra una percepción visual desértica de la zona, ofrece una vegetación tipo selva baja en la mayor parte del terreno, no así en un área con gran valor natural, que actúa como hábitat de diversas especies de animales y vegetación. El principal polo de atracción y punto de referencia es el aeropuerto, la secuencia espacial que presenta la ruta de acceso es la de comercio diverso y apoyo a la agricultura, al usuario carretero, entretenimiento entre otros.
- *Medio ambiente*, el terreno presenta corriente pluvial en la mayor parte de su superficie, generando erosión del suelo por el arrastre pluvial, así mismo se forman espacios lagunares que colaboran para la supervivencia de las especies existentes.
- *Riesgos y Vulnerabilidad*, el predio se ubica en una zona baja con pendientes entre 0 a 1 por ciento, originando inundaciones en épocas de lluvias, al no contar el suelo con la pendiente suficiente para desalojar el agua, permite que el volumen de agua se eleve, aunado que la carretera pavimentada al aeropuerto funciona como barrera al no permitir el paso del agua, provocando que se acumule generando un estanque en la margen derecha de la carretera.

- Síntesis de los Aspectos Socio-Económicos



Sinaloa por su posición geográfica, cuenta con un mercado regional potencial de 27.4 millones de habitantes, el proyecto mar de Cortez pretende que Sinaloa reciba para el año 2025 una afluencia de 395 mil visitantes, siendo Topolobampo y sus alrededores los encomendados de recibir y cubrir tal demanda.

Según los datos de INEGI, al 2005 la población del municipio de Ahome, era alrededor de 388 mil habitantes, de los cuales el 69 por ciento se concentra en actividades del sector terciario. Dado que en las localidades de Los Mochis y Topolobampo se concentra la mayor parte de la población municipal, estos aglutinan en gran medida a la población ocupada.

- Síntesis del Diagnostico Pronostico Integrado

La superficie del presente Plan comprende 409 has aproximadamente, ubicadas frente al acceso principal del Aeropuerto Internacional del Valle del Fuerte.

El área de estudio presenta un clima seco cálido con una temperatura media anual de 26°C; una topografía prácticamente plana con pendientes nulas, algunos encharcamientos originados por las lluvias y nivel freático cero; en cuanto al tipo de suelo se caracterizan por tener un alto contenido de sales, su uso agrícola está limitado a cultivos muy resistentes a las sales.

El régimen de tenencia de la tierra es el de propiedad privada, actualmente no cuenta con actividad ni construcción alguna, cuenta con ventajas para la introducción de los servicios básicos indispensable para el desarrollo como el agua potable, la energía eléctrica y descarga para el drenaje; además de tener un fácil y rápido acceso por la carretera Los Mochis-Topolobampo y carretera al aeropuerto haciendo solo 15 minutos desde la cabecera municipal.

Es conveniente recalcar que dependiendo de la magnitud de cada proyecto a desarrollar, quienes muestren interés en ello, deben de considerar la variable de construcción de plantas para agua potable, ya que la capacidad actual de las instalaciones del organismo operador tiene limitantes en cuanto a un posible crecimiento.

Así mismo, el predio cuenta con una restricción sugerida por parte de las autoridades aeroportuarias y delimitada en el Plan de Desarrollo Corredor Urbano Los Mochis-Topolobampo, de no permitir construcciones cerradas al menos a 1 km de distancia del eje de la pista de aterrizaje.

Otro aspecto importante es el que no se localiza en las cercanías industria que origine impactos ambientales ni urbanos.

La zona de estudio se ubica sobre una región con potencial turístico por la diversidad de atractivos naturales que ofrece, siendo el principal la entrada a la Barranca del Cobre actualmente de la ciudad de Los Mochis y existiendo posibilidades de que fuera desde el puerto de Topolobampo vía ferrocarril, asimismo se cuentan con playas, bahías y una gran demanda de actividades



deportivas como la pesca, caza deportiva entre otras, lo cual genera el mencionado potencial turístico hasta ahora desaprovechado para el beneficio local de los habitantes de la región.

El sitio muestra una imagen visual desértica por las condiciones salinas del suelo, a excepción de una área que presenta una variedad de especie de animales y vegetación con valor escénica y digna a conservar, los usos que giran a su alrededor son los apoyos a la agricultura, estableciéndose bodegas, venta de fertilizantes, así mismo en las cercanías se da el apoyo carretero con servicios de venta de combustibles.

El medio ambiente productivo se ve afectado al presentar suelos eminentemente erosionados por el arrastre de las corrientes pluviales, formando algunos encharcamientos lagunares.

El principal riesgo con el que cuenta el predio en mención, es el provocado por las inundaciones que se dan año con año en épocas de lluvias, al contar con pendiente insuficiente, aunado a la construcción de la carretera al aeropuerto, que funciona de represa que atrapa el agua pluvial lo cual es asumido como un potencial de aprovechamiento paisajístico.

En la región, poco más del 57 por ciento de la población económicamente activa, se ocupa en el sector terciario aglutinándose en la Ciudad de Los Mochis y en el Puerto de Topolobampo.

- Imagen Objetivo

Entendiéndose como Imagen Objetivo la de *“Generar y contribuir en la consolidación de un proceso de desarrollo turístico que logre una dinámica con un carácter de atracción para inversiones y actividades turísticas, y que a la vez, busque el beneficio para sus habitantes”*.

