

PLAN DE DESARROLLO URBANO

Distrito Urbano ARL-1 “ Centro Urbano”



H. Ayuntamiento de El Arenal, Jalisco



CONTENIDO:

- Antecedentes
- Diagnóstico
- Bases y Criterios de Ordenamiento Urbano
- Estrategia



Antecedentes

Leyes que dan Fundamento Jurídico al Plan:

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**
Artículos 25, 26, 27, párrafo tercero, 73, fracción XXIXC y 115, fracciones II, III y V.
- **Ley General de Asentamientos Humanos**
Artículos 3, 4, 5, 9, 11, 12, 15, 23 y 35.
- **Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**
Artículo 8.
- **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco**
Artículo 80.
- **Código Urbano para el Estado de Jalisco**
Artículos 114, 115, 116.
- **Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**
Artículo 5.
- **Ley de Gobierno y de la Administración Pública del Estado de Jalisco**
Artículo 37 y 40.

De conformidad con el artículo 115 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los objetivos generales del Plan son:

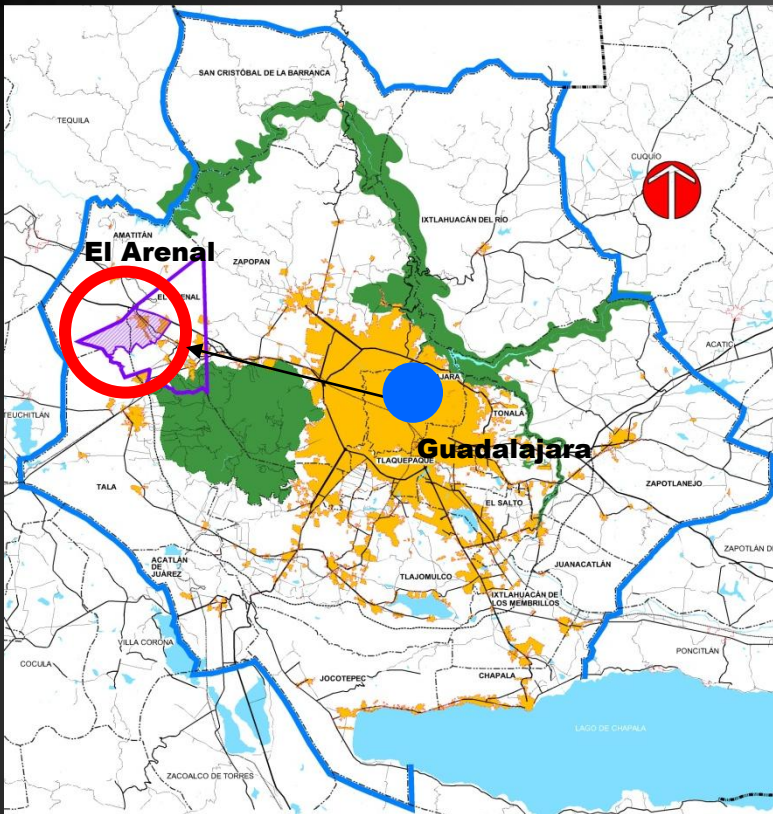
- Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;
- Controlar el crecimiento horizontal excesivo;
- Propiciar la integración socioeconómica;
- Preservar las áreas de valor natural;
- Salvaguardar el patrimonio cultural;
- Mantener y desarrollar de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;
- Facilitar la comunicación y desplazamientos de la población;
- Desarrollar la infraestructura básica y de equipamiento urbano, y
- Establecer las normas y reglamentos para el control de la utilización del suelo y de la acción urbanística.

Principales Objetivos Específicos del Plan de Desarrollo Urbano:

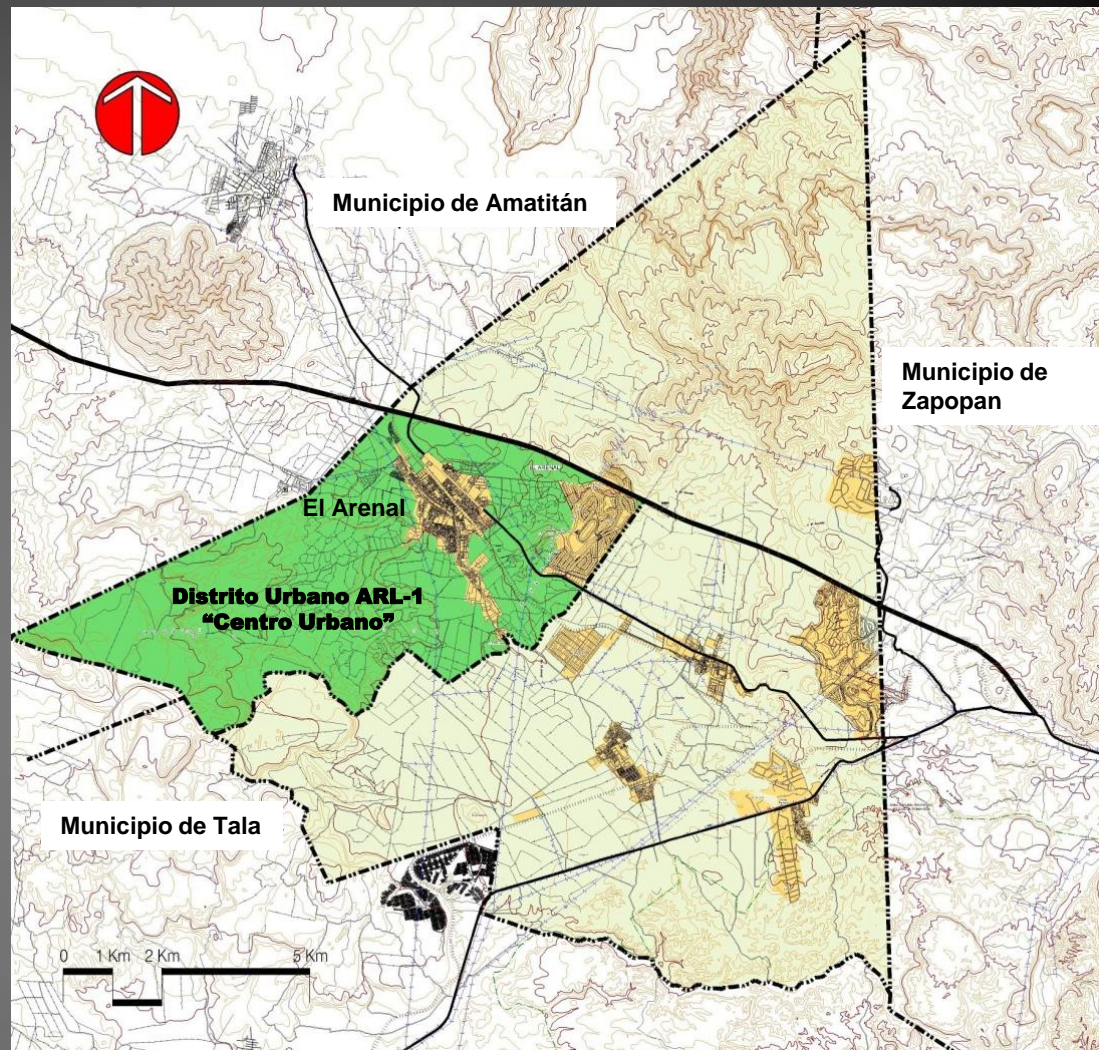
- Lograr el ordenamiento en el uso del suelo y el aprovechamiento sustentable evitando usos incompatibles, propiciando la conservación de las áreas de producción de agave, áreas agrícolas, áreas turísticas de valor cultural, y en general las actividades productivas que propicien el desarrollo económico, así como mediante la disposición de reservas urbanas garantizar el adecuado crecimiento del centro de población, y al mismo tiempo atender la demanda de suelo para vivienda que presenta el sector inmobiliario en la zona.
- Regular las acciones de conservación y mejoramiento y crecimiento del centro de población, en congruencia con las políticas de desarrollo urbano, establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- Proporcionar al Ayuntamiento de El Arenal de un instrumento técnico, de trabajo, que permita la dictaminación y autorización de usos y destinos del suelo y la programación de acciones urbanas.



