

PLAN DE DESARROLLO URBANO

Distrito Urbano ARL-4

“El Breñal”



H. Ayuntamiento de El Arenal, Jalisco

Abril 4 de 2011

JP, Desarrollo Regional y Urbano S.A. de C.V.

Tabla de Contenido

I. ANTECEDENTES	7
I.1. Bases Jurídicas	8
I.2. Marco de Planeación	9
I.3. Objetivos Generales y Específicos.....	13
II. DIAGNÓSTICO	15
II.1. Ubicación.....	15
II.2. Delimitación del Área de Aplicación	16
II.3. Medio Económico Social	16
II.3.1. Aspectos Sociales	16
II.3.2. Aspectos Económicos	17
II.3.3. Nivel de Satisfacción de Necesidades Básicas	17
II.4. Medio Físico Natural.....	18
II.4.1. Análisis de los Factores Naturales	18
II.4.2. Medio Físico Transformado.....	33
II.4.3. Uso Actual del Suelo	35
II.4.4. Vialidad y Transporte.....	38
II.4.5. Infraestructura	39
II.5. Síntesis del Estado Actual (Plano D-4)	41
III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO	44
III.1. Perspectivas de Crecimiento Demográfico	44
III.2. Dosificación del Desarrollo Urbano	46
III.2.1. Demanda de Suelo Urbano	46
III.3. Requerimiento de Equipamiento Urbano	48
III.4. Requerimiento de Infraestructura.....	52
III.5. Metas Específicas del Plan	54
III.5.1. Planeación Urbana	54
III.5.2. Suelo Urbano y Reservas Territoriales	54
III.5.3. Infraestructura	54
III.5.4. Vialidad y Transporte.....	55
III.5.5. Equipamiento Urbano.....	55
III.5.6. Protección Ambiental y Riesgo Urbano	55
III.5.7. Patrimonio Histórico e Imagen Urbana	56
IV. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO	57



IV.1.	Estrategia General y Políticas a Aplicar	57
IV.1.1.	Políticas de Desarrollo Urbano.....	58
IV.2.	Clasificación de Áreas	59
IV.2.1.	Áreas Urbanizadas (AU)	59
IV.2.1.1.	Áreas incorporadas (AU).....	59
IV.2.1.2.	Áreas de renovación urbana (RN).....	59
IV.2.2.	Áreas de Reserva Urbana (RU)	60
IV.2.2.1.	Reserva urbana a corto plazo (CP).....	60
IV.2.2.2.	Reserva urbana a mediano plazo (MP).....	60
IV.2.2.3.	Reserva urbana a largo plazo (LP)	60
IV.2.3.	Áreas de Restricción por Infraestructura o Instalaciones Especiales (RI)	60
IV.2.3.1.	Áreas de restricción por instalaciones ferroviarias (FR)	60
IV.2.3.2.	Áreas de restricción de instalaciones de riesgo (RG)	61
IV.2.3.3.	Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de agua potable (AB)	61
IV.2.3.4.	Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de drenaje (DR)	62
IV.2.3.5.	Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de electricidad (EL)	62
IV.2.3.6.	Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de telecomunicación (TL)	62
IV.2.3.7.	Áreas de restricción para la vialidad (VL).....	63
IV.2.3.8.	Áreas de restricción por nodo vial (NV).....	63
IV.2.4.	Áreas de Transición (AT)	63
IV.2.5.	Áreas de Conservación Ecológica (AC)	64
IV.2.6.	Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (CA)	64
IV.2.7.	Áreas de Protección al Acuífero (PA).....	64
IV.2.7.1.	Áreas directas de protección al acuífero (I).....	64
IV.2.7.2.	Áreas inmediatas de protección al acuífero	64
IV.3.	Acciones de Conservación Mejoramiento y Crecimiento.....	65
IV.3.1.	Acciones de Conservación	65
IV.3.2.	Acciones de Mejoramiento	65
IV.3.3.	Acciones de Crecimiento.....	65
IV.4.	Utilización Específica del Suelo - Zonificación Secundaria	66
IV.4.1.	Zonas de Aprovechamiento de Recursos Naturales.....	66
IV.4.1.1.	Actividades silvestres	66
IV.4.1.2.	Granjas y huertos	66
IV.4.2.	Zonas Habitacionales.....	66
IV.4.2.1.	Habitacional unifamiliar densidad mínima.....	66
IV.4.2.2.	Habitacional unifamiliar densidad baja.....	66
IV.4.2.3.	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja	67



IV.4.2.4.	Habitacional unifamiliar densidad media.....	67
IV.4.2.5.	Habitacional plurifamiliar vertical densidad media	67
IV.4.2.6.	Habitacional unifamiliar densidad alta.....	67
IV.4.3.	Zonas Mixtas.	67
IV.4.3.1.	Mixto barrial intensidad baja.....	67
IV.4.3.2.	Mixto barrial intensidad media.....	67
IV.4.3.3.	Mixto distrital intensidad media	67
IV.4.3.4.	Mixto distrital intensidad alta	67
IV.4.4.	Zonas Comerciales.....	67
IV.4.4.1.	Comercio barrial intensidad media.....	67
IV.4.4.2.	Comercio distrital intensidad media	67
IV.4.4.3.	Comercio central intensidad media.....	68
IV.4.4.4.	Comercio regional	68
IV.4.5.	Zonas de Equipamiento Urbano.....	68
IV.4.5.1.	Equipamiento barrial.....	68
IV.4.5.2.	Equipamiento central.....	68
IV.4.6.	Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos	68
IV.4.6.1.	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.....	68
IV.4.6.2.	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales	68
IV.4.6.3.	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales	68
IV.4.6.4.	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.....	68
IV.4.7.	Zonas de Instalaciones Especiales e Infraestructura.....	68
IV.4.7.1.	Infraestructura urbana	68
IV.4.7.2.	Infraestructura regional.....	69
IV.4.7.3.	Instalaciones especiales regionales.....	69
IV.5.	Reglamentación de la Zonificación	69
GH	Granjas y Huertos.....	69
H1-U	Habitacional Unifamiliar densidad mínima.	70
H2-U	Habitacional Unifamiliar densidad baja.	72
H2-H	Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad baja.	74
H3-U	Habitacional Unifamiliar densidad media.	76
H3-V	Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad media.	78
H4-U	Habitacional Unifamiliar densidad alta.	79
MB-2	Mixto Barrial intensidad baja.	81
MB-3	Mixto Barrial intensidad media.	85
MD-3	Mixto Distrital intensidad media.....	89
MD-4	Mixto Distrital intensidad alta.....	97



CB-3	Comercio Barrial intensidad media	104
CD-3	Comercio Distrital intensidad media.....	107
CC-3	Comercio Central intensidad media	114
CR	Comercio Regional.....	121
EI-B	Equipamiento Barrial.....	123
EI-C	Equipamiento Central.....	124
EV-V	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.....	127
EV-B	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.....	127
EV-D	Espacios verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.....	128
EV-C	Espacios Verdes Centrales.....	130
IV.6.	Estructura Urbana	133
IV.6.1.	Estructura Territorial y Urbana	133
IV.6.1.1.	Unidades territoriales.....	133
IV.6.1.2.	Sistema de unidades urbanas y núcleos de equipamiento.....	133
IV.6.2.	Estructura Vial	134
IV.6.2.1.	Vialidad regional	134
IV.6.2.2.	Vialidad principal	134
IV.6.2.3.	Vialidad colectora	135
IV.6.2.4.	Vialidad colectora menor	135
IV.6.2.5.	Vialidad subcolectora	135
IV.6.2.6.	Vialidad local:	137
IV.7.	Programa de Acciones Urbanas	137
IV.8.	Sistema de Operación para su Ejecución, Control y Evaluación.....	143
	Bibliografía.....	146



Índice de Cuadros

- Cuadro 1.** Dosificación del Desarrollo Urbano
- Cuadro 2.** Dosificación del Desarrollo Urbano al Corto Plazo
- Cuadro 3.** Dosificación del Desarrollo Urbano al Mediano Plazo
- Cuadro 4.** Dosificación del Desarrollo Urbano al Largo Plazo
- Cuadro 5.** Requerimiento Total de Equipamiento Urbano
- Cuadro 6.** Requerimiento de Equipamiento Básico al Corto Plazo
- Cuadro 7.** Requerimiento de Equipamiento Básico al Mediano Plazo
- Cuadro 8.** Requerimiento de Equipamiento Básico al Largo Plazo
- Cuadro 9.** Requerimiento de Agua Potable
- Cuadro 10.** Requerimiento de Descargas Sanitarias
- Cuadro 11.** Requerimiento de Energía Eléctrica
- Cuadro 12.** Listado de Indicadores
- Cuadro 13.** Resumen de Usos Permisibles del Suelo

Índice de Gráficos

- Gráfico 1.** El distrito en el Modelo de Ordenamiento Ecológico del municipio.
- Gráfico 2.** Localización del distrito en el municipio
- Gráfico 3.** Análisis de pendientes topográficas
- Gráfico 4.** Análisis del relieve.

Anexo Gráfico

Diagnóstico

- D-1** Área de Aplicación
- D-2** Síntesis del Medio Físico Natural
- D-3** Síntesis del Uso del Suelo
- D-4** Síntesis del estado Actual

Estrategia.

- E-1** Clasificación de Áreas
- E-2** Usos Específicos del Suelo
- E-3** Estructura Urbana



I. ANTECEDENTES

Introducción

El presente Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano ARL-4 “El Breñal” se deriva del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Arenal. El área de estudio se localiza al oriente de la cabecera municipal, colinda con el municipio de Zapopan y los distritos urbanos ARL-2, ARL-3, AR5 y ARL-6.

La ubicación del municipio en colindancia con el Área Metropolitana de Guadalajara y en uno de los principales corredores de transporte de bienes y servicios en el país, (corredor de la CANAMEX), la existencia de infraestructura en comunicaciones, y su integración en la micro-región tequilera constituyen elementos que favorecen su potencial de desarrollo económico y urbano.

El Arenal junto a los otros municipios periféricos al Área Metropolitana de Guadalajara se pueden ver favorecidos con proyectos de infraestructura y equipamiento regional previstos para descentralizar algunas de las funciones de la metrópoli, sin embargo, su desarrollo se ve afectado por el centralismo que ejerce de la economía regional y por el fenómeno de especulación inmobiliaria, generado por el proceso de la expansión urbana hacia los municipios aledaños.

La localización del distrito El Breñal en las estribaciones de las serranías del bosque La Primavera y Bailadores-Tepopote le confiere un considerable atractivo paisajístico, además su colindancia con el Área Metropolitana de Guadalajara, lo convierten en un lugar muy apetecible por los desarrolladores inmobiliarios, que buscan suelo a bajo precio para la construcción de vivienda.