Dentro de este marco, la Imagen Objetivo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Bateve, se concibe como un gran proyecto de apoyo para fortalecer el desarrollo turístico de la Región, contribuyendo al desarrollo sustentable y productivo del territorio, ofertando suelo con vocación turística y plena seguridad jurídica, consolidándose como un polo de atracción de inversión local y extranjera, que detone la generación de empleos en beneficio de los habitantes de los centros poblados contiguos al área de desarrollo.

La Imagen Objetivo del Plan Parcial de El Bateve, se vislumbra hacia un horizonte de 10 años de aplazamiento, en el que pueda existir, entre otros equipamiento un gran centro de convenciones como elemento detonador para la instalación de grandes corporativos del sector económico, funcionando como un complejo turístico con servicios de negocios, hospedaje, entretenimiento, salud, deporte y vivienda tanto residencial, en condominio como campestre alternada de grandes campos de golf, con todos los servicios complementarios para su correcto funcionamiento, sustentado en la más amplia y funcional estructura vial incorporada al sistema carretero actual, que consolide el proyecto como módulo articulador entre la Ciudad de Los Mochis con el Aeropuerto Internacional y la Bahía de Topolobampo.

Dentro de la zona de estudio se deberán establecer las bases para alcanzar estándares de calidad internacionales en materia ambiental incorporando variables como el manejo de aguas



residuales de origen agroindustrial y urbano en aprovechamiento del riego de las áreas verdes del proyecto.

Así mismo, se busca salvaguardar las áreas protegidas para la conservación del ecosistema existente, con la protección de las especies nativas de la región y terminar con las continuas inundaciones al construir obras hidráulicas para su retención, control y aprovechamiento en mejoras del medio ambiente.

Se pretende que en todo momento, los desarrollos contribuyan para que la estadía del turista de paso se prolongue realizando derrama económica en la región, además de incrementar el número de visitantes al promover su calidad a través de la tecnología actual, ofreciendo a través de una relación con toda la información escrita y grafica de los atractivos turísticos ofertados.

## OBJETIVOS Y NORMATIVIDAD DEL PLAN

- OBJETIVOS GENERALES

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Bateve tiene dentro de sus objetivos principales, posibilitar la inversión de recursos que permitan la urbanización de cerca de 410 hectáreas de terreno privado que permita su comercialización turístico, dotándolo de infraestructura y servicios, abriendo las puertas a proyectos detonadores que colocados estratégicamente, puedan fungir como ancla para el desarrollo de mayores inversiones, además de los siguientes:

- Hacer factible la oferta del suelo para áreas destinadas a usos recreativos, educativos, culturales, habitacionales, comerciales, turísticos y de negocios, previendo sus requerimientos de infraestructura, vialidad y equipamiento urbano.
- Mejorar el medio natural y el paisaje urbano, aprovechando el valor escénico y recreativo de las riberas de los lagos y asegurando el patrimonio ecológico que en ellos se constituyen.
- Reducir el riesgo de inundaciones provocadas por las lluvias y lo plano del terreno, lo que implica la construcción de obras para el control de su canalización y conducción para un mejor aprovechamiento.
- Crear reservas territoriales en el ramo del eco-turismo, y convertir este proyecto, como el de mas derrama económica de la presenta administración municipal, en beneficio a largo plazo para el norte de Sinaloa.
- Coadyuva a resolver el problema de vialidad al sur de la ciudad de Los Mochis, respetando las prolongaciones viales e integrándolas al proyecto para obtener una fluidez entre ciudad y desarrollo turístico, ofreciendo otra alternativa de traslado, además de la Carretera Los Mochis-Topolobampo.



- Aportar los elementos técnicos necesarios para regular las densidades de población, intensidad de construcción y usos del suelo.

- **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

Son objetivos específicos de este plan, derivados del diagnostico de la problemática actual, los siguientes:

- **Planeación:**
  - Plantear la estructura urbana de forma integral al sistema del contexto vial del área de estudio.
  - Establecer los usos del suelo, concibiendo centros de actividad de usos múltiples y estableciendo su intercomunicación peatonal y vehicular, funcionando como elementos ordenadores del proyecto.
  - Integrar el desarrollo turístico, como apoyo a la Ciudad de Los Mochis en el Sistema Estatal de Ciudades, mediante el establecimiento de líneas estratégicas de desarrollo, para que a mediano y largo plazo, se consolide como polo turístico arraigado.
  - Definir una estructura físico-espacial que facilite la interrelación de los diferentes estratos socio-económicos de la población y su adecuada integración y articulación con los centros de trabajo.
- **Administración del Desarrollo Urbano:**
  - Proporcionar a la dirección de desarrollo urbano, el instrumento técnico jurídico que le permita regular el desarrollo en tiempo y forma de la superficie comprendida en el área de aplicación del presente..
  - Coordinar en materia de Planeación Urbana, la congruencia de las políticas y lineamientos contemplados en los niveles superiores de planeación en la materia.
  - Establecer un organismo para el control y aplicación de la normatividad dentro de los límites del complejo eco-turístico.
- **Suelo**
  - Optimizar el suelo como recurso indispensable del desarrollo, estableciendo la compatibilidad de los usos y destinos.
  - Ofertar suelo completamente urbanizado, para áreas destinadas en usos recreativos, educativos, culturales, habitacionales, comerciales, turísticos y de negocios, entre otros.
  - En suelo urbanizable se integrarán a la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.