Diagnóstico



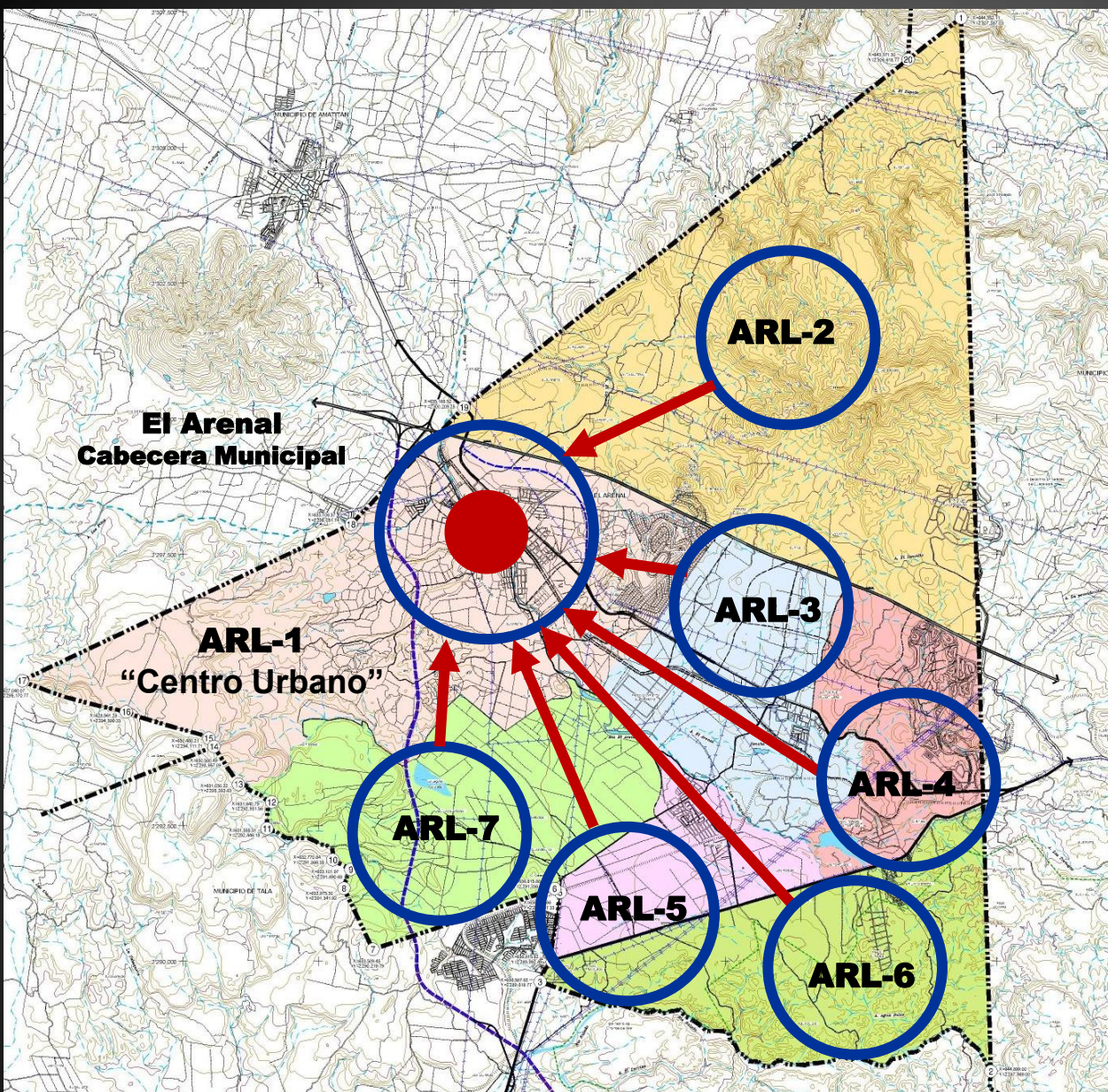
En la Región Metropolitana de Guadalajara



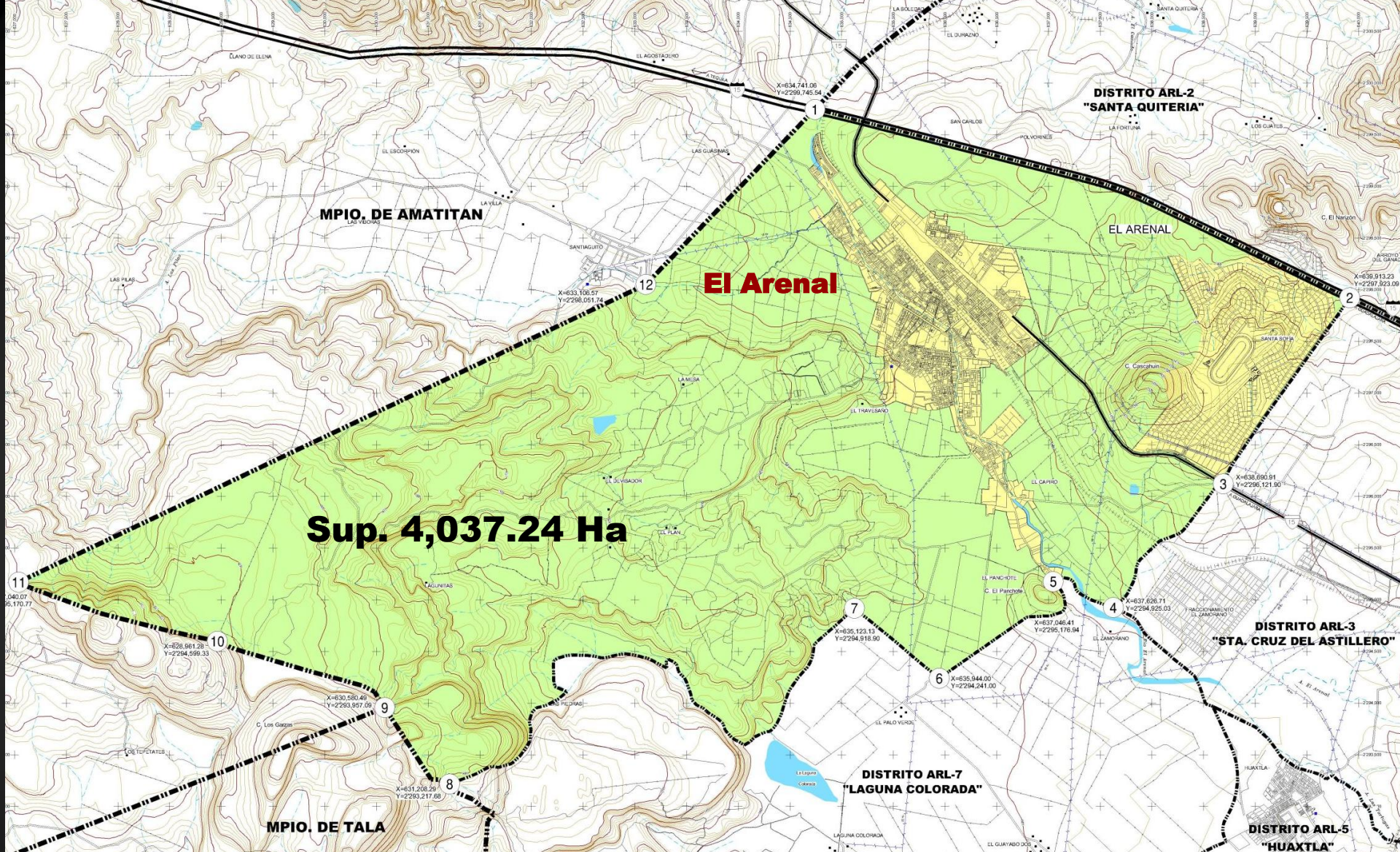
En el Municipio

Distritos Urbanos

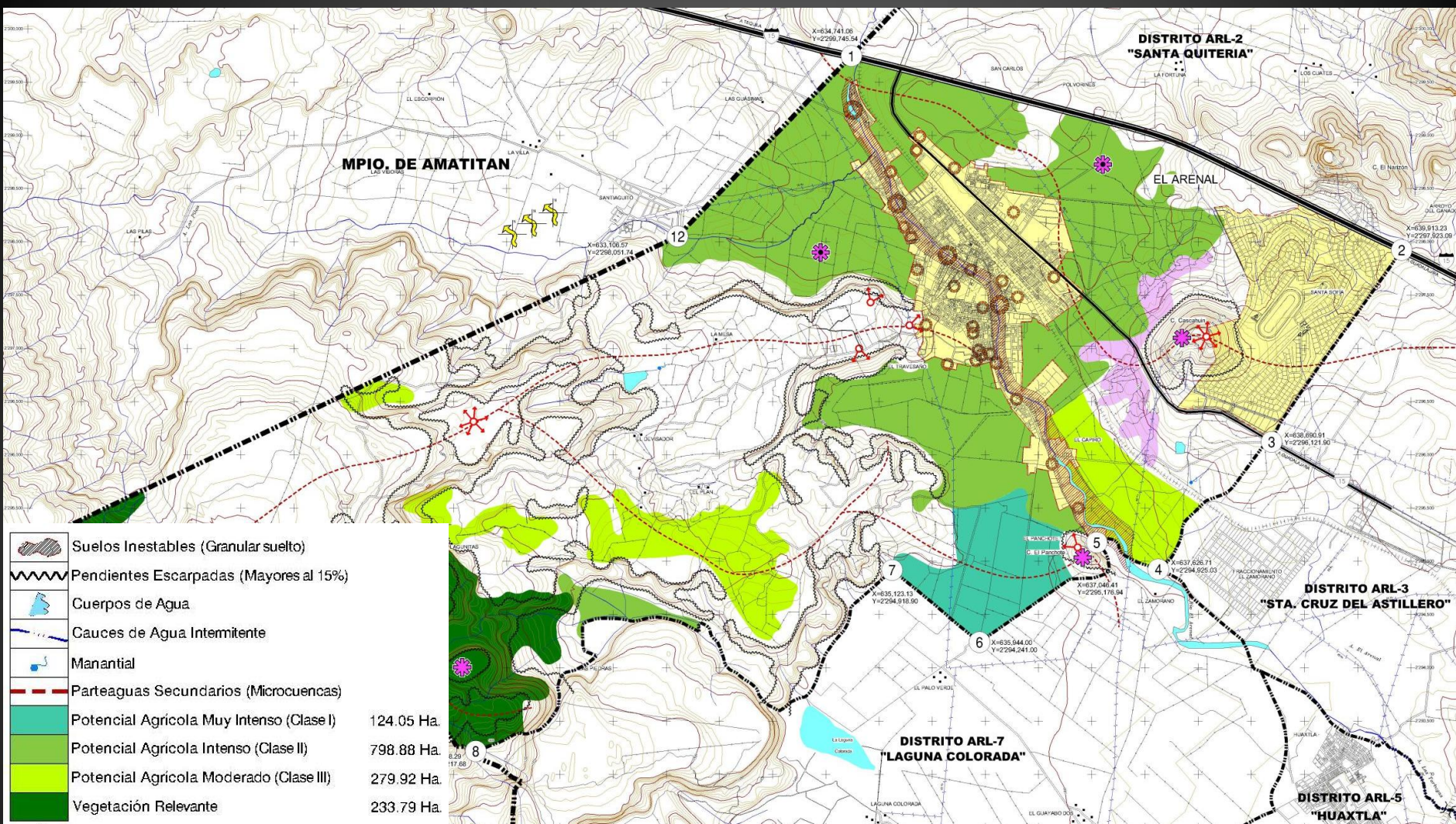
ARL 1	Distrito Urbano "Centro Urbano"
ARL 2	Distrito Urbano "Santa Quiteria"
ARL 3	Distrito Urbano "Sta. Cruz del Astillero"
ARL 4	Distrito Urbano "El Breña"
ARL 5	Distrito Urbano "Huaxtla"
ARL 6	Distrito Urbano "El Roble - Emiliano Zapata"
ARL 7	Distrito Urbano "Laguna Colorada"