Actualmente en el distrito predominan las actividades agropecuarias, destacando la existencia del fraccionamiento campestre Paraíso Las Tortugas, algunas granjas con huertos, principalmente con viviendas de descanso cuyos propietarios residen en el área metropolitana.

En virtud de los atractivos que presenta el área de estudio para el desarrollo urbano, se encuentra en proceso de urbanización el fraccionamiento El Río Hábitat, importante desarrollo que cuenta entre sus amenidades con un campo de golf.

Por otra parte, la denominación de origen del tequila, el incremento en la demanda de esta bebida, la inclusión del paisaje agavero dentro del Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO y la promoción de la Ruta Turística del Tequila por la Secretaría de Cultura del Gobierno del Estado, sin duda, son factores que pueden propiciar la afluencia de turismo, el incremento de la actividad económica y la demanda de vivienda.

El acelerado desarrollo urbano registrado por el Área Metropolitana de Guadalajara en los últimos años, se manifiesta en la expansión de las áreas urbanizadas a lo largo de los accesos carreteros, entre ellos la carretera a Nogales, ejerciendo una fuerte presión sobre los municipios periféricos. El Distrito Urbano 4 “El Breñal”, dado su colindancia con Zapopan enfrenta esta situación. La presión se hace evidente en el interés de promotores inmobiliarios de llevar a cabo nuevos desarrollos en la zona. En vista de lo anteriormente señalado, se ha considerado conveniente la revisión de la zonificación establecida para esa porción del municipio en la estrategia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, motivo por el cual se ha elaborado el presente Plan de Desarrollo de Centro de Población del Distrito Urbano ARL-4.

El contar con el Plan de Desarrollo del distrito, permite al Ayuntamiento administrar el desarrollo urbano en esa porción del municipio, elaborado con bases de planeación y en congruencia con el Programa Municipal, para propiciar el desarrollo sustentable en su territorio.



I.1. Bases Jurídicas

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La fundamentación jurídica del Plan parte de los preceptos establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 25, 26, 27, párrafo tercero, 73, fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III y V. En estos artículos se establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano y de los municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requieran.

Ley General de Asentamientos Humanos

El artículo 9 de esta Ley indica las atribuciones del municipio en materia de desarrollo urbano, en el ámbito de su respectiva jurisdicción. En su último párrafo se señala que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos. Adicionalmente, el artículo 35 señala que corresponde al municipio formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, misma que deberá establecerse en los planes y programas de desarrollo urbano respectivos.

Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Esta Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción.

En el artículo 8 se definen las facultades de los municipios en materia de la preservación, restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco

Por su parte, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco ratifica los preceptos constitucionales, e indica en el artículo 80 que los municipios a través de sus ayuntamientos en términos de las leyes estatales y federales estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano.

Código Urbano para el Estado de Jalisco

Es el documento que define las normas que permiten dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Las atribuciones de los municipios en materia de desarrollo urbano se establecen en su artículo 10. En los artículos 114 y 115 se definen los objetivos y alcances del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, categoría a la que corresponde el presente Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano ARL-4 "El Breñal". Para la revisión y expedición del Plan deberá seguirse con el procedimiento establecido en los artículos 98 y 99, según lo señala el artículo 116.

Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

En el artículo 1 de esta Ley se define que la misma tiene como objeto regular la prevención y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente y el patrimonio cultural con la finalidad de mejorar la calidad ambiental y la calidad de vida. En el artículo 5 se establecen las competencias del gobierno municipal en esta materia, destacando la obligación de la supervisión y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en zonas y bienes de su jurisdicción, implementar y aprobar la regulación, así



como vigilar la observancia de las declaratorias que se expidan para regular los usos del suelo, el aprovechamiento de los recursos y la regulación de las actividades que generen contaminación.

Ley de Gobierno y de la Administración Pública del Estado de Jalisco

En el artículo 37, fracción XIV, esta Ley, se señala como obligación y facultad del Ayuntamiento el formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Los citados instrumentos deben observarse en la zonificación, el otorgamiento de licencias y permisos de construcción y en el ejercicio de las demás atribuciones que en materia de desarrollo urbano detenta la autoridad municipal.

Por su parte, el artículo 40, fracción II, faculta al Ayuntamiento de acuerdo a las leyes estatales en materia municipal, a expedir los circulares y disposiciones administrativas de observancia general que regulen asuntos de su competencia, lo que incluye, todo lo relativo a la planeación del desarrollo del municipio y los centros de población.

I.2. Marco de Planeación

Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995-2001

Documento a un vigente al no haberse elaborado él de la administración estatal pasada y el de la presente aún no ha sido aprobado, plantea como objetivos los establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano en su artículo 53, para efectos del presente Plan se guarda relación con los siguientes objetivos.

- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios que genera el proceso de urbanización a fin de promover un desarrollo integral.
- Salvaguardar los recursos naturales y mantener el equilibrio ecológico.

En la estrategia del Programa Estatal, se busca aprovechar el desarrollo de corredores prioritarios de desarrollos que impulsen el conjunto de micro-regiones. Entre estos corredores se encuentra el corredor México-Morelia-Guadalajara Nogales (CANAMEX) que cruza el municipio de El Arenal y el área de aplicación del Plan. Entre los proyectos estratégicos contemplados en el programa están la construcción del macro libramiento carretero y la apertura a cuatro carriles de la carretera Guadalajara-Ameca, este último proyecto incide directamente en el distrito.

Programa Estatal de Vivienda 2008-2013

Es el documento que establece la política estatal en materia de vivienda. Los objetivos y estrategias del programa están orientados principalmente a la generación de acciones de vivienda, especialmente aquellas destinadas a familias de menores ingresos; a través de una adecuada planeación, con un marco jurídico administrativo promotor y el impulso a generación de esquemas innovadores que incrementen la calidad, todo en un marco de coordinación sectorial que permita establecer el rumbo adecuado y una evaluación permanente de los avances.

El objetivo central de este programa está orientado a la generación de suelo con vocación habitacional donde convivan diversos usos; con infraestructura urbana para el desarrollo de vivienda y aprovechamiento de la existente.

La estrategia general de programa se orienta a la promoción y generación de infraestructura con base a la inversión conjunta entre los sectores, generar nuevos desarrollos en comunidades ya consolidadas, fomentar la intervención y participación de los municipios en el tema, impulsar abiertamente la promoción de esquemas de aprovechamiento de la infraestructura existente y dar preferencia a la mezcla de uso del suelo.



Plan Estratégico de la Micro-Región Tequila

Este documento fue elaborado por el Gobierno del Estado para promover el desarrollo y la consolidación de la micro-región productora de tequila e impulsar el fortalecimiento económico social y urbano de los municipios que la integran, así mismo para contar con un documento de apoyo a promoción ante la UNESCO para que el paisaje agavero fuera incluido en Patrimonio Cultural de la Humanidad.

En la estrategia de ordenación territorial formulada en el Plan, la micro-región se organiza en tres grandes áreas: Zona de concentración urbana, Zona de interés paisajístico y la Zona de sierra o forestal. El municipio de El Arenal queda comprendido en la primera de estas zonas, esbozándose para ella los siguientes objetivos estratégicos:

- Desarrollo e Impulso de la actividad turística.
- Fortalecimiento de la industria del tequila.
- Diversificación de la industria.
- Desarrollo ordenado de los centros de población.

Plan de Manejo del Paisaje Agavero y las Antiguas Instalaciones Industriales de Tequila

El paisaje agavero y las antiguas instalaciones industriales de tequila fue incluido en la lista del Patrimonio Cultural de la Humanidad en la categoría de Paisaje Cultural, el día 12 de junio de 2006 durante la 30ª reunión del Comité de Patrimonio de la UNESCO, celebrada en Vilnius, Lituania.

La incorporación del sitio al patrimonio cultural se encuentra sustentada por el Plan de Manejo que se elaboró, y en el cual se establecen las acciones a desarrollar en materia de conservación, restauración y utilización adecuada y sustentable de la zona.

Con este fin se definieron tres perímetros de protección, dos nucleares y uno de amortiguamiento. Con respecto a éstos, el área de aplicación del Plan se ubica fuera de sus límites, sin embargo será necesario que en los nuevos desarrollos la imagen urbana sea congruente con la de la micro-región tequilera.

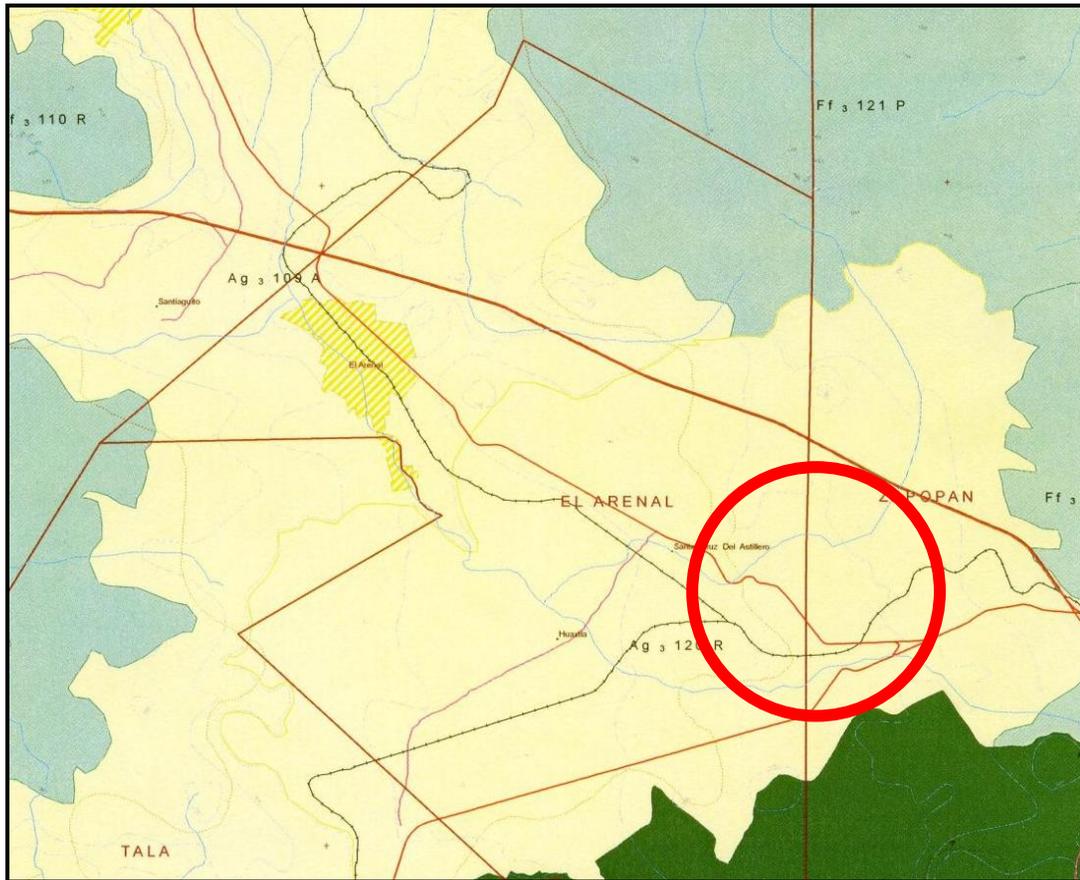
Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial de El Arenal

El Modelo de Ordenamiento Ecológico Regional, elaborado por la Secretaría del Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable cumple con el Ordenamiento Ecológico General, y abarca las 12 regiones que el Gobierno del Estado utiliza en su proceso de gestión pública.

El Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial (MOET) del municipio de El Arenal, consta de un documento técnico que expone en forma breve los conceptos básicos del ordenamiento, y de un mapa que contiene áreas con usos y aprovechamientos permitidos, prohibidos y condicionados.



Gráfico 1. El distrito en Modelo de Ordenamiento Ecológico y Territorial del municipio.



Fuente: SEMADES, Plan de Ordenamiento Ecológico y Territorial de el Municipio de El Arenal.

El área de aplicación del Plan de Desarrollo del Distrito ARL-4 se ubica dentro de los límites de la unidad de gestión ambiental (UGA) AG₃ 120 R. El área que comprende esta UGA, tiene uso agrícola como predominante; se encuentra clasificada como de fragilidad media¹, y con la política de restauración². Entre los usos condicionados que se señalan en esta unidad de gestión ambiental se encuentran los asentamientos humanos, para los cuales se definen los siguientes criterios de regulación ecológica:

- Promover y estimular el saneamiento de las aguas freáticas para la reutilización de las mismas;
- Tratar aguas residuales de las poblaciones mayores a 2,500 habitantes;
- Establecer un sistema integrado de manejo de residuos sólidos municipales que incluya acciones ambientalmente adecuadas;
- Las ampliaciones de nuevos asentamientos urbanos o turísticos deberán contar con sistemas de drenaje pluvial y/o doméstico independientes;

¹ La fragilidad se define como “la susceptibilidad que tienen los ecosistemas naturales para enfrentar agentes externos de presión, tanto naturales como humanos, basada en su capacidad de autoregeneración”. La fragilidad media (3) está en equilibrio. Presenta un estado de penestabilidad (equilibrio entre la morfogénesis y la pedogénesis). Las actividades productivas deben de considerar los riesgos de erosión latentes. La vegetación primaria está semitransformada.

² La política de restauración se aplica a las áreas con procesos acelerados de deterioro ambiental como contaminación, erosión y deforestación. Esto implica la realización de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales. Según se determina en el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del municipio de El Arenal.



- Se prohíbe el establecimiento de asentamientos humanos en suelos con alta fertilidad;
- Establece asentamientos con una densidad de 4 viviendas /ha ó 20 habitantes o menor, en zonas de amortiguamiento de áreas naturales protegidas y rurales de reserva, y
- Elaborar ordenamiento urbano en poblaciones mayores a 2,500 habitantes.

Plan Municipal de Desarrollo 2010-2012

La presente administración municipal ha elaborado El Plan Municipal de Desarrollo 2010-2012 para que sirva de referente sobre lo que se puede esperar de las prácticas de gobierno y el trabajo conjunto de la sociedad participativa.

El documento se estructura en tres capítulos: Diagnóstico, Visión a largo plazo y Plan de actividades esperadas para el 2012.

En el diagnóstico se hace un análisis de la situación actual del municipio en diversos aspectos como educación, cultura, actividades productivas, turismo, servicios públicos, medio ambiente, así como; la problemática actual, sus potencialidades y el vocacionamiento municipal.

Se plantean como objetivos estratégicos los siguientes:

- Realizar las acciones necesarias para hacer de El Arenal un municipio con infraestructura suficiente para el desarrollo;
- Implementar políticas que fomenten la integración de cadenas productivas en actividades con mayor dinamismo económico y con mejores posibilidades de crecimiento para que generen recursos que se destinen a proyectos productivos que contribuyan al crecimiento económico estable;
- Fortalecer la gestión de recursos públicos y privados para el municipio;
- Preservar y vigilar los recursos naturales e impulsar las acciones que garanticen la explotación racional;
- Impulsar un desarrollo económico sostenible que genere progreso y más empleos; un municipio activo, que despierta para ser más productivo y atractivo, y
- Brindar un gobierno municipal de calidad.

Como medida para dar solución a las demandas de la población e incrementar la actividad económica en el municipio, se propone una lista de 32 proyectos considerados como prioridades principales. Entre ellos, cabe mencionar a los de infraestructura para la ampliación de los servicios urbanos, de equipamiento cultural y mejoramiento de la imagen urbana, encaminados a la consolidación del potencial turístico del municipio. A los cuales hay que añadir varios proyectos para impulsar las actividades productivas.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente, aprobado en diciembre pasado durante el gobierno de la administración municipal anterior, es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos y estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular el territorio municipal, mediante la determinación de los usos destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos.

En la estrategia de ordenación del territorio planteada en el Programa, el municipio es estructurado en siete distritos urbanos, así mismo se definen los límites del Distrito ARL-4 El Breñal y la imagen objetivo esperada para el mismo.

El presente Plan se deriva del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y guarda congruencia con los objetivos y estrategias planteadas en el mismo.



I.3.Objetivos Generales y Específicos

Objetivos generales.

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

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

Objetivos específicos

La elaboración del Plan de Desarrollo del Distrito ARL-4 “El Breñal” tiene como objetivo central lo siguiente:

Plantear propuestas para dar solución a la problemática que presenta la zona, como resultado de la presión que ejerce la expansión urbana del Área Metropolitana de Guadalajara, aprovechando de manera racional el potencial de los recursos naturales, su accesibilidad y ubicación privilegiada con la finalidad de propiciar un desarrollo urbano ordenado, armónico y respetuoso de los recursos naturales y del medio ambiente.

Los objetivos específicos del Plan de Desarrollo Urbano son los siguientes:

- A.** Dotar 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;
- B.** Precisar el límite del área de aplicación del mismo, determinando así el espacio donde el municipio, el Gobierno del Estado o la Federación de manera ordenada lleven a cabo acciones de planeación para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos;
- C.** Distribuir adecuadamente la población y las funciones urbanas de acuerdo a las condiciones y características del territorio;
- D.** Aprovechar la ubicación y las potencialidades naturales territorio distrital para impulsar su desarrollo;
- E.** Definir las áreas susceptibles de ser urbanizadas conforme a las condicionantes del territorio y a la capacidad de soporte del mismo;
- F.** Establecer la zonificación secundaria del distrito, determinando usos destinos del suelo conforme a la situación y requerimientos del mismo;
- G.** Lograr el ordenamiento en el uso del suelo y el aprovechamiento sustentable, evitando usos incompatibles;
- H.** Evitar altas densidades en el uso del suelo;



- I. Promover el desarrollo económico en el área a través del establecimiento de corredores comerciales y de servicios;
- J. Conservar áreas de valor natural y paisajístico;
- K. Ampliar la vialidad existente de acuerdo al crecimiento urbano esperado;
- L. Promover el desarrollo de infraestructura vial que facilite la movilidad interna en el distrito y la comunicación con otras zonas del municipio;
- M. Establecer lineamientos generales que permita definir la imagen urbana de la zona;
- N. Precisar el requerimiento de equipamiento básico y de áreas para la recreación y esparcimiento de acuerdo a los requerimientos de la población, al corto, mediano y largo plazo;
- O. Prevenir riesgos urbanos a través de la conservación de áreas de restricción a infraestructuras y de áreas en torno a cauces y cuerpos de agua;
- P. Promover las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que demande el distrito;
- Q. Lograr el óptimo funcionamiento de la estructura urbana, definiendo para ello el sistema vial, de unidades urbanas y la distribución adecuada de núcleos de equipamiento, de manera que facilite el control del desarrollo urbano;
- R. Determinar la infraestructura básica necesaria para el adecuado funcionamiento de las áreas urbanas;
- S. Impulsar la consolidación de la vocación del distrito como un área propicia para el desarrollo de vivienda media, residencial y descanso, y
- T. Considerar lo definido para la zona en el Plan de Desarrollo de la Región Metropolitana de Guadalajara, del que forma parte el municipio de El Arenal.