- Implantar reserva territorial con vocación turística y programada para su crecimiento en plazos, alcanzando su mayor desarrollo a 10 años.
- **Vivienda**
  - Incentivar a desarrolladores de vivienda no tradicional ofertando suelo con vocación habitacional.
  - Ofrecer alternativas de vivienda, ya sea residencial como vivienda alternada en áreas verdes y campos de golf.
  - Establecer los reglamentos para regular y controlar los establecimientos de diferentes conjuntos habitacionales así como para la vivienda en condominio.
- **Infraestructura**
  - Posibilitar la introducción de servicios de agua potable, energía eléctrica y drenaje sanitario, sin olvidar que responde a cubrir una demanda de tipo turístico.
  - Dotar de un sistema de captación de aguas pluviales a base de lagos artificiales para el aprovechamiento en las áreas verdes y campos de golf.
  - Apoyar la ampliación de la planta tratadora de aguas residuales así como sus colectores principales en busca de una mayor cobertura, contribuyendo al saneamiento ambiental y preservación de los ecosistemas.
  - Implementar un sistema de lagos artificiales comunicados con un arroyo de servicio entre ellos, generando la alternativa para la construcción de un malecón.
  - Gestionar la creación del mayor parque ecológico de la región, con instalaciones de estudios de la biodiversidad existente en el sitio y áreas protegidas para su conservación.
- **Vialidad**

Integrar la estructura vial del proyecto con el corredor Los Mochis – Topolobampo.

  - Apoyar la ampliación a cuatro carriles de la carretera al aeropuerto, hasta la carretera a Topolobampo.
  - Estructurar la vialidad distribuidora interna del proyecto, con secciones amplias, para conservar las características de paseos urbanos, más que arterias de alta velocidad.
  - Señalizar apropiadamente las diferentes vías, de acuerdo a su jerarquía dentro del proyecto, ofreciendo rutas guiadas a los lugares de interés del visitante.



- Equipamiento Urbano
  - Complementar el equipamiento turístico en la región, ampliando la cobertura de las instalaciones para el hospedaje, alimentación y puntos de interés que obliguen al visitante a prolongar su estancia, aumentando la derrama económica.
  - Apoyar al equipamiento urbano local con servicios de educación, cultura y salud, siendo estos los que cubren principalmente con una demanda de ámbito regional.
  - Establecer los parques recreativos urbanos, en lugares estratégicos que permitan el fácil acceso al público y el disfrute del paisaje natural.
  - Posibilitar la instalación de un Centro de Convenciones como elemento detonador turístico, garantizando la plusvalía de la zona y sus inmediaciones.
  
- Imagen Urbana
  - Ofrecer un ambiente confortable que propicie el descanso físico y la tranquilidad tanto de los usuarios locales y visitantes.
  - Establecer lineamientos para mantener la integración de las características generales del proyecto.
  - Establecer los lineamientos para mantener el control y reglamentación del paisaje urbano en las vías y espacios públicos como el malecón y los andadores.
  - Ofrecer una imagen urbana de absoluto respeto a las características naturales del área y su medio ambiente.
  - Proteger los sitios naturales con valor escénico.
  - Preservar la identidad del área, a través del ordenamiento de los asentamientos humanos en relación con las áreas de valor natural, en aprovechamiento de la generación de espacios para atractivos visuales.
  
- Medio Ambiente
  - Conservar la vegetación de alta calidad existente dentro del área de competencia del desarrollo eco-turístico.
  - Proteger las áreas lagunares y arroyos generados por las corrientes naturales formadas en el terreno, integrándolos al diseño del proyecto.
  - Recuperar suelo salitroso para su aprovechamiento urbano.
  - Implementar la reforestación de los grandes parques y camellones de avenidas del proyecto.
  - Prever la ubicación de empresas y/o actividades que puedan provocar algún tipo de contaminación al medio ambiente de la zona de estudio.



- CRITERIOS DE DESARROLLO URBANO

- Lograr el desarrollo del proyecto, asegurando el mantenimiento de la diversidad biológica del territorio, así como los hábitats de especies vegetales y animales.
- Delimitar y proteger las áreas con valor natural y ecosistemas relevantes tales como la zona del pequeño bosque existente en el territorio, donde existe flora y fauna con estatus de conservación y establecer las medidas que garanticen su permanencia.
- Prevenir la erosión y degradación del suelo.
- Dotar al territorio de equipamiento e infraestructura para un mejor aprovechamiento del potencial turístico de la región.
- Aprovechar al máximo los atractivos naturales que ofrece el terreno en beneficio del Diseño del Proyecto.
- Prolongar la estadía de los visitantes locales y extranjeros en la región.
- Potenciar y consolidar los puntos de interés, estructurando y comercializando eficazmente la oferta turística en busca de la satisfacción del turista, siendo el turista de crucero un usuario potencial.
- Establecer las condiciones que permitan la atracción de nuevas inversiones en todos los sectores productivos.
- Establecer un circuito vial Los Mochis -Zona del Plan Parcial el Bateve – El Maviri - Topolobampo, con la jerarquía de ruta turística, permitiendo informar al turista de las áreas de interés.
- Regular los diferentes usos del suelo estableciendo los derechos de vía, la densidad de población y la intensidad de construcción.
- Definir los elementos técnicos necesarios para estipular la ejecución de obras, en materia de vialidad, diseño del paisaje y mobiliario urbano.