Estructura Urbana del Municipio



Área de Aplicación



	Suelos Inestables (Granular suelto)	
	Pendientes Escarpadas (Mayores al 15%)	
	Cuerpos de Agua	
	Cauces de Agua Intermitente	
	Manantial	
	Parteaguas Secundarios (Microcuencas)	
	Potencial Agrícola Muy Intenso (Clase I)	124.05 Ha.
	Potencial Agrícola Intenso (Clase II)	798.88 Ha.
	Potencial Agrícola Moderado (Clase III)	279.92 Ha.
	Vegetación Relevante	233.79 Ha.
	Vientos Dominantes	
	Sitios con mayores alturas	
	Sitios de Interés Paisaje Agavero	
	Vista Panorámica	
	Focos de Contaminación Ambiental	
	Zona de presencia de erosión hídrica	57.62 Ha.
	Área Urbana	547.38 Ha.

Síntesis del Medio Físico Natural



■ Predios aledaños al camino El Arenal-Huaxtla.



■ Agaves.



■ Zona contigua al área urbana, costado suroeste.

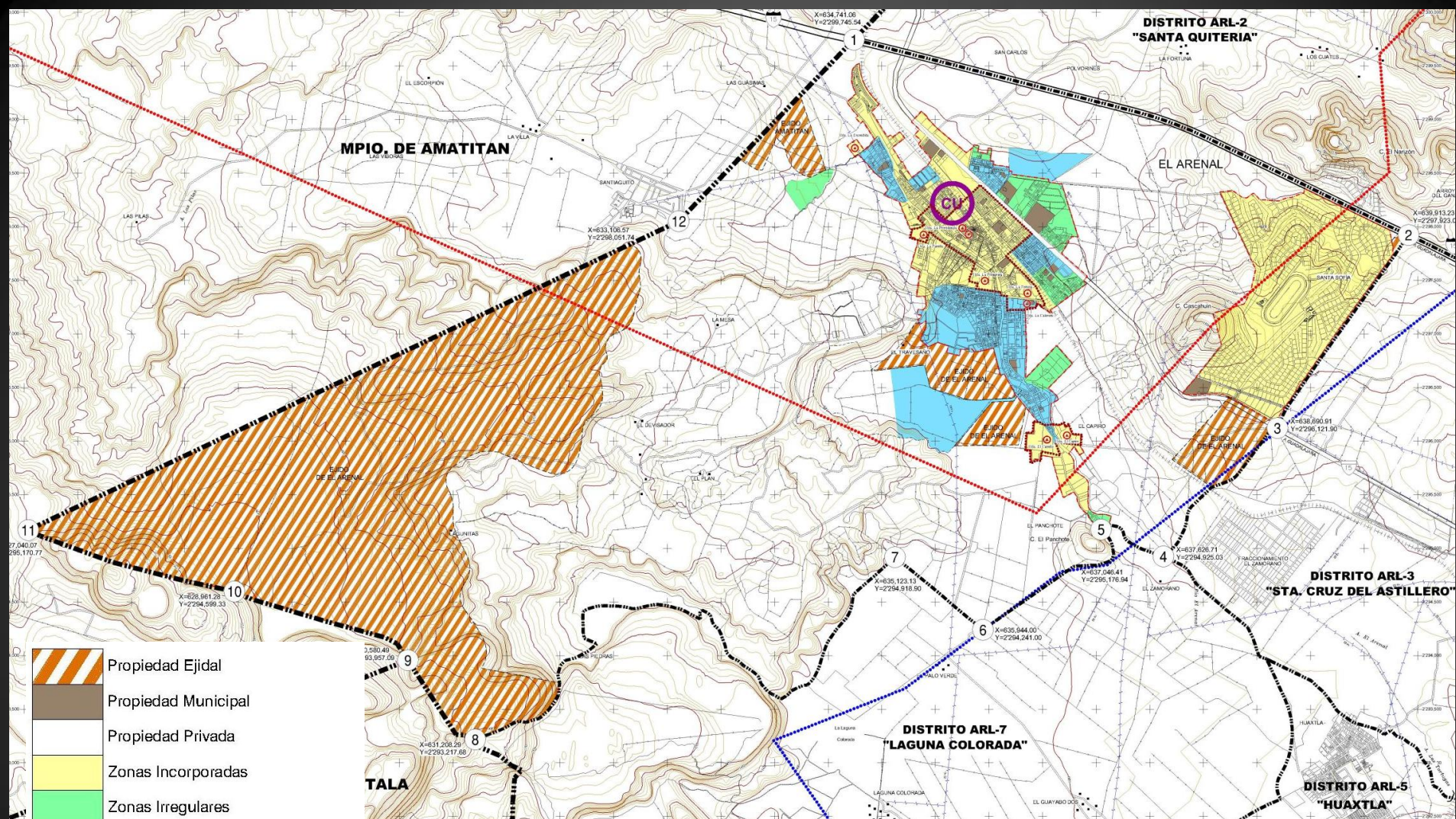


■ Plantíos de agave al lado sur a la carretera libre (Federal 15).



■ Sauces junto al río.