II. DIAGNÓSTICO

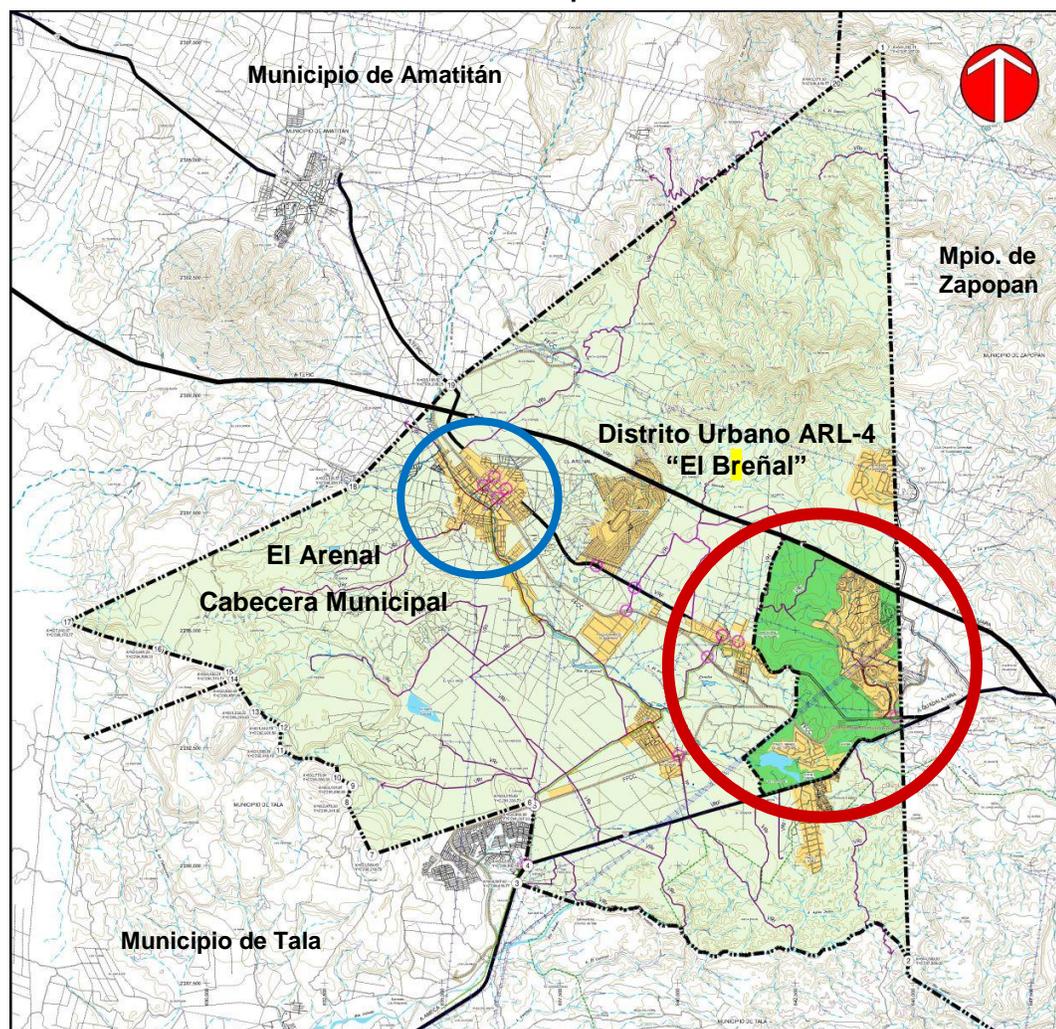
II.1. Ubicación

El Distrito Urbano ARL-4 se localiza al este del municipio de El Arenal, limita al norte con el Distrito Urbano ARL 2 “Santa Quiteria”; al este, con el municipio de Zapopan; al sur, con el Distrito Urbano ARL-6 “El Roble-Emiliano Zapata” y al oeste, con los Distritos Urbanos ARL-3 “Santa Cruz del Astillero” y ARL-5 “Huaxtla”.

Las coordenadas extremas del Distrito Urbano ARL-4 son: al norte 30° 46’; al sur 20° 43’ de latitud norte; al este 103° 36’ 36” y al oeste 103° 39’ 30” de longitud oeste.

En el contexto regional el área de estudio está constituida como la puerta de entrada a la micro-región tequilera.

Gráfico 2. Ubicación del distrito en el municipio.



Fuente: Elaboración Propia, con información del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Arenal.



II.2. Delimitación del Área de Aplicación

El área de aplicación del presente Plan de Desarrollo Urbano comprende una superficie aproximada de 1,194.35 has, la cual se define tomando como referencia el Sistema Geográfico Nacional INEGI-UTM, queda contenida y delimitada en el polígono que se describe a continuación.

Inicia al norte en el vértice 1 con coordenadas $X=642,273.21$, $Y=2'296,972.80$, continuando en línea recta con rumbo sur-oriente y una distancia aproximada de 2,674.84 m hasta encontrar el Vértice 2 con coordenadas $X=644,678.23$, $Y=2'295,807.75$, continua en línea recta con rumbo sur y una distancia aproximada de 2,885.58 m hasta encontrar el Vértice 3 con coordenadas $X=644,759.47$, $Y=2'292,923.32$, sigue con rumbo sur-poniente por el eje de la carretera a Ameca y una distancia aproximada de 3,407.73 m hasta encontrar el Vértice 4 con coordenadas $X=641,849.06$, $Y=2'291,489.74$, continua con rumbo nor-poniente sobre el eje de un escurrimiento y una distancia aproximada de 1,035.15 m hasta encontrar el vértice 5 con coordenadas $X=641,372.95$, $Y=2'292,262.06$, sigue en línea recta con rumbo nor-oriente y una distancia aproximada de 1,352.65 m, hasta encontrar el Vértice 6 con coordenadas $X=642,420.97$, $Y=2'293,117.24$, continua con rumbo nor-oriente y una distancia aproximada de 1,010.03 m hasta encontrar el Vértice 7 con coordenadas $X=642,585.28$, $Y=2'294,096.06$, sigue con rumbo nor-poniente sobre el eje de la carretera libre No 15 y una distancia aproximada de 1,347.71 m hasta encontrar el vértice 8 con coordenadas $X=641,603.64$, $Y=2'294,627.98$, para continuar con rumbo nor-oriente y con una distancia aproximada de 2,473.35 m, hasta encontrar el vértice 1, cerrando de esta manera el polígono.

Dada la ubicación del distrito en colindancia con el municipio de Zapopan, es necesario que el Ayuntamiento defina el límite municipal ante el Congreso del Estado, conforme se establece en el artículo 35 y en el Título VII, Capítulo II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco.

II.3. Medio Económico Social

II.3.1. Aspectos Sociales

Aspectos Demográficos

El territorio que comprende el área de estudio se puede considerar como eminentemente rural, al no contar aún con áreas urbanizadas consolidadas.

Con respecto a datos demográficos de la zona, el II Censo de Población y Vivienda únicamente brinda información completa del fraccionamiento campestre Paraíso Las Tortugas, señalando para el mismo la existencia de 40 viviendas particulares, de ellas 10 se encuentran habitadas, con una población de 40 habitantes. De las localidades de El Pinar y La Atarjea únicamente señala la existencia de 7 habitantes en cada una, y para El Crucero de Ameca precisa la existencia de 92 viviendas, 25 de ellas habitadas, con una población de 92 habitantes. De esta localidad solamente unas 10 viviendas se localizan en el distrito, con una población aproximada de 40 habitantes.³

Co esta información se ha estimado que la población en el distrito puede ser entre los 84 y 100 habitantes, cifra en la que no está considerada la población flotante que acude los fines de semana a las granjas y casas de descanso que existen en la zona.

³ En los datos del II Censo de Población se identificaron además del fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, dos localidades más, cuyas coordenadas las ubican dentro del área de estudio, corresponden a El Pinar y La Atarjea, con 7 habitantes cada una. Con respecto a la localidad de El Crucero de Ameca, el INEGI la ubica en el municipio de Zapopan. De las 25 viviendas habitadas censadas en esta localidad, solamente 10 de ellas se ubican en el área de estudio, con una población aproximada de 40 habitantes, por lo que la población actual del distrito se estima en 84 habitantes



Población por grupos de edad

En cuanto a la distribución de la población por grupos de edad, el 35% de la población son niños y adolescentes que tiene menos de 14 años de edad. En el grupo de los jóvenes entre 15 a 24 años se ubica el 17.5% de la población. En el rango entre los 25 y 59 años, correspondiente a la población adulta en edad productiva, se sitúa el 45% de la población. Por último, los habitantes con más de 60 años equivalen al 2.5% de la población.

II.3.2. Aspectos Económicos

Población económicamente activa

La población económicamente activa en el municipio asciende a 4,936 habitantes, que representan el 36.98% de su población, de ésta el 98.5% cuenta con trabajo.⁴

No se puede determinar la población económicamente activa en el área de estudio, ya que en el II Censo de Población del 2005 no se incluyeron datos sobre aspectos económicos. Sin embargo dadas las características rurales del municipio permiten suponer que la mayoría de sus habitantes se dedica a actividades agropecuarias.

II.3.3. Nivel de Satisfacción de Necesidades Básicas

Educación

En el distrito para cubrir la demanda de servicios educativos no se cuenta con ningún plantel educativo, en virtud de que los requerimientos son bajos. Para satisfacer esta necesidad la población en edad escolar tiene que trasladarse a las localidades más cercanas, como Emiliano Zapata, El Roble, o Santa Cruz del Astillero.

Salud

Con respecto a los servicios de salud, la situación es similar, no existe en el distrito ninguna instalación donde se atienda a la población demandante, por lo que ésta acude a Huaxtla o Santa Cruz del Astillero que cuentan con centros de salud.

Asistencia Social

En lo referente a asistencia social tampoco en el área de estudio existe ningún tipo de instalación para la atención de la población, en virtud de que los requerimientos no ameritan su construcción. La población que requiera de esos servicios debe asistir a las instalaciones que el DIF municipal tiene en Huaxtla o Santa Cruz del Astillero.

Recreación y Deporte

En el área de estudio las dos únicas instalaciones para la recreación y práctica de deportes existentes son de propiedad privada, corresponden al balneario Las Tortugas, ubicado al lado del fraccionamiento del mismo nombre, y el Club de Golf del fraccionamiento El Río Hábitat.

Abasto y Comercio

Debido a las características rurales del distrito, no existe ningún equipamiento en este rubro.

Para la adquisición de productos de primera necesidad los habitantes tienen que trasladarse a las localidades más cercanas como Santa Cruz del Astillero o Emiliano Zapata ó hasta la cabecera municipal.

Servicios Urbanos

Los servicios urbanos de alumbrado y recolección de basura no son prestados por el Ayuntamiento en los asentamientos humanos del distrito.

⁴ Ver INEGI, XII Censo general de Población y Vivienda, 2000.



Tampoco se detectó en el área de estudio algún cementerio o vertedero de basura.

Servicios Domiciliarios

Agua Potable

No existe infraestructura para el abastecimiento de agua potable. El abastecimiento del líquido se lleva a cabo a través de perforación de pozos artesianos o la compra de pipas con las cuales surten sus depósitos.

Solamente el área urbanizada del fraccionamiento El Río Hábitat cuenta con red de distribución de agua; la zona todavía no se encuentra habitada.

Drenaje

No existe red de desalojo de aguas residuales ni plantas de tratamiento. Las viviendas y granjas cuentan con fosas sépticas o letrinas para resolver el problema, en el peor de los casos los desechos son conducidos superficialmente a los escurrimientos.

Para el tratamiento de las aguas residuales del fraccionamiento El Río Hábitat se tiene contemplado la construcción de una planta de tratamiento, que estará ubicada próxima al arroyo Arenal.

Energía Eléctrica

La existencia de infraestructura eléctrica en la zona permite que prácticamente todos los asentamientos cuenten con este servicio.

Alumbrado Público

Sólo el área urbanizada del fraccionamiento El Río Hábitat cuenta con este servicio, el resto de los asentamientos carece de él. Para paliar este problema algunos propietarios de granjas y viviendas tienen instaladas luminarias en las fachadas.

II.4. Medio Físico Natural

II.4.1. Análisis de los Factores Naturales

Topografía

Fisiográficamente la mayor parte del área de estudio presenta características propias de lomerío suave asociado con cañadas, la porción sur-poniente corresponde a lomerío suave con material volcánico.