- NORMAS Y REQUERIMIENTOS DE DESARROLLO URBANO

- Así mismo se pretende también satisfacer necesidades de ámbito regional, cubriendo demandas tales como:
  - Parque Urbano
  - Centro de Convenciones
  - Áreas Recreativas al Aire Libre
  - Centros Comerciales de más de 5000 M2
  - Centros Culturales y Recreativos de Nivel Superior
  - Centros de Negocios -Oficinas y Servicios Complementarios-
  - Complejo Deportivo
  - Biblioteca Regional
  - Centros de Diversión
  - Sucursales Bancarias
  - Museos y Galerías de Arte



- Hospital Regional
- Estación de Bomberos
- Cruz Roja

○ EQUIPAMIENTO PARA ZONAS HABITACIONALES

Satisface los requerimientos para el funcionamiento de las habitacionales propuestas dentro del proyecto beneficiando a las áreas colindantes, este tipo de equipamiento se estructura de acuerdo a la normatividad de la SEDESOL, en los siguientes núcleos de servicios:

- Para núcleos habitacionales por cada 7 500 habitantes, debe contener los siguientes elementos como mínimo:

Jardín de Niños	Radio de influencia de 750 mts 100 M2 Construidos por UBS 300 M2 de Terreno por UBS 1 Cajón de Estacionamiento por cada Aula Modulo Tipo 6 Aulas
Primaria	Radio de influencia de 500 mts 115 M2 Construidos por UBS 280 M2 de Terreno por UBS 1 Cajón de Estacionamiento por cada Aula Modulo Tipo de 12 a 24 Aulas
Secundaria General	Radio de influencia de 1000 mts 300 M2 Construidos por UBS 900 M2 de Terreno por UBS 1 Cajón de Estacionamiento por cada Aula Modulo Tipo de 6 a 11 Aulas
Preparatoria General	Radio de influencia de 2 a 5 kms 400 M2 Construidos por UBS 1500 M2 de Terreno por UBS 2 Cajón de Estacionamiento por cada Aula Modulo Tipo de 6 a 13 Aulas
Juegos Infantiles	Radio de influencia de 350 a 700 mts 3 usuarios por cada M2 de terreno



## Plan Parcial de Desarrollo Urbano "El Bateve"

	1 cajón por cada M2 de terreno 2 000 M2 por cada 7 500 hab
Comercio de Auto servicio	Reglamento de Const. Mpio. de Ahome
Guardería	Reglamento de Const. Mpio. de Ahome
Mercado Municipal	Radio de influencia de 750 mts 1 local por cada 120 habitantes 18 M2 por cada local 30 M2 por cada local 1 cajón por cada local Modulo tipo de 40 a 80 locales

El dimensionamiento y normatividad específica corresponde a un promedio de los parámetros establecidos en el Manual de Estructura del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social, y del Reglamento de Construcción del Municipio de Ahome.

### ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

#### • ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

- Insertar el presente Plan en el Programa de Desarrollo Urbano de la Región para su realización tanto en los aspectos de obras viales como de uso del suelo y reglamentación de la edificación.
- Programar su ejecución en 3 etapas con una visión integral, aplicando en la primera los proyectos detonadores que funjan como polo de atracción de los proyectos complementarios y de servicios, garantizando el desarrollo de la segunda y tercer etapa.
- Fortalecer la infraestructura en su entorno inmediato, desarrollando el centro turístico alternativo como una política de impulso a nivel servicio regional
- Minimizar el impacto proveniente del costo de las obras en el presupuesto de la inversión pública, procurando hacer el proyecto autofinanciable promoviendo la inversión privada.
- Preservar el área de semibosque natural del sitio y crear nuevas áreas verdes en beneficio de mejorar la imagen urbana de la zona, asegurando su protección mediante su delimitación y reglamentación.
- Aplicar un programa general de reforestación.



- Mejorar las condiciones de rodamiento de las vialidades estructurales de la región, así como su ampliación ofreciendo alternativas para su fácil y seguro acceso.
- Prever de reservas territoriales con vocación turística a la región, para contribuir a la mitigación de demanda de suelo para este rubro, ofreciendo alternativas legales para la ocupación del suelo.
- Integrar este sitio turístico al contexto regional como un elemento participativo, dentro de las rutas que abarcan la variedad paisajística de la zona.
- Crear un organismo que se responsabilice del plan en los aspectos de proyecto, promoción y administración; brindando el apoyo a la administración municipal en el control y supervisión para el mejor cumplimiento del presente plan conforme a las estrategias planteadas.

- POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

La política general para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Bateve, se inscribe dentro de lo establecido en Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, específicamente en el rubro de Turismo, donde el principal objetivo es el de hacer de México un país líder en la actividad turística a través de la diversificación de sus mercados, productos y destinos, así como del fomento a la competitividad de las empresas del sector de forma que brinden un servicio de calidad internacional.