Vegetación y Paisaje Natural



Estructura Territorial y Urbana

Ex - Haciendas



■ Parroquia



■ El Careño



■ El Capiro



■ La Calavera



■ La Providencia



■ La Parreña

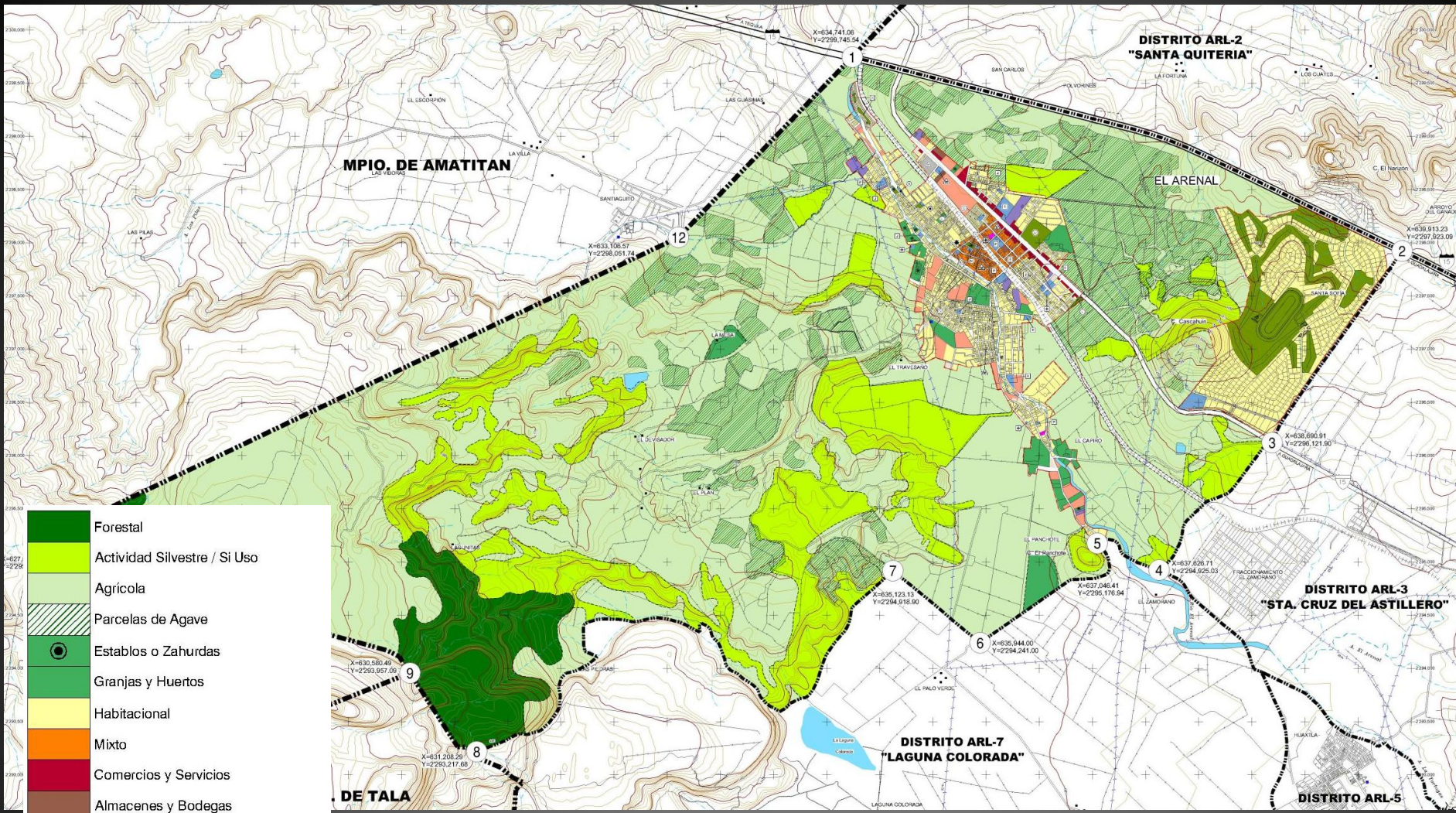


■ La Primavera



■ La Fortuna

Fincas de Valor Patrimonial



- Forestal
- Actividad Silvestre / Si Uso
- Agrícola
- Parcelas de Agave
- Establos o Zahurdas
- Granjas y Huertos
- Habitacional
- Mixto
- Comercios y Servicios
- Almacenes y Bodegas
- Ladrilleras
- Industria de Bajo Impacto
- Industria de Alto Impacto
- Grandes Baldíos Urbanos
- Equipamiento
- Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos
- Infraestructura Urbana (Tanques de Agua)
- Instalaciones Especiales Urbanas

Uso Actual del Suelo

VIALIDAD Y TRANSPORTE

	Vialidad Regional Federal (Maximista de Cuota)
	Vialidad Regional Federal (Via Libre)
	Vialidad Regional Rural
	Vialidad Principal (En la Mancha Urbana)
	Vialidad Colectora (En la Mancha Urbana)
	Vialidad Colectora Menor (En la Mancha Urbana)
	Vialidad Subcolectora (En la Mancha Urbana)
	Vias de Ferrocarril
	Puntos de Conflicto Vial
	Rutas de Transporte Público
	Estación de Autobus Foraneo
	Estación de Taxis
	Servicios Carreteros
	Puente Peatonal
	Puente Vehicular

INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE

	Acueducto
	Red de Distribución
	Pozo Abastecimiento
	Tanque y/o Bombeo

DRENAJE

	Colector
	Sitio de Descarga

ELECTRICIDAD

	Línea Eléctrica
--	-----------------

COMUNICACIONES

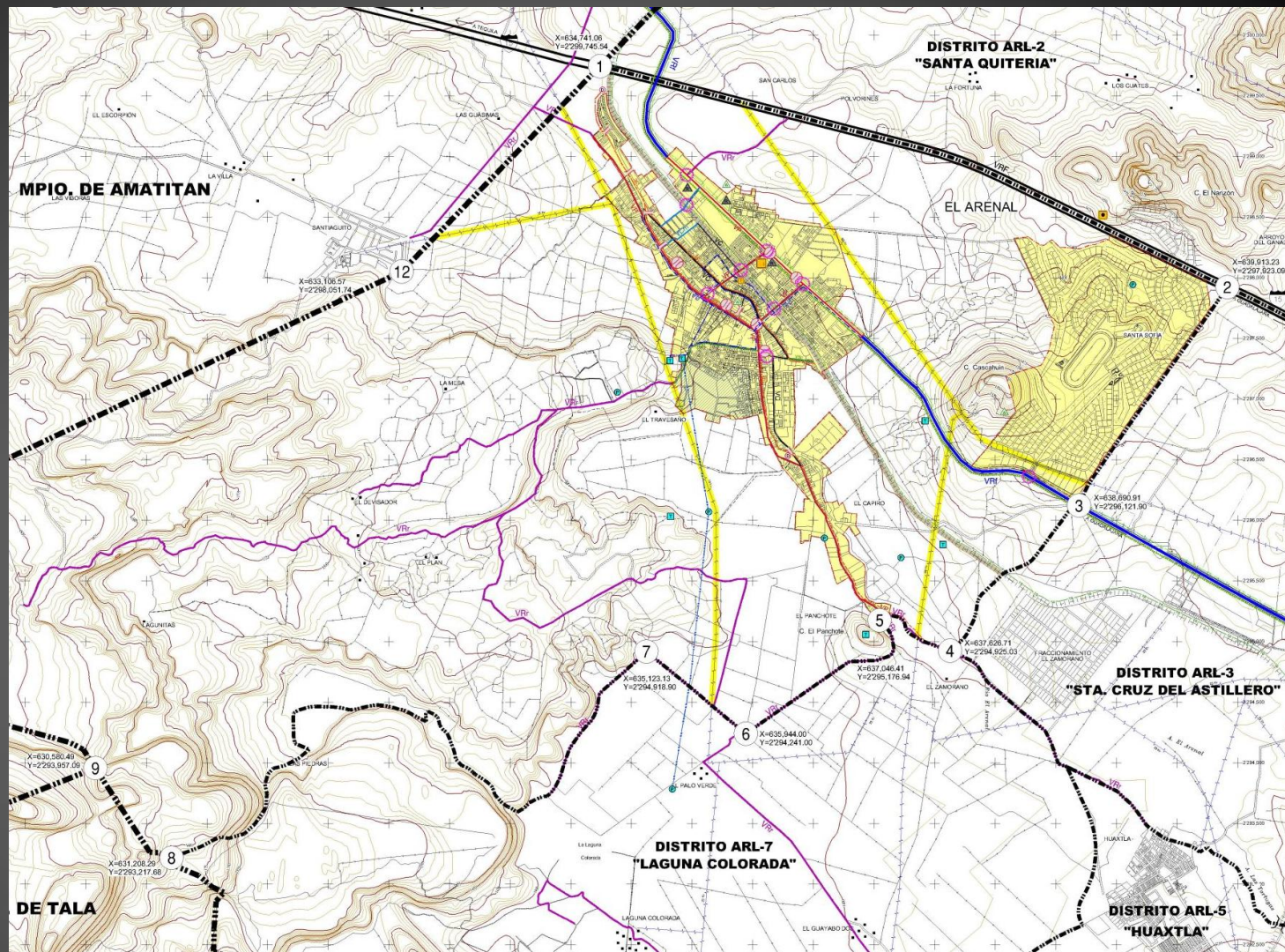
	Línea de Telegrafo
	Antena de Telecomunicaciones

INST. ESPECIALES Y RIESGOS URBANOS




	Instalaciones de Riesgos
--	--------------------------

PAVIMENTOS

	Asentamientos con Servicios de Infraestructura incompletos o Deficientes
--	--



APTITUDES DEL SUELO

-  Zonas Aptas para el Desarrollo Urbano
-  Zonas con Condicionantes Moderadas para el Desarrollo Urbano
-  Zonas de Riesgo por Deslave







CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO URBANO

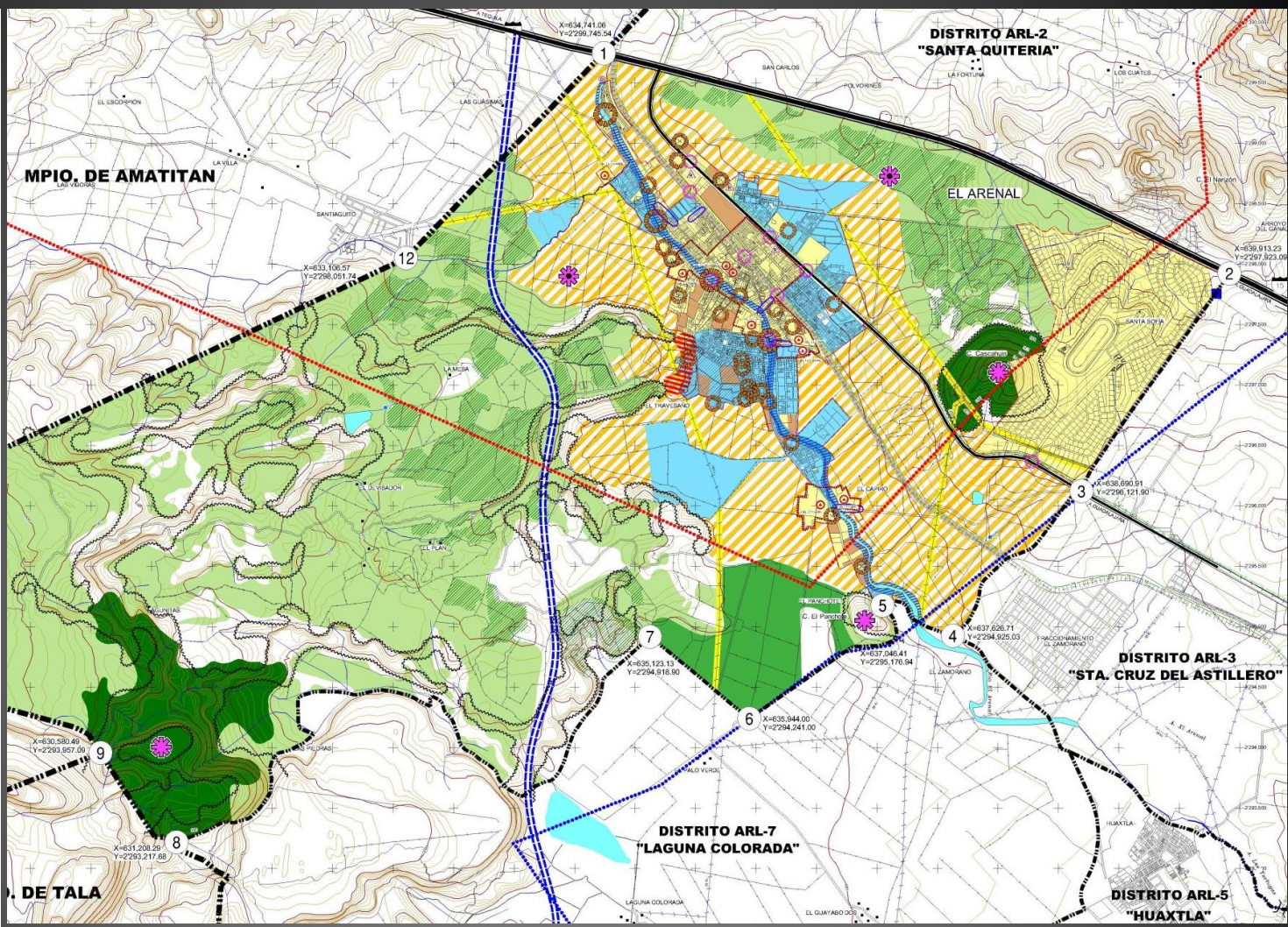
-  Pendientes Escarpadas (mayores del 15%)
-  Zona Susceptibles de Protección Ecológica
-  Zona Agrícola Susceptible de Protección
-  Zona Agrícola (Paisaje Agavero) Susceptible de Protección
-  Parcelas con Cultivo de Agave (Consejo Regulador del Tequila)
-  Limite Zona Nucleo Paisaje Agavero
-  Limite de Zona de Amortiguamiento del Paisaje Agavero
-  Zonas de Protección a la Fisonomia
-  Monumento con Valor Histórico
-  Sitios con Mayor Altura
-  Sitios de Interes Paisaje Agavero

CONDICIONANTES POR INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA

-  Vialidad
-  Macrolibramiento (Proyecto)
-  Línea Eléctrica de Alta Tensión
-  Línea de Telegrafo
-  Línea de Telefono
-  Vía de Ferrocarril

SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL

-  Áreas Subutilizadas
-  Zonas a Regularizar
-  Zonas Susceptibles de Inundación
-  Zonas Inundables
-  Zonas a completar los servicios de Infraestructura
-  Uso Incompatible
-  Puntos de Conflicto Vial.
-  Focos de Contaminación Ambiental
-  Sitio de Descarga
-  Instalaciones de Riesgos



Potencialidades:

- Buena accesibilidad.
- Cercanía al área metropolitana de Guadalajara.
- Existencias infraestructura carretera y ferroviaria.
- Atractivo Turístico (Fincas Patrimoniales, Paisaje Agavero, Producción de tequila y artesanías).
- Disponibilidad de suelo urbanizable.
- Interés de desarrolladores inmobiliarios en invertir en la zona.

Condicionantes:

- Ubicación dentro de la zona núcleo del paisaje agavero.
- Escases de recursos hídricos superficiales para el abastecimiento de agua.
- Los cauces del río Arenal y de arroyo que cruzan el área urbana y cuyas áreas de protección contiguas deben ser conservadas para prevenir riesgos.
- Existencia de laderas escarpadas que delimitan el lado sur del centro del población.
- Permanencia de asentamientos sin incorporar.
- Presencia de infraestructura regional cuyas servidumbres o derecho de vía deben ser respetados. (Carretera, vía del ferrocarril y de telecomunicaciones).
- Carencia de infraestructura para el tratamiento de aguas residuales y de los desechos sólidos.
- Falta de generación de empleos.
- Crisis económica actual, y competencia de otros municipios colindantes a la metrópoli.

A photograph of a dirt road leading through a stone wall and trees. The road is flanked by a low stone wall on both sides. A blue metal gate is visible on the left side of the road. A person is sitting on the stone wall on the right side of the road. The background shows more trees and a clear blue sky.

Bases y Criterios de Ordenamiento Urbano

Indicadores de Desarrollo Urbano

Área Urbana Ocupada	523.02	Ha
Grandes Baldíos	26.98	Ha
Área Urbana Actual	550.00	Ha
Reserva Urbana Uso Habitacional	300.36	Ha
Reserva Urbana Otros Usos	41.44	Ha
Reserva Urbana Total	341.80	Ha
Población Actual	11,669	Hab.
Población Futura Baldíos	2,862	Hab.
Población Futura Reserva Uso Habitacional	47,886	Hab.
Área Urbana Futura	891.80	Ha
Población Urbana 2030	62,417	Hab.
Densidad Urbana	70	Hab./Ha
Área de Transición	625.89	Ha
Población Áreas de Transición	1,751	Hab.

- De acuerdo a la capacidad de soporte del territorio, la población máxima esperada es de **62,417** habitantes.

Distribución del Incremento Poblacional

PERIODO	ALTERNATIVA "A"		ALTERNATIVA "B"	
	HABITANTES	%	HABITANTES	%
Corto Plazo	27,329	57.07	15,224	30.0%
Mediano Plazo	9,173	19.16	12,687	25.0%
Largo Plazo	11,384	23.77	22,837	45.0%
Total	47,886	100.00	50,748	100.0%

- Alternativa "A": La distribución de la población está en función a los plazos de la reserva y a su ocupación.
- Alternativa "B": La distribución de la población está en función al porcentaje estimado para cada uno de los periodos.

Demanda de Suelo

PERIODO	INCREMENTO DE POBLACIÓN HAB,	DENSIDAD HAB. / HA.	DEMANDA DE SUELO HA.
Corto Plazo	15,224	148	102.54
Mediano Plazo	12,687	148	85.45
Largo Plazo	22,837	148	153.81
Total	50,748		341.80

- La demanda de suelo esta estimada con referencia a la Alternativa "B" de distribución de la población.

EQUIPAMIENTO BÁSICO

TIPO	UBS	CORTO PLAZO		MEDIANO PLAZO		LARGO PLAZO	
		UBS REQ.	MOD. REQ.	UBS REQ.	MOD. REQ.	UBS REQ.	MOD. REQ.
Equipamiento Vecinal							
Preescolar (Jardín de Niños)	Aula	15	2.5	19	3.2	34	5.7
Primaria	Aula	0	0.0	27	2.3	54	4.5
Jardín Vecinal	M2	18,085	7.2	16,689	6.7	27,415	11.0
Juegos Infantiles	M2	5,108	4.1	4,687	3.8	7,739	6.2
Equipamiento Barrial							
Secundaria General	Aula	5	0.5	7	0.7	13	1.3
Biblioteca Pública	Silla	32	0.7	27	0.6	48	1.0
C, de Asistencia al Desarrollo Infantil	Aula	13	2.2	11	1.8	20	3.3
Unidad de Medicina Familiar	Consultorio	1	0.0	3	0.9	5	1.6
Centro de Desarrollo Comunitario	Aula y/o Taller	11	1.6	9	1.3	16	2.3
Mercado Municipal	Puesto	145	1.6	131	1.5	218	2.4
Parque de Barrio	M2	55,525	5.6	51,165	1.7	84,155	2.7
Módulo Deportivo	M2.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Módulo de Seguridad Pública	M2	231	1.5	192	1.3	346	2.3

EQUIPAMIENTO DISTRITAL

TIPO	UBS	UBS REQ.	MOD. REQ.
Preparatoria General	Aula	0	0.0
Centro Social Popular	M2	3	1.1
Centro de Salud Urbano (SSJ)	Consultorio	2	0.7
Hospital General	Cama	25	0.8
Centro de Urgencias Municipal	Cama	8	1.1
Agencia de Correos (Sepomex)	Módulo	1.13	1.1
Terminal de Autobuses Foráneos	Cajón de Abord.	24	1.2
Plaza Cívica	M2	7,500	1.3
Parque Urbano	M2	124,834	1.2
Oficinas del Gob. Municipal	M2 Const.	1,015	1.7
Cementerio	Fosa	1,692	0.6
Protección Civil y Bomberos	Cajón Est.	228	0.5



Estrategia

Concepto General de la Estrategia

La **estrategia busca lograr** los objetivos planteados en el presente Plan, se fundamenta en los resultados del diagnóstico, donde se hizo un análisis del potencial y las condicionantes de los recursos naturales, ambientales y socioeconómicos del territorio distrital; así como lo referente a las oportunidades de desarrollo de la zona en el contexto municipal y de la región metropolitana.