Las características topográficas de la zona son definidas por la microcuenca del cauce de agua que la cruza de oriente a poniente, donde los escurrimientos que convergen al mismo forman cañadas, propiciando pequeñas áreas inundables en sus márgenes. También la topografía del lugar define algunas colinas y lomeríos, el más extenso ubicado al nor-poniente del área de estudio. Al sur de la carretera México-Nogales destaca una colina que en su parte superior alcanza la cota 1,500 m.s.n.m., delimitada por laderas de suave pendiente, a excepción de algunas zonas donde aumenta considerablemente.

Zonas planas

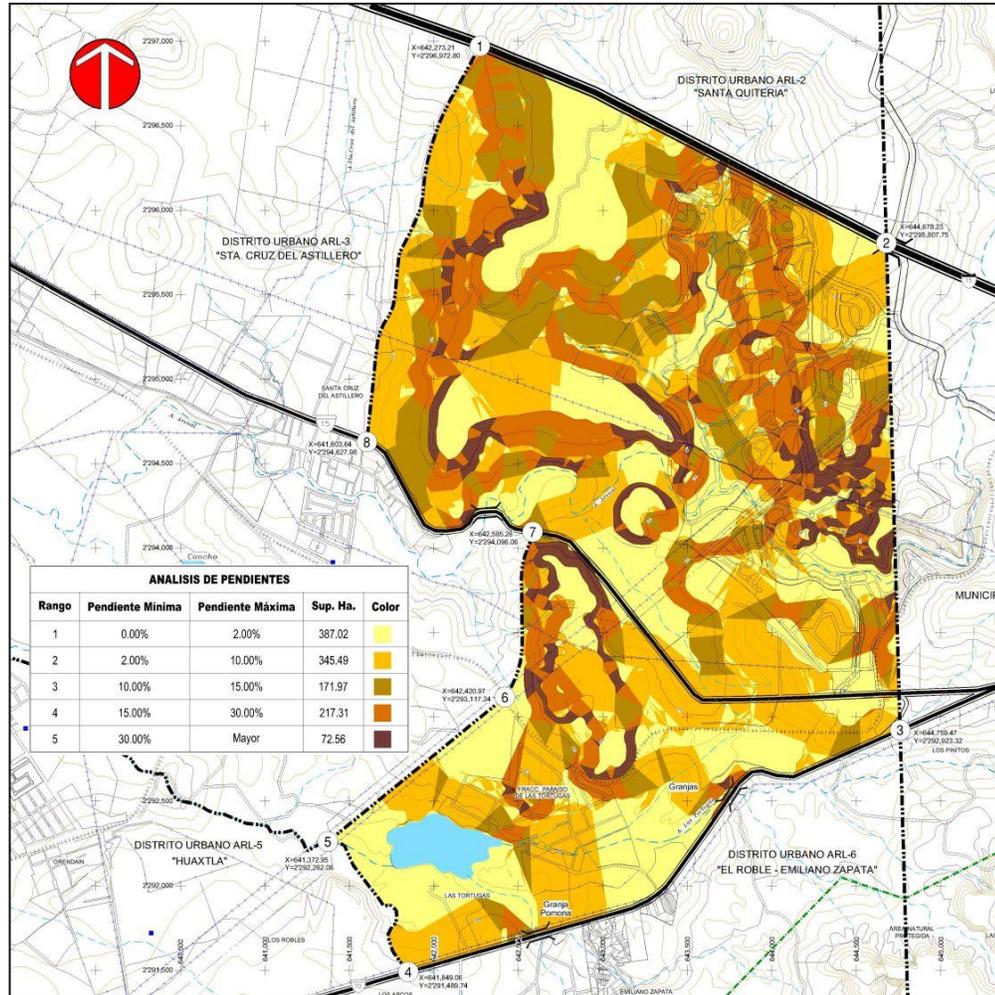
En el distrito las superficies que integran las zonas planas, con pendientes del 0 al 2%, se ubican principalmente al nor-poniente centro y sur, comprenden aproximadamente 387.02 has, y equivalen al 32.5% del mismo.



Zonas con pendientes ligeras

Las zonas con pendientes ligeras del 2 al 10%, generalmente se ubican aledañas a las zonas planas, con una superficie aproximada a 345.49 has, representan el 29% del área de estudio.

Gráfico 3. Análisis de pendientes topográficas



Fuente: Elaboración Propia, en base a Información cartográfica de INEGI.

Zonas con pendientes moderadas

Son aquellas que presentan pendientes entre el 10 y el 15%, se ubican en las laderas que definen los diversos lomeríos, tienen una superficie aproximada de 171.97 has, equivalen al 14.5% del área de aplicación.

Zonas con pendientes altas

Este tipo de zonas presentan pendientes entre el 15 y el 30%, se localizan principalmente al nor-orient y al poniente del área de estudio, comprenden una superficie aproximada de 217.31 has, representan el 18% de la misma. Las zonas con pendientes altas condicionan fuertemente la urbanización.

Zonas con pendientes abruptas

Corresponden a aquellas áreas con pendiente superior al 30%, se ubican generalmente en cañadas y en algunas franjas de laderas que definen los lomeríos, con superficie aproximada de 72.58 has, representan el 6% del área de estudio. Estas zonas se



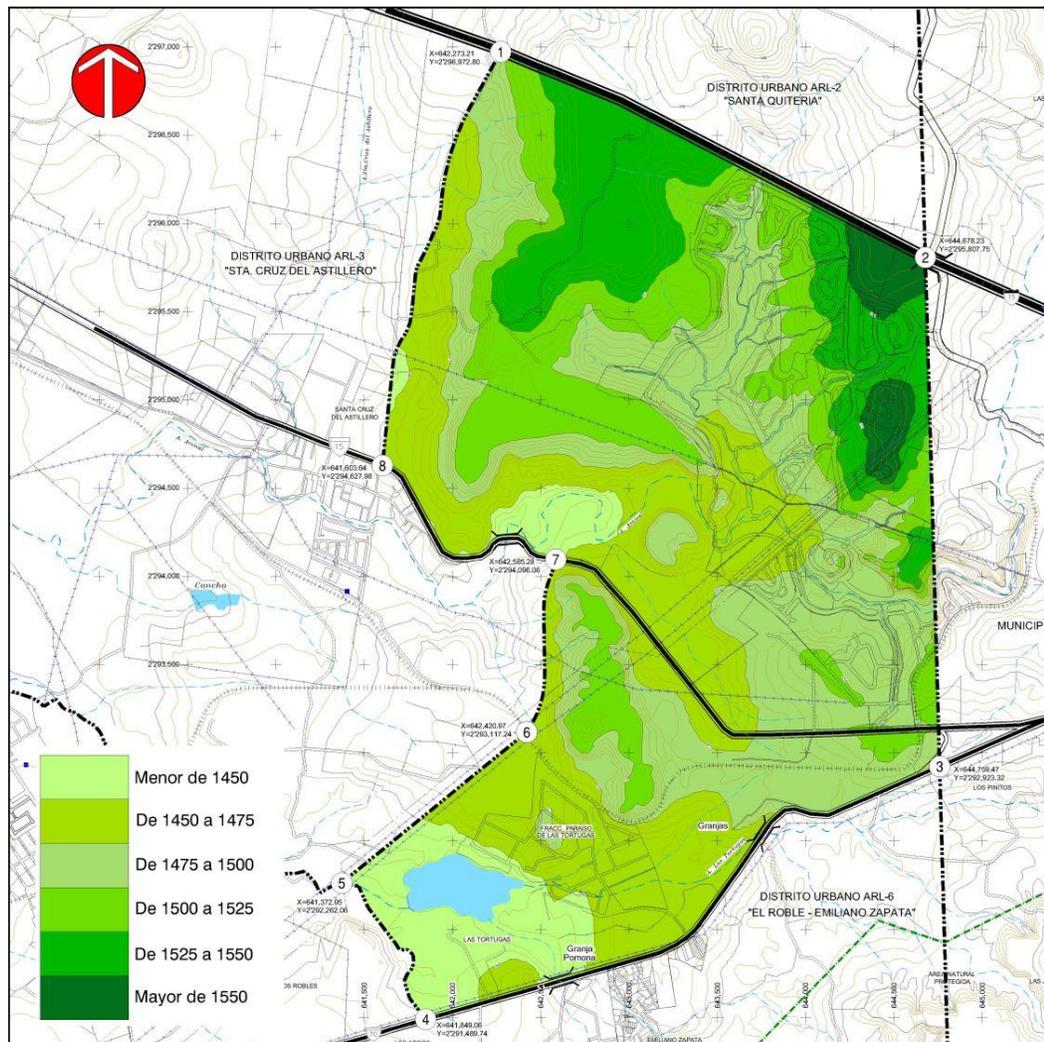
consideran no aptas para la urbanización, sólo son propicias para la conservación y la vida silvestre.

Fuente: CETENAL, Cartas Geológicas Guadalajara Oeste F-13-D-65 y San Francisco Tesistán F-13-D-55, Cuarta Edición 2003.

Altimetría

Con el propósito de conocer las características del relieve del área de estudio, se ha realizado el análisis de la altimetría, estableciendo para ello los siguientes rangos de elevación: 1,425 a 1,450; 1,450 a 1,475; 1475 a 1,500; 1,500 a 1,525; 1,525 a 1,550 y más de 1550 m.s.n.m., dando como resultado la siguientes conformación del territorio distrital.

Gráfico 4. Análisis del relieve.



Fuente: Elaboración Propia, en base a Información cartográfica de INEGI.

Las zonas más bajas, entre los 1,425 y 1,450 m.s.n.m. se ubican al sur y sur-poniente del área de estudio, comprenden el 11% de su superficie.

Las áreas en el rango de 1,450 a 1,475 m.s.n.m., se localizan al centro y poniente del distrito, abarcan aproximadamente el 26.5% de su superficie.

Las áreas con una altitud entre los 1,475 y 1,500 m.s.n.m., se localizan en las planicies y lomeríos de la porción sur-oriente, en las laderas y las cañadas el escurrimiento



donde se desarrolla el fraccionamiento El Río Hábitat; la superficie que ocupan representa el 30% del área de estudio.

Las zonas con altitud entre los 1,500 y 1,525 m.s.n.m. ocupan una franja de forma irregular que se extiende zigzagueante al norte del área de estudio y la cima de la colina localizada al norte del fraccionamiento Paraíso Las Tortugas. La áreas con esta altitud equivalen al 17.6% del área de estudio.

Son dos las áreas con una altitud entre los 1,525 y 1,550 m.s.n.m., localizadas ambas al norte del distrito, la superficie que ocupan equivale al 12.4% del territorio distrital.