En el que se pretende aumentar para 2012 en un 35 por ciento el número de turistas internacionales, bajo la estrategia de fortalecer los mercados existentes y desarrollar nuevos mercados. La política turística nacional promoverá acciones de desarrollo y apoyo a la comercialización de productos competitivos para los diferentes segmentos de los mercados actuales y potenciales, nacionales y extranjeros. Se diseñarán programas de mercadotecnia puntuales para cada segmento, consolidando los productos actuales e impulsando nuevos productos de calidad, accesibles y competitivos para nuevos segmentos y nichos del mercado.

Así como en el Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010, en donde establece promover el Turismo como actividad motora del Estado, impulsando en colaboración con los Ayuntamiento y el sector privado el desarrollo de destinos de turismo alternativo, explotando los distintas alternativas de turismo cultural, rural, ecológico y de aventura.

En el aspecto específico de las políticas a aplicar en el área de estudio se considera una política de Desarrollo y Crecimiento dentro del límite del área de estudio bajo los lineamientos y reglamentación definidos en este Plan.

Así mismo, se considera una Política de Conservación, para el territorio identificado como área de preservación ecológica con valor natural, y de igual manera se aplicara a las demás concentraciones de vegetación con valor significativo.



ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO



- *Estructura Urbana:* el soporte principal de la estructura urbana propuesta para el área de estudio, lo conforman el sistema vial y la organización del espacio urbano concebidos de una manera integral y en corresponsabilidad.

La estructura vial corresponde a la establecida para la ciudad de Los Mochis en el Plan Sectorial de Vialidad y a la estructura vial regional, el concepto básico consiste en considerar la prolongación de las vialidades principales de la ciudad, para lo cual se diseña un boulevard principal en el proyecto que garantizara la prolongación del Blvd. Canuto Ibarra, integrándolo a la carretera del aeropuerto, formando un circuito de acceso y salida por ambas vialidades. La estructura general del proyecto, gira sobre Blvd. Principal de penetración, con una sección de 32 mts, siendo de 6 carriles efectivos de circulación y dos de acotamiento sin considerar en esta dimensión las zonas de banqueta; así mismo, se establece una vialidad en forma de circuito distribuidor con una sección de 25 mts, con 4 carriles efectivos de circulación y 2 de acotamiento, estableciéndose también una retícula de grandes cuadrantes definidos por vialidades de esta última sección. Vialidad no menos importante, es la sección del malecón, en donde cuenta con cuatro carriles de circulación, dos de acotamiento y un malecón peatonal en ambos sentidos, sumando un total de 95 mts. Las vialidades locales, se respetara la sección establecida por la normatividad local.

Apoyando esta estructura vial, está la organización del uso del suelo, que se conforma con la disposición de núcleos de diversos usos ubicados estratégicamente para el funcionamiento integral de la vialidad con el espacio urbano, de acuerdo a su importancia es su cercanía al Blvd principal, ubicando los espacios con demanda de turismo, comercio, de negocios y de esparcimiento, estableciendo los usos habitacionales en la periferia del proyecto, definiéndose como corredores urbano las vialidades principales.

Un área importante del proyecto, es la de preservación de 24 has identificada para definir políticas de conservación y que se delimita por una vialidad en todo su contorno, así como la creación de un malecón, andadores peatonales y ciclovías de lago a lago del proyecto.

- *Zonificación de Usos y Destinos del Suelo:* de acuerdo con la estructura urbana descrita anteriormente, se establecen los siguientes tipos de zonas de centro del área de aplicación del Plan Parcial:

✓ CENTRO COMERCIAL

ZCC



✓ TURÍSTICA HOTELERA	ZTH
✓ TURÍSTICA EN CONDOMINIO	ZTC
✓ HABITACIONAL MIXTO CON SERVICIOS	ZHMS
✓ VIVIENDA RESIDENCIAL	ZVR
✓ ÁREA DEPORTIVA	ZAD
✓ PROTECCIÓN	ZPE

Los usos permisibles dentro de cada zona, lo establecerá la tabla de mezcla de usos del suelo, documento reglamentario del presenta plan.

- *Control de la Edificación:* con objeto de regular el desarrollo urbano conforme a los planteamientos de estilos y aprovechamientos del suelo, será necesario plantear las condiciones que de normatividad será obligatorio observar apeándose a los reglamentos existentes además de lo que en el presente documento se establece
- *Infraestructura Urbana:* Los promotores de proyectos en la zona de aplicación del presente, deberán de considerar las variables siguientes:
  - ✓ *Agua potable:* para el suministro del agua potable al desarrollo, se construirá con recursos de quienes promuevan alguna inversión en el sitio, la o las plantas potabilizadoras que sean necesarias y capaces de dotar la cobertura a la demanda que sea requerida, tomando en cuenta la superficie a servir y la demanda a satisfacer dentro del desarrollo. Lo anterior debido a que la planta del Sector mas cercana al sitio misma que abastece al puerto de Topolobampo, tiene limitaciones en cuanto a su capacidad y se encuentra prácticamente imposibilitada territorialmente para su crecimiento, en este sentido será el organismo operador (JAPAMA) quien asesorará y bajo sus normas deberán de construiré los equipamientos necesarios en este sentido.
  - ✓ *Drenaje Sanitario:* aprovechando la cercanía del proyecto a la Laguna de Oxidación, se construirá un colector principal para brindar cobertura de este servicio o bien las instalaciones que el organismo operador establezca como necesarias para brindar el servicio. La construcción de este colector será por parte de los inversionistas responsables del



proyecto o de quien promueva alguna inversión en la zona de aplicación del presente.