El **concepto general de la estrategia** de desarrollo urbano se basa en una visión de un modelo de ciudad en donde El Arenal sea un centro urbano (ciudad media) de primer rango, que funja como la puerta de ingreso a la zona agavera. Lo cual se logrará mediante el aumento de su competitividad económica, la consolidación de las actividades comerciales y de servicios turísticos, la oferta de suelo urbano para vivienda, y de las actividades productivas que propicien la generación de empleos, el arraigo y la identidad cultural de la población como parte de la micro-región productora de tequila, y que al mismo tiempo la ciudad de El Arenal cumpla con su función en la estructura del sistema de ciudades de la región.



Criterios de Ordenamiento Urbano:

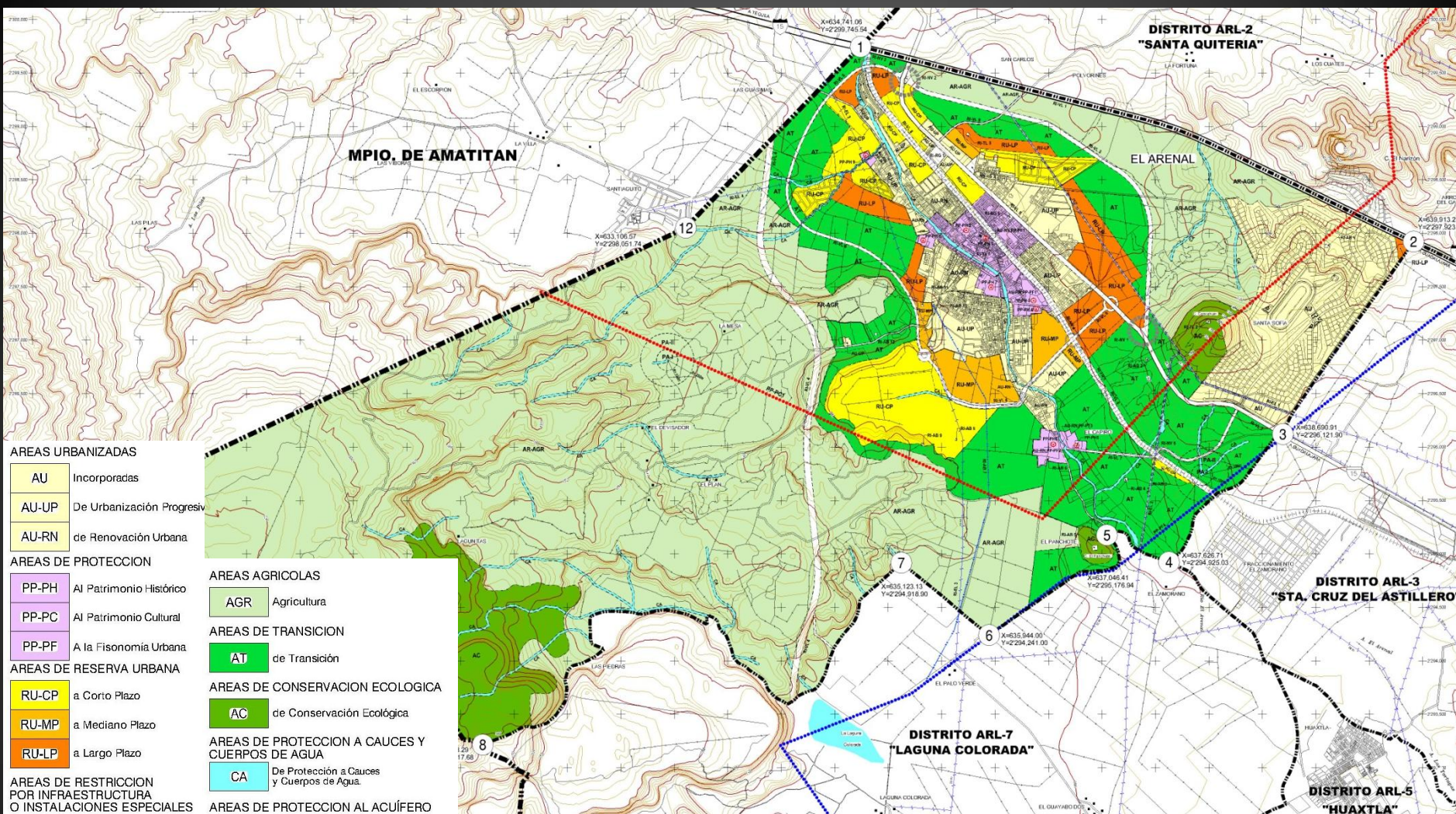
- Impulsar el desarrollo ordenado y sostenible de las actividades económicas que generen prosperidad a los habitantes del distrito; ponderando la actividad comercial, de servicios, la actividad turística y agropecuaria.
- Promover la consolidación de las áreas urbanas existentes y el aprovechamiento de áreas subutilizadas.
- Desarrollar una estructura compacta que permita optimizar el suelo y la prestación de los servicios urbanos.
- Aprovechamiento gradual de las áreas aptas para el desarrollo urbano.
- Impulsar la consolidación de la actividad turística mediante la diversificación de atractivos.
- Promover el rescate y puesta en valor de zonas y monumentos de valor patrimonial y aprovecharlos como atractivos turísticos.
- Promover la conservación de las áreas de valor natural, cerros, bosques, cuerpos de agua, y zonas agrícolas.



Criterios de Ordenamiento Urbano:

- Lograr la restauración de las áreas con presencia de deterioro ambiental.
- Establecer la clasificación de áreas y la utilización del suelo según sus potencialidades, su índole ambiental y el requerimiento de intervención institucional que cada una de ellas requiera.
- Definir el aprovechamiento y la utilización del suelo.
- Preservar las áreas de plantíos de agave comprendidas dentro de la zona núcleo del paisaje agavero.
- Organizar la vialidad mediante una estructura vial jerarquizada que permita la integración con el resto del distrito y el municipio, y que defina adecuadamente la morfología de la estructura urbana.
- Distribuir equilibradamente los núcleos de equipamiento básico que facilite la administración del desarrollo urbano.
- Incrementar gradualmente la infraestructura y el equipamiento urbano de acuerdo a las proyecciones de crecimiento previstas, para alcanzar una óptima cobertura.

Zonificación



Reserva urbana a corto plazo: 174.46 Ha
 Reserva urbana a mediano plazo: 67.20 Ha
 Reserva urbana a largo Plazo: 100.14 Ha
Total: 341.80 Ha

Clasificación de Áreas

AREAS URBANIZADAS

- AU Incorporadas
- AU-UP De Urbanización Progresiva
- AU-RN de Renovación Urbana

AREAS DE PROTECCION

- PP-PH Al Patrimonio Histórico
- PP-PC Al Patrimonio Cultural
- PP-PF A la Fisonomía Urbana

AREAS DE RESERVA URBANA

- RU-CP a Corto Plazo
- RU-MP a Mediano Plazo
- RU-LP a Largo Plazo

AREAS DE RESTRICCIÓN POR INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES

- RI-FR Ferroviarias
- RI-RG Instalaciones de Riesgo
- RI-AB Agua Potable
- RI-EL Electricidad
- RI-TL Telecomunicaciones
- RI-VL Vialidad
- RI-NV Vialidad