También son dos las zonas con altitud superior a los 1,550 m.s.n.m., localizadas al nor-oriental del área de estudio, su superficie apenas equivale al 2.5% de la misma.

Geología

El municipio de El Arenal, como el área de estudio, se encuentra inmerso en la Subprovincia Guadalajara, misma que forma parte de la Provincia del Eje Neovolcánico.

La subprovincia se caracteriza por las notables manifestaciones de vulcanismo explosivo, que data de tiempos relativamente recientes y cuyas huellas se observan en la región de la ciudad de Guadalajara y la sierra La Primavera que queda próxima. Sus orígenes se remontan al periodo terciario del Cenozoico.

A pesar de ser una subprovincia pequeña, tiene una gran complejidad en su panorama fisiográfico, se caracteriza por la existencia de domos anulares, mesetas, cerros y montañas que siguen las líneas de fractura de la caldera volcánica, y colinas irregulares modeladas por la erosión.

El relieve del área de estudio está constituido por lomeríos y colinas. Los valles ubicados alrededor de esta zona volcánica corresponden a planicies originadas por deposiciones de espumas aportadas por la formación del domo de La Primavera y del Volcán de Tequila.

El subsuelo del estudio se encuentra conformado mayoritariamente por rocas ígneas, que se originan a partir de materiales existentes en el interior de la corteza terrestre, los cuales están sometidos a temperaturas y presiones muy elevadas, y que se forman a través de erupciones de derrames volcánicos; que al enfriarse y consolidarse dan origen a este tipo de rocas.

El material litológico predominante en el área de estudio es la **Toba**, roca ígnea extrusiva formada de material volcánico suelto consolidado, de diferentes tamaños y composición mineralógica; se encuentra en el 63% de su territorio.

Las rocas **Ígneas extrusivas ácidas** compuestas por cuarzo, feldespatos alcalinos y plagioclasas sódicas, ocupan el 29% del área de estudio, se localizan en la porción noreste de la misma.

El **Basalto**, roca ígnea con predominancia de plagioclasas cálcicas y presencia de ferromagnesianos. Este tipo de roca se encuentra en un 5% del área de estudio, ocupando una reducida zona al centro de la misma.

El Suelo residual se halla en solo el 2% del área del distrito, ocupando una zona de forma alargada que se extiende de poniente a oriente al centro de la misma.

De acuerdo con la información cartográfica de INEGI el nor-poniente del distrito se tiene identificado la existencia de una mina. En la investigación se tuvo conocimiento de que se trata de un yacimiento de caolín que fue explotado, actualmente el predio donde se llevó a cabo la extracción del material se encuentra abandonado.

Fuente. CETENAL, Cartas Geológicas Guadalajara Oeste F-13-D-65 y San Francisco Tesistán F-13-D-55, 1ª Edición 1975 e INEGI, Guía de Interpretación de Cartografía Geológica, 2ª Reimpresión, México, 1990.



Edafología

La topografía del área, el clima (templado semicálido) y la vegetación que en ella se encuentra, determina la presencia de diversos tipos de suelos, que son comunes en la Subprovincia Guadalajara. De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO dentro del área de aplicación del Plan, se han identificado cuatro tipos de suelo: Feozem háplico, Regosol eútrico, Luvisol crómico y Fluvisol eútrico, todos de origen residual y descansando sobre rocas ígneas.

Los regosoles son suelos que se encuentran principalmente en los sistemas de lomeríos, su fertilidad puede ser baja o moderada, variando de acuerdo con su profundidad, y al hecho de que no presenten pedregosidad.

En el área de estudio predomina el Regosol eútrico (Re), localizándose en el 38% de su superficie. En algunos casos se encuentra solo y en otros formando asociaciones con otras unidades de suelo. De esta forma el Regosol eútrico de textura gruesa (Re/1) ocupa 17% de la superficie del distrito; al Regosol eútrico asociado con Litosol con textura media (Re+l/2) el 10%; mientras que el Regosol eútrico asociado con Feozem háplico con textura gruesa (Re+Hh/1) se encuentra en el 11 % de la misma.

Los suelos Feozem se localizan en los lomeríos y laderas tendidas, sin que esto implique su ausencia en los demás tipos de topoformas; su fertilidad depende del tipo de suelo con el que se encuentre asociado, así como de la topografía de la zona. En el área de estudio el Feozem háplico está asociado con Litosol, ocupando aproximadamente 36% de su superficie, mostrando textura gruesa (Hh+l/2).

Los luvisoles son suelos que se caracterizan por presentar enriquecimiento de arcilla en el subsuelo, su fertilidad es moderada, son apropiados para pastizales cultivados e inducidos y para uso forestal, con alta susceptibilidad a la erosión. El Luvisol crómico asociado con Feozem lúvico (Lc+Hl/2) con textura media se localiza en el 20% del área de estudio.

Los fluvisoles son suelos formados siempre por materiales acarreados por agua. Presentan muchas veces capas alternas de arena, arcilla o grava que son producto del acarreo de estos materiales por inundaciones o crecidas. En el área de estudio el Fluvisol eútrico con textura gruesa (Je/1) ocupa aproximadamente el 6% de su superficie, en una zona que se extiende en torno al arroyo Las Tortugas.

De las unidades de suelo detectadas en el área de estudio los suelos Fluvisol eútrico y Regosol eútrico presentan problemas para el desarrollo urbano. Están clasificados dentro del grupo de los granulares sueltos, que se caracterizan por ser generalmente arenosos y tener el riesgo de ser transportados por flujos de agua creándose huecos que pueden producir hundimientos y fracturas en las construcciones.⁵

Fuente. CETENAL, Cartas Edafológicas Guadalajara Oeste F-13-D-65 y San Francisco Tesistán F-13-D-55, 1ª Edición 1975 e INEGI, Guía de Interpretación de Cartografía Edafología, 2ª Reimpresión, México 1990.

Hidrología

Con respecto al contexto hidrológico regional el área de estudio se ubica en la cuenca 12 E Santiago-Guadalajara, correspondiente a la Región Hidrológica RH 12 Lerma-Chapala-Santiago.

⁵ Véase. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Manual para la Elaboración de Planes Parciales de Desarrollo Urbano, tomo 1, pág. 127, 198.



Hidrología superficial

En particular el área de estudio está conformada por parte de las microcuencas de los arroyos Arenal, Las Tortugas y Sta. Cruz del Astillero, cuyas aguas convergen Río Arenal, descargando finalmente en la presa Santa Rosa.

La microcuenca del arroyo Arenal, drena las pendientes escarpadas ubicadas entre los cerros Los Bailadores y Tepopote. La cuenca tiene un área tributaria aproximada de 3,285 has. El cauce del arroyo alcanza una longitud aproximada de 11.5 km y una pendiente promedio de 4.8%, a partir de la cota 2,000 m.s.n.m. sobre la cima del cerro Los Bailadores hasta su cruce con la carretera México Nogales (cota 1,450 m.s.n.m.). Se estima que el 63% de la superficie del distrito corresponde a esta microcuenca, cuyo arroyo principal "Arenal" cruza de oriente a poniente la parte central del mismo. A este arroyo converge el cauce del escurrimiento que drena la zona donde se desarrolla el fraccionamiento Río Hábitat.

A la microcuenca del arroyo Las Tortugas corresponde el 22% del área de estudio, ocupa la porción sur de la misma. Su cauce alimenta la presa del mismo nombre y sus excedentes convergen al arroyo Arenal.

El restante 15% del área de estudio corresponde a la microcuenca del arroyo que cruza esta localidad de Sta. Cruz del Astillero en dirección sur, a él drenan los escurrimientos de la zona nor-poniente del distrito.

Todos los cauces de agua comprendidos en el área de estudio son intermitentes, los arroyos principales sólo presentan agua durante el temporal de lluvias.



Foto 1. Vista hacia el oriente del Arroyo Las Tortugas en su paso por el fraccionamiento campestre Paraíso Las Tortugas.



Foto 2. Vista del arroyo La Tortugas desde el mismo punto hacia el poniente.

El único cuerpo de agua identificado corresponde a la presa Las Tortugas, el líquido que almacena es utilizado para el riego de los plantíos de caña circundantes a la localidad de Huaxtla.

Al norte del distrito se ha detectado la existencia de un manantial, cuya agua drena a un pequeño embalse localizado en la planicie de Santa Cruz del Astillero, fuera del área de estudio.

El coeficiente de escurrimiento del agua superficial se ubica en un rango del 10 al 20%, rango que se presenta en valles, lomeríos y en el piamonte de la sierra, debido a que regularmente son materiales de baja permeabilidad, donde hay áreas de cultivo, pastizales o matorrales.



Fuente: INEGI, Cartas Topográficas Guadalajara Oeste F-13-D-65 y San Francisco Tesistán F-13-D-55, 1975, 2ª Impresión, 2006. Secretaría de Programación y Presupuesto, Carta Hidrológica del Estado de Jalisco, Anexo gráfico, Síntesis Geográfica del Estado de Jalisco, pág. 33, México, 1981.

Hidrología Subterránea

De acuerdo a la carta de hidrología subterránea la porción norte del distrito, a partir de la vía del ferrocarril, se encuentra conformado por material consolidado con posibilidades bajas de contar con agua subterránea. Mientras que la parte sur se haya conformado por material consolidado con posibilidades altas de funcionar como acuíferos.

En la definición de estas dos unidades geohidrológicas se tomaron en cuenta las características de las rocas y suelos para determinar el funcionamiento de los materiales como acuíferos.

Fuente: Secretaría de Programación y Presupuesto, Carta Hidrológica del Estado de Jalisco, Anexo gráfico, Síntesis Geográfica del Estado de Jalisco, México, 1981. Carta Hidrológica de Aguas Superficiales Guadalajara F-13-12 y Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas Guadalajara F-13-12.

Disponibilidad de Agua

De acuerdo con los datos de la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento, la disponibilidad de agua subterránea es alta, lo que significa que los mantos acuíferos permiten la extracción para cualquier uso, siempre y cuando a partir de análisis preliminares o estudios geohidrológicos de balance resulten recargas.

Respecto al agua superficial, la disponibilidad es media, es decir, los mantos acuíferos sólo permiten extracciones limitadas para usos prioritarios: agua potable para poblaciones establecidas, doméstico y abrevadero.

Fuente: SEIJAL, Cédula Municipal del Municipio de El Arenal con base a información de la Comisión Estatal de Agua, 2010.

Vegetación y uso Potencial del Suelo

En el territorio distrital se detecta la existencia de cuatro tipos de vegetación. Bosque latifoliado de encino, pastizal inducido, agricultura de temporal anual permanente y vegetación secundaria conformada por matorral subinermes asociado con otras especies.