- ✓ Electrificación y Alumbrado Público: no existe impedimento para contar con este servicio, de acuerdo a la factibilidad otorgada por la paraestatal, en Oficio No. P798/2009 del Ing. Arturo Solano Flores, Coordinador de Proyectos y Construcción de la CFE, División de Distribución Noroeste (se anexa copia). Las líneas dentro del proyecto serán subterráneas en las zonas: Centro Comercial, Turística Hotelera y Turística en Condominios y Mixtas en las Zonas Habitacionales. Se implementará el alumbrado público en las vialidades principales del proyecto.
  - ✓ *Disposición final de Residuos*: se instalarán contenedores estratégicos del proyecto para la recepción de los residuos y serán contratados los servicios de empresas autorizadas para su recolección y disposición final.
  - ✓ *Servicios complementarios*: los servicios de telefonía, cablevisión, fibra óptica e Internet entre otros, deberán ser realizados por parte de las compañías prestadoras de estos servicios.
- *Etapas de Desarrollo*: para su realización, el proyecto se ha subdividido en tres grandes etapas:
- ✓ Corto Plazo, 2009-2011  
Comprende un polígono de acción con una superficie de 72.29 hectáreas, los usos que se consideran son: Centro Comercial, Zona Turística Hotelera, Turística en Condominio y Área de Preservación.
  - ✓ Mediano Plazo, 2012-2015  
Comprende un polígono de acción con una superficie de 134.23 hectáreas, con los usos a desarrollar de: Centro Comercial, Zona Turística Hotelera, Turística en Condominio, Vivienda Residencial y Área de Preservación.
  - ✓ Largo Plazo, 2015-2020  
Comprende un polígono de acción con una superficie de 203.27 hectáreas, con los usos a desarrollar de: Zona Turística Hotelera, Vivienda Residencial y Habitacional Mixto con Servicios.

## INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN

- PROGRAMA DE ACCIONES



La viabilidad para el cumplimiento de lo que señalan los programas de desarrollo urbano, es requisito indispensable involucrar de manera coordinada y congruente, la participación de autoridades de diversos niveles de gobierno; dentro de las atribuciones que les corresponda a cada una de ellas.

Del mismo modo, destacar la importancia que dentro de estas acciones se cuenta con la participación de los sectores público y social, respetando sus atribuciones y funciones. De esta forma, el Plan Parcial propone actuar dentro de las atribuciones propias de la planeación urbana, sin dejar de considerar el que hacer de otras autoridades, instituciones y sectores, como en el caso de la construcción de obras y prestación de servicios necesarios para lograr las metas de ordenamiento urbano.

En la tabla siguiente se presentan los programas, acciones y proyectos, clasificados de acuerdo con las bases financiero-programáticas correspondientes. En cada una de las acciones señalan las entidades del sector público que de acuerdo con sus atribuciones se propone deberán participar en su realización; y en su caso, se considera necesaria la participación de los sectores privado y social, se indica la corresponsabilidad respectiva.



CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Cve	Prog.	Subprograma	Actividad	Unidad	Plazo			Prioridad	Sectores					
					Corto	Mediano	Largo		Privado			Privado	Social	
									Fed	Est	Mun			
	1		INFRAESTRUCTURA											
IN-1		1	Alumbrado Público Intruducción del Sistema de Alumbrado Público	Obra	X	X		A	CFE			Obras Publicas	X	
IN-2		2	Agua Potable Intruducción del Sistema de Agua Potable	Obra	X	X		A				Jumapan	X	
IN-3		3	Alcantarillado Intruducción del Sistema de Alcantarillado	Obra	X	X		A		Ceapas		Jumapan	X	
IN-4		4	Energía Eléctrica Intruducción del Energía Eléctrica	Obra	X	X		A	CFE			Obras Publicas	X	
	2		VIALIDAD											
VI-1		1	Vialidad Local Vialidad Estructural (Blvd Principal)	Obra	X			A						X
VI-2			Vialidad Primaria (Reticula del Proyecto)	Obra	X	X		A						X
VI-3			Construcción de Puente (Acceso ppal)	Obra	X			A						X
VI-4			Malecon entre lagos artificiales	Obra		X		B						X
VI-5			Pista de caminata y ciclovías	Obra		X		B						X
VI-6			Pista de caminata y ciclovías	Obra		X		B						X
VI-7		2	Vialidad Regional Ampliación carretera aeropuerto a 4 carriles	Obra	X			B			Obras Pub	Obras Publicas	X	
VI-8			Carr Prolog Rio de las Cañas	Obra		X		C			Obras Pub	Obras Publicas	X	
	3		TRANSPORTE											
TR-1		1	Transporte Interurbano Promoción de líneas de trasporte público	Accion		X		B				Dir Transp	X	
	4		EQUIPAMIENTO											
EQ-1		1	Servicios Urbanos Mobiliario Urbano	Obra		X		A				Obras Publicas	X	
EQ-2			Programa de Señalización	Obra		X		A				Obras Publicas	X	
EQ-3		2	Recreación y Deporte Parque Urbano	Obra		X		A				Obras Publicas	X	
EQ-4			Juegos Infantiles	Obra		X		A				Obras Publicas	X	
EQ-4		3	Cultura Centro de Convenciones	Obra	X			A						X
	5		MEDIO AMBIENTE											
MA-1		1	Protección Reforestacion y Conservación de Áreas Naturales	Progr		X		B		Ecologia		Ecologia	X	
MA12			Construir lagunas artificiales	Obra		X		B					X	
	6		VIVIENDA											
VI-1		1	TIPOS DE VIVIENDA Reglamento para vivienda residencial	Reglam	X			A				Cabildo - Implan	X	
VI-2			Reglamento para vivienda en condominio	Reglam	X			A				Cabildo - Implan	X	
VI-3			Reglamento para vivienda campestre	Reglam	X			A				Cabildo - Implan	X	