AREAS AGRICOLAS

- AGR Agricultura

AREAS DE TRANSICION

- AT de Transición

AREAS DE CONSERVACION ECOLOGICA

- AC de Conservación Ecológica

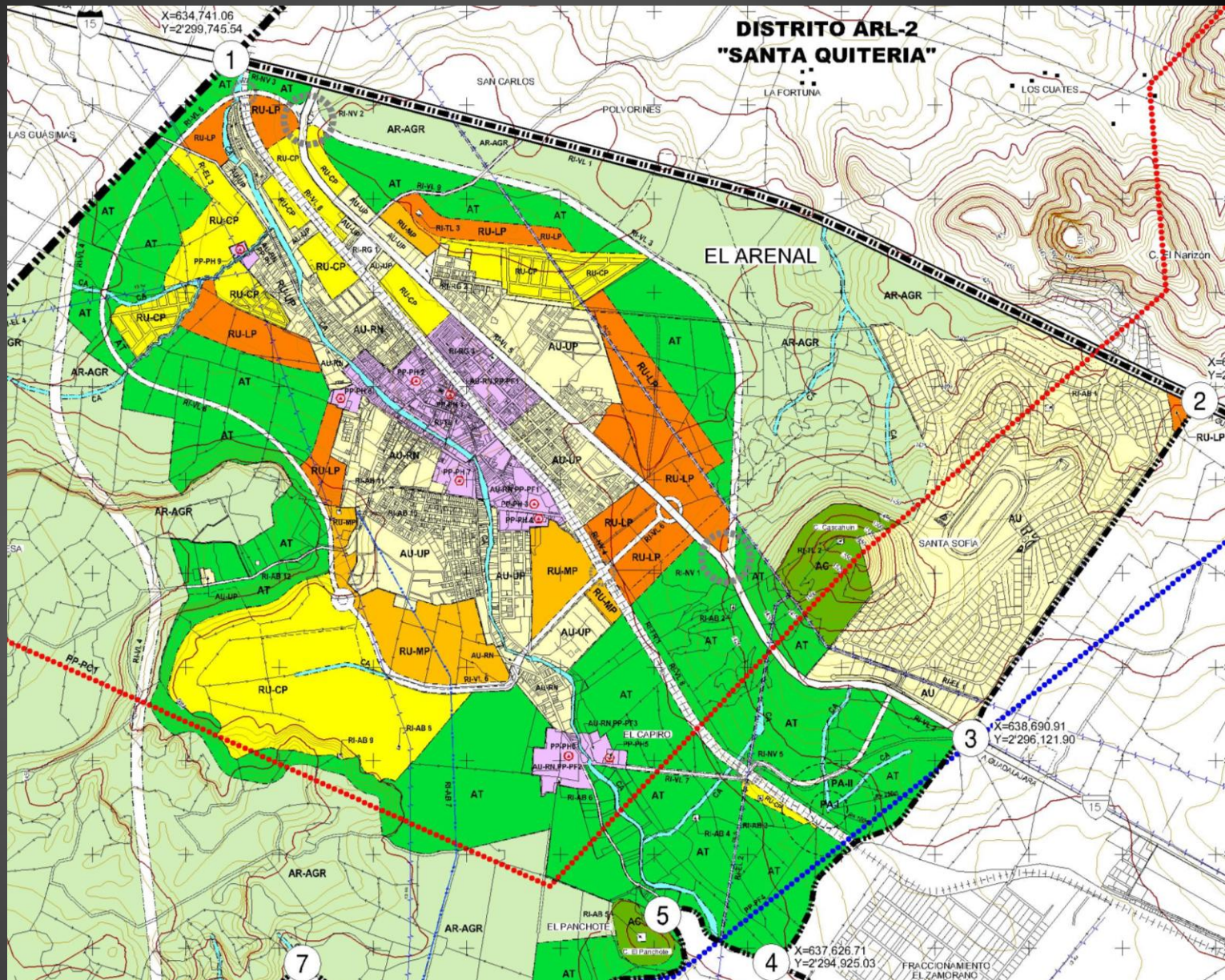
AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

- CA De Protección a Cauces y Cuerpos de Agua.

AREAS DE PROTECCION AL ACUÍFERO

- PA-I Áreas Directas de Protección al Acuífero
- PA-II Áreas Inmediatas de Protección al Acuífero



- Límite Zona Nucleo Paisaje Agavero
- Límite de Zona de Amortiguamiento del Paisaje Agavero
- Monumento de Valor Histórico

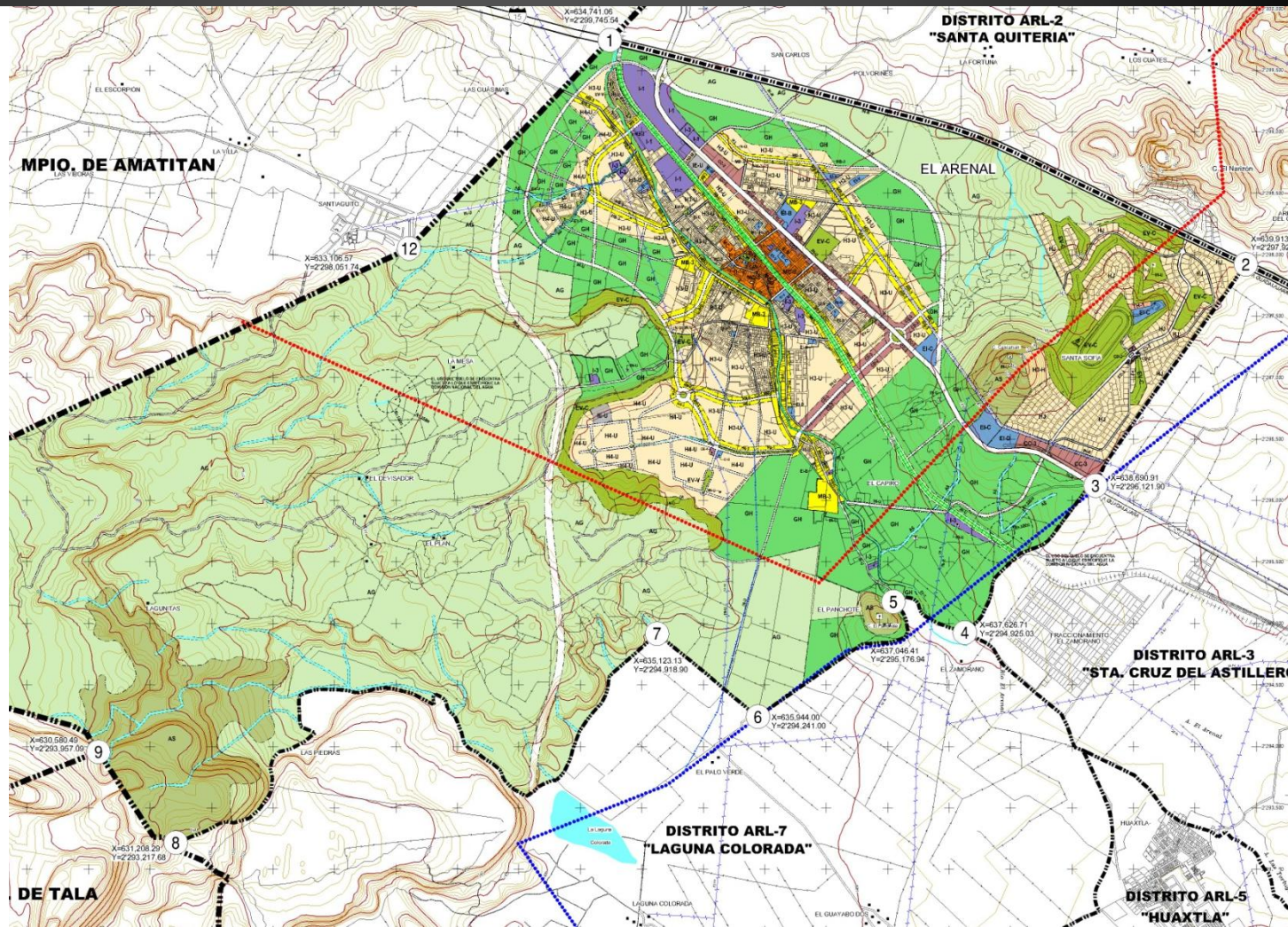


Clasificación de Áreas (Detalle)

UTILIZACIÓN DEL SUELO

AS	Actividad Silvestre
AG	Agropecuario
GH	Granjas y Huertos
TH-1	Turístico Hotelero Densidad Mínima
HJ	Habitacional Jardín
H3-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Media
H3-H	Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja
H4-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Alta
MB-3	Mixto Barrial Intensidad Media
MB-4	Mixto Barrial Intensidad Alta
MC-3	Mixto Central Intensidad Media
CB-4	Comercio Barrial Intensidad Alta
CD-2	Comercio Distrital Intensidad Baja
CD-3	Comercio Distrital Intensidad Media
CC-3	Comercio Central Intensidad Media
I-1	Industria Ligera y de Riesgo Bajo
I-3	Industria Pesada y de Riesgo Alto
EI-V	Equipamiento Vecinal
EI-B	Equipamiento Barrial
EI-D	Equipamiento Distrital
EI-C	Equipamiento Central
EV-V	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales
EV-B	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales
EV-C	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales
IN-U	Infraestructura Urbana
IN-R	Infraestructura Regional
IE-U	Instalaciones Especiales Urbanas

	Limite Zona Nucleo Paisaje Agavero
	Limite de Zona de Amortiguamiento del Paisaje Agavero