En el área de estudio a través del tiempo se han realizado actividades antrópicas como la agricultura, la ganadería y la tala clandestina, que han ocasionado fuertes impactos en la vegetación natural de la zona. Deterioro que sin duda es consecuencia de las actividades económicas de los habitantes del lugar y de la cercanía con el Área Metropolitana de Guadalajara.

Originalmente el territorio distrital debió estar ocupado por bosque latifoliado de encino-pino, integrado en su mayoría por Quercus distribuidos en laderas y lomeríos. En la actualidad sólo quedan relictos de esta comunidad vegetal ocupando diversas áreas, en algunos casos en convivencia con pinos.

Bosque de encino

El bosque de encino es una comunidad vegetal característica de las serranías del país, principalmente de las regiones de clima templado y semifrío. En el área de estudio los encinares son caducifolios y se presentan como comunidad de transición entre una vegetación tropical y templada, desarrollándose entre los 1,450 y 1.550 m.s.n.m. y conformados principalmente por ejemplares de Quercus sp. Esta clase de vegetación es una de las que se encuentran más afectadas por el impacto del hombre, ya que en muchas ocasiones áreas de bosque son desmontadas para incorporar el suelo a la agricultura, debido a que la calidad de la tierra y del clima donde se desarrolla es favorable a esta actividad.



En algunas zonas el bosque de encino se presenta mezclado con pastizal inducido y matorral, lo que evidencia el deterioro causado por el hombre en esta comunidad vegetal.



Foto 3. Relictos de bosque se encino en la ladera de la colina, al norte del fraccionamiento Paraíso Las Tortugas.

Se estima que en el 26% del área de estudio se registra este tipo de vegetación, aunque en la mayoría de los casos el arbolado no es muy denso. Destaca la presencia de áreas arboladas por encinos en la parte centro-norte y nor-poniente del área estudio, así como al norte del fraccionamiento Paraíso Las Tortugas en la ladera contigua. Incluso dentro del mismo fraccionamiento se aprecia este tipo de vegetación en convivencia con pinos y otras especies arbóreas introducidas.

Nor-orientado del distrito, en el área que comprende el fraccionamiento El Río en las cañadas de los escurrimientos se localizan algunas áreas con vegetación natural, la mayoría de ellas ubicadas en espacios destinados a áreas verdes. Se tiene contemplado su conservación y la aplicación de mediadas tendientes a mitigar el impacto ocasionado por la urbanización del fraccionamiento, de acuerdo con el Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental, cuya autorización condicionada fue confirmada por la SEMADES mediante oficio No.132/1219/2007 de fecha de febrero de 2007, para una extensión de 315-57-00 has.

Al norte y nor-poniente del área de estudio los ejemplares de encino se encuentran dispersos y en convivencia con otras especies inducidas, son unas áreas en que la vegetación natural se ha visto fuertemente afectada por las actividades agropecuarias.

En el Plano D-2 Síntesis del Medio Físico Natural, al sur del distrito se señalan algunos macizos de vegetación relevante, los cuales se conforman por especies inducidas, principalmente frutales, ubicados en huertas y casas de descanso. En la zona se conservan algunos ejemplares dispersos de pino y encino que debieron de conformar la vegetación natural.





Foto 4. Pinos y encinos en convivencia con una granja de cítricos localizada entre la carretera a Ameca y las vías del ferrocarril.



Foto 5. Ejemplares de pino en el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas sobrevivientes de la vegetación original de la zona.

Vegetación secundaria

La vegetación secundaria es una comunidad originada por la destrucción de la vegetación primaria, que puede encontrarse en recuperación. Esta comunidad vegetal se desarrolla en aproximadamente el 24% de la superficie del distrito. Donde el matorral subinermes se desarrolla como vegetación dominante. El matorral subinermes es una comunidad vegetal compuesta por plantas espinosas o inermes, algunos elementos que forman este tipo de matorral son el granjeno, acebuche, cenizos, etc. En el área de estudio presenta las siguientes asociaciones: Matorral subinermes-Pastizal inducido, y Matorral subinermes-Pastizal inducido-bosque latifoliado de encino.

El pastizal inducido

Es comunidad vegetal característica de zonas de intensa perturbación humana, ocasionada por actividades agrícolas, pecuarias o de aprovechamiento forestal. Es aquella que surge cuando es eliminada la vegetación original que prevalecía. Se presenta como consecuencia de desmontes de cualquier tipo de vegetación; también puede establecerse en áreas agrícolas abandonadas o bien en áreas que tienen incendios con frecuencia. Se desarrolla en suelos medianamente profundos de naturaleza ígnea. La altura promedio que alcanzan los pastizales es de 20 a 70 cm, a causa del sobre pastoreo suelen ser más bajos. Con un color entre verde pálido y amarillento, reverdecen durante el temporal de lluvias.

Este tipo de vegetación se halla distribuida en la mayor parte del área de estudio, en algunos casos esta sucesión vegetal se encuentra sola, en otras ocasiones se desarrolla en convivencia con otras especies. Las zonas donde predomina el pastizal inducido equivalen al 20% de la superficie del distrito.

La importancia del pastizal radica en las especies herbáceas que lo constituyen como *Heteropogon contortus*, *Rynchelytrum repens*, *Chloris gayanus*; que sirven para proteger cuencas con presencia de suelos regosoles con gran cantidad de arena y un drenaje muy rápido.





Foto 6. En un primer plano se puede apreciar el pastizal inducido, en segundo plano el matorral subinerme, vegetación característica de la zona central del distrito.



Foto 7. Plantío de agave con señales de abandono, contiguo al nor-poniente del fraccionamiento Paraíso Las Tortugas.

Vegetación riparia

Este tipo de vegetación se desarrolla en las márgenes de los arroyos, donde destacan especies como el *Salix microphylla*, *Ficus spp*; además arbustivas y gramíneas como *Arundo donax*, *Lasiacis nigra* y algunas especies introducidas como *Panicum maximun*, *Pennisetum purpureum* y *Chloris gayanus*.

Erosión

En cuatro zonas con una superficie aproximadamente de 15.5 has se presenta erosión hídrica con pastizal inducido, corresponden a sitios donde llevo a cabo la extracción de materiales para la construcción.

Agricultura de temporal anual permanente.

En el área de estudio las zonas donde se desarrollan actividades agrícolas se encuentran dispersas, ocupando predios se localizan al nor-oriente, nor-poniente y sur-poniente de la misma.

Las áreas de agricultura anual permanente equivalen aproximadamente al 28% de la superficie del distrito.

Fuente: CETENAL, Cartas de Uso del Suelo Guadalajara Oeste F-13-D-65 y San Francisco Tesistán F-13-D-55, 1975; INEGI Guía de Interpretación Cartografía Uso del Suelo, México, 1990 y H. Ayto. de El Arenal Plan Parcial de Urbanización El Río Hábitat, pág15-18, 2008.

Uso Potencial

Con respecto al uso potencial del suelo en el área de estudio se presentan las modalidades que se describen a continuación:

Agricultura Intensa (Clase II)

Son cinco las zonas que presentan este potencial del suelo, con aproximadamente 45 has, equivalen al 4% del área de estudio. Cuatro zonas se ubican al nor-poniente del distrito, la otra al sur. Presentan como limitantes la deficiencia de agua y la topografía.

Agricultura Moderada (Clase III)

Las zonas con potencial del suelo para agricultura moderada son siete, se localizan dispersas en el área de estudio, con una superficie aproximada de 380 has, equivalen



al 31.8 % de la misma. Tienen como limitantes la deficiencia de agua, la topografía y la profundidad del suelo.

Agricultura Limitada (Clase IV)

Son cuatro las zonas que tiene potencial para agricultura limitada. Comprenden una superficie aproximada de 197 has, que equivale al 16.5 % del área de estudio, presentan como factores limitantes la topografía, la deficiencia de agua y la poca profundidad del suelo.

Practicultura Intensa (Clase V)

Son tres las zonas cuyas características permiten clasificarlas con potencial para practicultura intensa. Comprenden una reducida superficie que apenas alcanza 37 has, 3% del área de estudio, y se encuentran dispersas. Presentan factores limitantes como la pendiente del terreno, la poca profundidad efectiva del suelo y la deficiencia de agua o la erosión.

Practicultura Moderada (Clase VI)

Este potencial del suelo se aprecia en dos extensas zonas, que comprenden aproximadamente 489 has, equivalentes al 41% del área de estudio, y se localizan al norte de la carretera Guadalajara-Nogales. Entre los factores limitantes de su potencial se encuentran la salinidad, la poca profundidad efectiva del suelo y las obstrucciones.

Practicultura limitada

Sólo una zona presenta potencial para practicultura limitada, comprende una superficie aproximada de 20 has; que equivale 1.7% de la superficie del distrito. Se localiza al norte del mismo, en la cañada de un escurrimiento que cruza el fraccionamiento El Río Hábitat.

Vida Silvestre

Las características naturales de una zona de aproximadamente 6 has (**0.5%** del área de estudio) la condicionan a que sólo sea apta para la vida silvestre. Se localiza al extremo oriente de la misma.

En el distrito no existen áreas agrícolas de potencial muy intenso que deban ser conservadas. Cabe señalar que aproximadamente un 80% de la superficie con potencial para agricultura intensa y moderada no son utilizadas en esta actividad, encontrándose ocupadas por pastizales y matorrales.

Fuente: CETENAL, Cartas de Uso Potencial Guadalajara Oeste F-13-D-65 y San Francisco Tesistán F-13-D-55, 1981.

Clima

El clima en el municipio y en el área de estudio se clasifica como semiseco, con invierno y primavera secos, y semicálido, sin cambio térmico invernal bien definido. La temperatura media anual es de 20°C centígrados, con máxima de 31.9°C y mínima de 14.5°C. El promedio anual de días con heladas es de 13.

El temporal de lluvias tiene lugar entre los meses de mayo a septiembre, con cierta frecuencia se registran lluvias en los meses de invierno que no rebasan el 5% del promedio anual. La precipitación media es de 1,103.6 milímetros.

En la zona se presentan heladas, granizadas y tormentas de precipitación intensa pero por lo general no alcanzan a convertirse en catastróficas. Los ciclones tropicales que afectan a las costas del estado, en la zona se presentan a través de eventos prolongados de lluvia abundante; en virtud de la distancia que existe con respecto a la costa, y a la altitud sobre el nivel del mar. Estos eventos no han llegado hasta el



momento a causar efectos desastrosos en la zona, pudiéndose por ello considerar no más importantes que las tormentas que ocurren durante el temporal de lluvias.