- LA CONSTRUCCIÓN O INTRODUCCIÓN DE CUALQUIER INFRAESTRUCTURA CUYA NECESIDAD SEA GENERADA POR PROYECTOS A DESARROLLARSE EN EL AREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, DEBERA SER PROMOVIDA, GESTIONADA, y/o CONSTRUIDA CON RECURSOS POR PARTE DE LOS PROMOTORES QUE REQUIERAN DICHA INFRAESTRUCTURA.
- EL O LOS PROMOTORES PODRAN GESTIONAR LA COPARTICIPACION CON LAS AUTORIDADES SIN QUE ELLO SEA ESTRICTAMENTE NECESARIO U OBLIGATORIA LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA CUANDO SE TRATE DE UN BENEFICIO PARTICULAR DE CORTO PLAZO.
- LA CONSTRUCCIÓN O INTRODUCCIÓN DE CUALQUIER INFRAESTRUCTURA QUE SEA REALIZADA CON INVERSION PRIVADA, EN TODO MOMENTO DEBERA DAR CUMPLIMIENTO A TODAS LAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE LA DEPENDENCIA NORMATIVA CORRESPONDIENTE.



## Superficie por Usos del Suelo

USO DEL SUELO	SUPERFICIE
<b>Turístico en Condominio</b>	<b>20-87-93.9978</b>
<b>Turístico Hotelero</b>	<b>42-35-20.0196</b>
<b>Centro Comercial</b>	<b>57-55-79.9503</b>
<b>Habitacional Mixto con Servicios</b>	<b>102-92-89.9056</b>
<b>Deportiva</b>	<b>11-63-48.8642</b>
<b>Protección</b>	<b>44-33-06.1755</b>
<b>Residencial</b>	<b>42-63-75.7272</b>
<b>Vialidades y Lagos</b>	<b>87-46-78.0198</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL POLIGONO</b>	<b>409-78-92,6631</b>

Los Usos de Suelo que podrán establecerse en el area de aplicación del presente son los siguientes:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
EL BATEVE

1.- **CENTRO COMERCIAL:**

- PLAZA COMERCIAL
- CENTRO COMERCIAL REGIONAL
- VENTA DE ARTICULOS EN GENERAL
- TIENDAS DE AUTO SERVICIO
- RESTAURANTES
- FARMCIAS, DROGUERIAS, BOTICAS
- VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS PREPARADAS
- HERBARIOS MEDICINALES
- VENTA DE VINOS Y LICORES
- NEVERIAS
- RENTA DE VEHICULOS Y MOTOS
- VENTA DE MUEBLES Y ENSERES DOMESTICOS
- TIENDA DE ESPECIALIDADES PARA PROFESIONALES
- RENTAS DE PELICULAS
- AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTO
- CENTRO DE CONVENCIONES
- TEATRO AL AIRE LIBRE
- CASAS DE JUEGOS
- CENTROS CULTURALES
- CLUB SOCIAL, SALONES PARA BANQUETE Y BAILE
- SALON DE FIESTAS INFANTILES
- SITIOS PARA TAXIS
- AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS Y TELEFONOS
- ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS
- HOSPITAL GENERAL
- HOSPITAL DE ESPECIALIDADES
- CENTRO DE SALUD, CLINICAS EN GENERAL Y URGENCIAS
- CONSULTORIOS DENTALES, RADIOGRAFIAS
- LABORATORIOS QUIMICOS Y CLINICOS
- DISPENSARIOS Y CLINICAS



- FERRETERIAS, VIDRIERIAS, ELECTRICIDAD, PINTURAS
- VENTA DE REFACCIONES, LLANTAS Y ACCESORIOS
- VENTA DE VEHIUCULOS
- OFICINAS GUBERNAMENTALES
- SUCURSALES BANCARIAS

- CASA DE CAMBIOS Y ARRENDADORES
- ASEGURADORAS Y AFIANZADORAS
- OFICINAS PRIVADAS
- SALONES DE BELLEZA, PELUQUERIAS, ESTETICAS
- TINTORERIAS, LAVANDERIAS
- SALAS DE MASAJE TERAPEUTICOS
- SALAS DE MASAJE NO TERAPEUTICOS
- GALERIAS DE ARTE, MUSEOS, EXPOSICIONES
- EXHIBICIONES AL AIRE LIBRE
- BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS, ARCHIVOS
- CAFES, FONDOS

- RESTAURANTES CON BEBIDAS ALCHOHOLICAS.
- CENTROS NOCTURNOS, DISCOTECAS
- CANTINAS, BARES
- ESPECTACULOS CON DESNUDOS EN VIVO
- PLAZA EXPLANADAS, JARDINES, AREAS VERDES