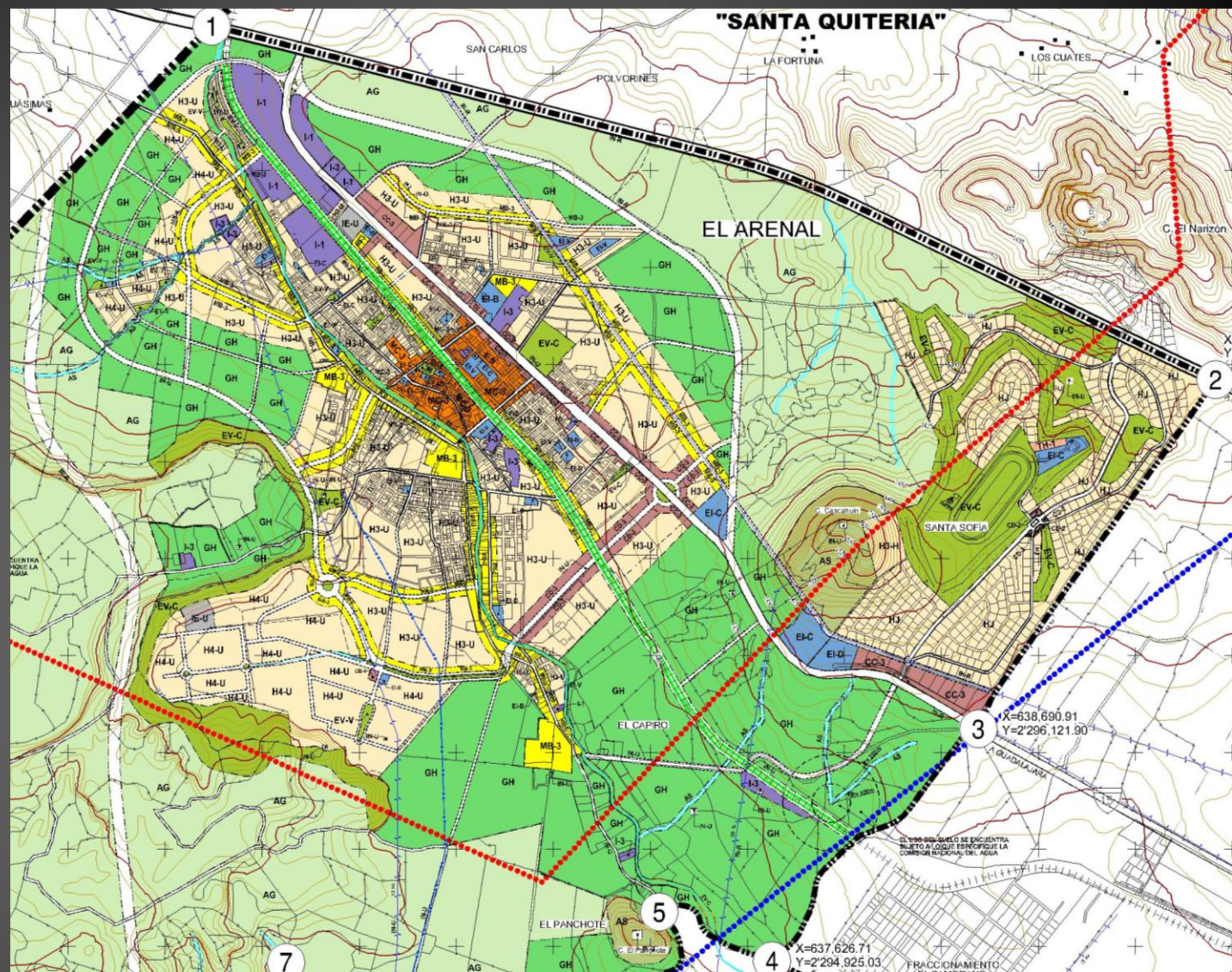


Utilización Específica del Suelo

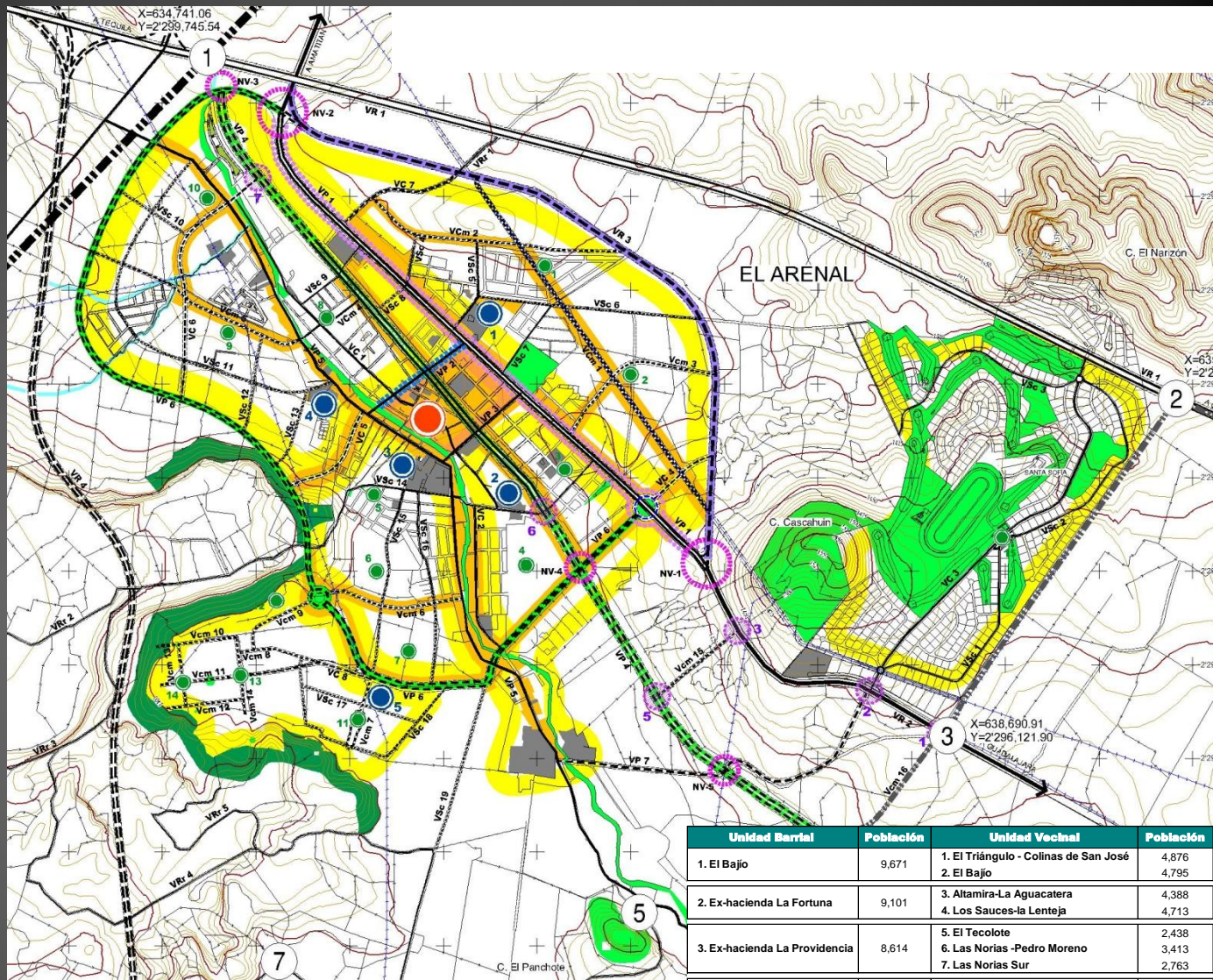
UTILIZACIÓN DEL SUELO

AS	Actividad Silvestre
AG	Agropecuario
GH	Granjas y Huertos
TH-1	Turístico Hotelero Densidad Mínima
HJ	Habitacional Jardín
H3-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Media
H3-H	Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja
H4-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Alta
MB-3	Mixto Barrial Intensidad Media
MB-4	Mixto Barrial Intensidad Alta
MC-3	Mixto Central Intensidad Media
CB-4	Comercio Barrial Intensidad Alta
CD-2	Comercio Distrital Intensidad Baja
CD-3	Comercio Distrital Intensidad Media
CC-3	Comercio Central Intensidad Media
I-1	Industria Ligera y de Riesgo Bajo
I-3	Industria Pesada y de Riesgo Alto
EI-V	Equipamiento Vecinal
EI-B	Equipamiento Barrial
EI-D	Equipamiento Distrital
EI-C	Equipamiento Central
EV-V	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales
EV-B	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales
EV-C	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales
IN-U	Infraestructura Urbana
IN-R	Infraestructura Regional
IE-U	Instalaciones Especiales Urbanas

- Limite Zona Nucleo Paisaje Agavero
- Limite de Zona de Amortiguamiento del Paisaje Agavero



Utilización Específica del Suelo (Detalle)



SISTEMA DE VIALIDAD

VIALIDAD EXISTENTE		VIALIDAD PROYECTO	
	Vialidad Regional Federal (Cuota)		Vialidad Regional (Macrolibramiento)
	Vialidad Regional Federal (Via Libre)		Vialidad Regional Federal (Via Libre)
	Vialidad Regional Rural		Vialidad Regional Rural
	Vialidad Principal		Vialidad Principal
	Vialidad Colectora		Vialidad Colectora
	Vialidad Colectora Menor		Vialidad Colectora Menor
	Vialidad Subcolectora		Vialidad Subcolectora

	Ingreso al Centro Historico		Plaza Civica
	Boulevard Lazaro Cardenas		Edificios de Equipamiento y de Valor Patrimonial
	Libramiento Carretero Norte		Áreas Verdes
	Circuito Sur		Parque Urbano Propuesto
	Corredor Urbano		Parque Lineal Rio El Arenal
	Limite de Unidad Urbana		Corredor Verde (Andadores, Ciclovía)
	Limite de Centro Urbano		

	Nodos Viales
	Puntos de Conflicto Vial a Resolver

NÚCLEOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

	Centro Urbano
	Centro de Barrio
	Centro Vecinal

Unidad Barrial	Población	Unidad Vecinal	Población
1. El Bajo	9,671	1. El Triángulo - Colinas de San José	4,876
		2. El Bajo	4,795
2. Ex-hacienda La Fortuna	9,101	3. Altamira-La Aguacatera	4,388
		4. Los Sauces-la Lenteja	4,713
3. Ex-hacienda La Providencia	8,614	5. El Tecolote	2,438
		6. Las Norias -Pedro Moreno	3,413
		7. Las Norias Sur	2,763
4. Ex-hacienda La Parreña	14,089	8. El Molino-Barrio Nuevo	4,376
		9. La Tejonera	4,400
		10. Villas del Arenal	5,313
5. La Cima-Laguna Seca	17,780	11. La Cima I	6,640
		12. La Cima II	3,440
		13. Laguna Seca I	3,660
		14. Laguna Seca II	4,040
		15. Santa Sofia	1,374



Fin de la Presentación
MUCHAS GRACIAS