### 3.- VIVIENDA EN CONDOMINIO

- VIVIENDA MULTIFAMILIAR 800 HAB/HAS
- COMIDA ELABORADA PARA LLEVAR

- FRUTERIAS
- FARMACIAS, BOTICAS
- TIENDAS DE AUTO SERVICIO

- OFICINAS PRIVADAS
- TINTOTERIAS, LAVANDERIAS
- SALAS DE MASAJE TERAPEUTICO

- EXHIBICIONES AL AIRE LIBRE

- BIBLIOTECAS,HEMEROTECAS

- CAFES, FONDAS
- RESTAURANTES SIN BEBIDAS ALCHOHOLICAS
- ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS

- CASAS DE HUESPEDES

- VETERINARIAS
- ORFANATOS, ASILOS, CASA CUNA
- SALONES DE CORTE Y TIENDAS DE ANIMALES
- GUARDERIA, JARDINES DE NIÑOS
- TECNOLOGICOS, UNIVERSIDADES
- CENTRO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
- ESTACIONES DE BOMBEROS

### 2.- TURISTICA HOTELERA:

- TIENDAS DE AUTO SERVICIO
- SUCURSALES BANCARIAS

- CASAS DE CAMBIO
- ASEGURADORAS
- SALAS DE MASAJES TERAPEUTICOS
- GALERIAS DE ARTE, EXPOSICIONES
- EXHIBICIONES AL AIRE LIBRE
- CAFES, FONDAS

- RESTAURANTES CON BEBIDAS ALCOHOLICAS
- CENTROS NOCTURNOS

- BARES, VIDEO BARES

- CENTROS NOCTURNOS
- CASAS DE JUEGOS

- JUEGOS DE MESA, BOLICHE , VILLAR
- HOTEL
- SUITES PARA EJECUTIVOS

- CLUBES DE GOLF Y CAMPESTRE CON VIVIENDAS
- CANCHAS DEPORTIVAS
- CAMPOS DE TIRO
- ALBERCAS, CANCHAS DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE

- ESTADIOS
- PLAZA DE TOROS
- PARQUE PARA REMOLQUES, CAMPISMO, CABAÑAS
- PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES, AREAS VERDES

- GUARDERIAS, JARDINES DE NIÑOS, ESC. NIÑOS ATIPICOS
- ESCUELAS PRIMARIAS
- ACADEMIAS DE DANZA, BELLEZA

- SECUNDARIAS Y SECUNDARIAS TECNICAS
- PREPARATORIAS, INST. POLITECNICAS, CENT. DE



- PLAZAS, EXPLANADAS, AREAS VERDES
  - GUARDERIAS
- 4.- HABITACIONAL MIXTO CON SERVICIOS:
- VIVIENDA UNIFAMILIAR 10 HAB/HAS
  - COMIDA PARA LLEVAR
  - FRUTERIAS
  - FARMACIAS, BOTICAS, DROGUERIAS
  - AGUAS PURIFICADAS
  - TORTILLERIAS, PANADERIAS, BOTANAS
  - VENTA DE ARTICULOS EN GENERAL
  - TIENDAS DE AUTOSERVICIO
  - SUCURSAL BANCARIA
  - OFICINAS PRIVADAS
  - SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIAS, ESTETICAS
  - TINTORERIAS, LAVANDERIAS
  - SALAS DE MASAJES TERAPEUTICOS
  - CAFES
  - RESTAURANTES SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS
  - TEATROS AL AIRE LIBRE
  - FERIAS , CIRCOS TEMPORALES, JUEGOS MECANICOS
  - PALANQUES
  - CENTROS CULTURALES
- 5.- VIVIENDA:
- VIVIENDA RESIDENCIAL 100 HAB/HAS
  - ABARROTOS COMESTIBLES
  - CARNICERIAS
  - FRUTERIAS
  - TORTILLERIAS, PANADERIAS, BOTANAS
  - COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR
  - FARMACIAS, BOTICAS, DROGUERIAS
  - RENTA DE PELICULAS
  - TIENDAS DE AUTO SERVICIO
  - CANCHAS DEPORTIVAS, GIMNASIO BAJO TECHO
  - GUARDERIAS, JARDINES DE NIÑOS
  - ESCUELAS PRIMARIAS
  - SECUNDARIAS, SECUNDARIAS TECNICAS
- 6.- PROTECCIÓN
- ZOOLOGICOS
  - EXHIBICIONES AL AIRE LIBRE
  - TEATROS AL AIRE LIBRE
  - PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES, AREAS VERDES
  - JARDIN BOTANICO, PARQUES URBANOS
- CAPACITACION  
CCH, CONALEP Y VOCACIONALES
- TECNOLOGICOS, UNIVERSIDADES, ESC. NORMAL
- CENTRO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

Cualquier controversia o la pretendida utilización o establecimiento de algún uso del suelo en el área de aplicación del presente y que no se encuentre contemplado en este documento será resuelto por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Ahome quien resolverá previa resolución del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y si así se considera necesario también de por parte de la comisión de regidores de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas.

#### ANEXO GRAFICO

- LOCALIZACIÓN MUNICIPAL DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE.
- LOCALIZACIÓN REGIONAL DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE.
- USOS DEL SUELO ACTUAL
- ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO
- VIALIDADES