Los vientos dominantes son en dirección sur-oriente.

Fuente: SEIJAL, Cédula Municipal del Municipio de El Arenal,

Fauna

El área de estudio por su ubicación entre la sierra conformada por los cerros Los Bailadores- Cerro Tepopote funge como un corredor para las especies de fauna que se desplazan entre la serranía La Primavera y la barranca del Río Santiago, por lo que es necesario su conservación, evitando la urbanización indiscriminada a zona.

La presión ejercida en la zona en el desarrollo de actividades económicas, la presencia de asentamientos humanos y el tránsito vehicular impactan a las distintas especies, inhibiendo el establecimiento de poblaciones permanentes o sitios de anidamiento para la reproducción de las mismas.

De las especies de fauna común en la Subprovincia Guadalajara que se pueden encontrar en el área de estudio están las siguientes:

Anfibios como el sapo y la rana.

De los reptiles se identifican varias especies de lagartijas entre ellas la roña, la tortuga común, las culebras ciega o alicante, chirrionera y de agua y el falso coral.

Las especies de aves son las más abundantes, entre ellas se encuentran la garza garrapatera, el zopilote cabecirrojo, el zopilote común, el gavilán pecho rufo, la aguililla colirufa, el gavilán de hombros negros, el cernícalo, la lechuza, el tecolotito, la paloma collareja, la tortolita, la paloma suelera, la paloma huilota, la hilita, el tapacamino, el colibrí, el marti pescador, el pinzón, el rascador, el cuervo, la calandria, el mulato, el ceniztle, el zanate y el gorrión.

De los mamíferos se pueden apreciar especies como el coatí, el zorrillo, el tlacuache, la ardilla gris, la tuza, el ratón de campo, la rata gris, rata negra, el gato montés, el coyote, la zorra y el murciélago.

Se tiene identificado que el mayor impacto ocasionado a la fauna silvestre es ocasionado por el cambio de uso del suelo y la destrucción del entorno natural, situación que se ve agravada con la remoción de tierra en los procesos de urbanización, lo que ha propiciado una muy baja presencia de fauna en el área de estudio.

Es conveniente conservar y reforestar las riberas de los cauces de agua, ya que son los sitios donde habitan más especies de fauna, y deben de cubrir el papel de corredores de vida silvestre.

Fuente: Gobierno del Estado. Enciclopedia de los Municipios, El Arenal, 2005 y H. Ayto. de El Arenal Plan Parcial de Urbanización El Río Hábitat, págs. 22-25, 2008.

Paisaje Natural

El área de estudio gracias a su ubicación entre dos áreas de serranía, es una zona con un alto valor paisajístico.

Las características topográficas del territorio, conformado por planicies onduladas y lomeríos definidos por laderas escarpadas y colinas, definen algunos sitios elevados desde donde se pueden obtener interesantes vistas panorámicas hacia los valles del municipio y las zonas de serranía de La Primavera y Los Bailadores-Tepopote, a esto se suman los cauces de agua, la abundancia de especies de flora y la permanencia de



áreas con vegetación relevante con bosque de encino, que en conjunto le confieren un alto valor paisajístico a la zona.

La existencia de algunas zonas arboladas con bosque, con especies de encino y pino ocupando las laderas tendidas de las colinas y lomeríos, aunado a la bondad del clima que favorece el desarrollo de otras especies de vegetación, son elementos valiosos del paisaje natural del distrito.



Foto 8. Vista hacia el norte del inicio de la ladera tendida de la colina ubicada al norte del fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, al fondo se aprecia la silueta del cerro Los Bailadores.



Foto 9. Vista de la misma colina, casi en su colindancia con el Fraccionamiento Paraíso Las Tortugas. Destaca la vegetación compuesta por encinos y pinos, así como la pendiente más pronunciada de la ladera.

El área de estudio aún conserva características rurales, donde los asentamientos existentes conformados mayoritariamente por granjas y residencias de descanso, las que a través de los huertos y jardines se integran al paisaje natural.

La presa Las Tortugas, a pesar de no ser un embalse natural, se constituye en un atractivo paisajístico para su entorno inmediato, así como para el distrito.



Foto 10. Vista hacia el norte de la zona de la presa Las Tortugas, en primer plano se puede apreciar el área rústica que fue explotada para la extracción de arena, posteriormente el cuerpo de agua y las viviendas del fraccionamiento campestre y al fondo la silueta de la colina.





Foto 11. Vista hacia el nor-orienté del paisaje de la zona comprendida entre la carretera a Guadalajara-Nogales y la vía del ferrocarril; paisaje que se caracteriza la presencia de pastizal y en algunas áreas con arbolado de especies introducidas.



Foto 12. Zona arbolada con eucaliptos de gran interés paisajístico, aledaña a la presa Las Tortugas, y cuyo acceso se encuentra restringido.



Foto 13. Vista hacia el nor-orienté del distrito desde la vía del ferrocarril al sur de la carretera a Guadalajara-Nogales.



Foto 14. Vista desde la parte superior del lomerío nor-poniente, en dirección sur-orienté.



Aspectos Ambientales

Erosión

En el área de estudio se aprecian en algunas áreas con procesos de erosión geológica, hídrica y eólica, principalmente en las áreas que fueron explotadas y en algunos tramos del trayecto del poliducto de PEMEX.

La erosión geológica se manifiesta en las laderas de las colinas, donde las rocas son lentamente intemperizadas y disueltas por la propia naturaleza fenómeno que se registra sobre todo en aquellas con mayor pendiente.

La erosión eólica que tiene efectos sobre la roca y suelos descubiertos, a través de la remoción de la tierra para labores agrícolas que la dejan expuesta al viento, en las áreas abandonadas que fueron banco de material y en las franjas de suelo de los derechos de vía de infraestructuras como líneas eléctricas y el poliducto.

La erosión hídrica afecta a áreas con pendiente superior al 8% manifestándose claramente en el camino rural que da acceso a las propiedades del nor-poniente del área de estudio.

Incendios forestales

La quema de maleza en las parcelas que llevan a cabo los campesinos como parte del proceso de preparación para la siembra, la mayoría de las ocasiones sin las medidas preventivas necesarias, es causante con mucha frecuencia de incendios forestales en la zona. Generalmente la quema de cuamiles es realizada durante la época de secas, que coincide con la temporada de vientos intensos, lo que dificulta la extinción de los incendios, incrementando la posibilidad de expansión y de contaminación ambiental, además del riesgo que implica para los habitantes de la zona.

Vulcanismo y riesgo sísmico

El distrito se ubica muy cerca de la formación volcánica de la Sierra La Primavera, cuyo cono volcánico se encuentra a 10 Km de profundidad. Aledaña a ella se localiza el volcán del Colli, formado por lavas y tobas ácidas. No se tiene descartada la posibilidad de una erupción; sin embargo, la zona no está considerada como de riesgo ya que la actividad volcánica se detuvo por lo menos hace 20,000 años.⁶

Uno de los factores que hay que considerar en el área de estudio es su ubicación en una región sísmica, de hecho, en el Atlas Estatal de Riesgos el municipio se ubica en la Zona C, equivalente a peligro sísmico medio, por lo que para la autorización de proyectos de urbanización y edificación habrá que hacer hincapié en que estos cumplan con las normas en la materia, con la finalidad de prevenir riesgos y la pérdida de vidas humanas.

Sequía

El índice de vulnerabilidad a la sequía es bajo⁷. La zona cuenta con acuíferos productivos, por lo que es factible que la Comisión Nacional del Agua, otorgue permisos para su aprovechamiento. Por ello, la falta de agua no se considera una limitante para el desarrollo urbano.

⁶ Ver Estudio de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco, Universidad de Guadalajara, 1999.

⁷ En el Estudio elaborado por la U de G, anteriormente citado, se clasifica el índice de vulnerabilidad por sequía de la zona con un valor de 15 puntos.





Foto 15. Presencia de contaminación por desechos sólidos en la orilla de la presa Las Tortugas.



Foto 16. Banco de material abandonado con señales de erosión hídrica, localizado al norte del distrito.

Contaminación ambiental

La contaminación de los cauces de agua por descargas domésticas de asentamientos humanos de la zona y de algunas granjas de ganado, es quizá lo más relevante en cuanto al deterioro ambiental que se registra en el área de estudio.

Esta contaminación se hace evidente en la presa Las Tortugas, en cuyos márgenes se pueden apreciar la acumulación de residuos sólidos que son llevados por el arroyo. A lo anterior hay que agregar que aledaña a ella, opera una granja de engorda de ganado bobino, cuyos desechos son arrastrados superficialmente por la lluvia hasta el cuerpo de agua.

II.4.2. Medio Físico Transformado

Estructura territorial e Infraestructura

Estructura Territorial

En virtud del carácter rural que aún conserva el área de estudio, no existe una definición en la estructura urbana. Los asentamientos humanos se encuentran dispersos, aledaños a las vialidades regionales como las carreteras a Guadalajara-Nogales y Guadalajara-Ameca. De los asentamientos ubicados en la zona el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas es más consolidado; el fraccionamiento Río Hábitat se encuentra en proceso de urbanización y aún no tiene viviendas habitadas, y el resto de los asentamientos corresponden a algunas viviendas localizadas en el área de el Crucero de Ameca y varias granjas asentadas frente las localidades de Los Arcos, Los Robles y al nor-orienté del fraccionamiento Paraíso Las Tortugas.





Foto 17. Carretera a Ameca.



Foto 18. Brecha de acceso a propiedades de la zona nor-poniente del área de estudio.



Foto 19. Calle ingreso en fraccionamiento Paraíso Las Tortugas-



Foto 20. Terracería que delimita el costado nor-poniente del distrito.

Estructura Vial

La estructuración vial del distrito, tiene lugar a partir de las vialidades regionales carretera libre México-Nogales (Federal 15), de la carretera de cuota Guadalajara-Tepic (Federal 15) y de la carretera Guadalajara-Ameca (Federal 70), que funcionan como medios de enlace entre el área de estudio y el Área Metropolitana de Guadalajara. Así mismo, hay que considerar como elemento importante en la definición de la estructuración del territorio a la vía del ferrocarril que atraviesa el distrito, infraestructura de un medio de comunicación que enlaza el centro y el norte del país.

A partir de las vialidades regionales se desarrollan algunos caminos de terracería que dan acceso a las granjas y diversas zonas donde se desarrollan actividades agropecuarias. Destaca por su longitud la terracería ubicada al poniente del distrito, inicia en el límite oriente de Santa Cruz del Astillero y continúa como brecha, subiendo la ladera del lomerío para posteriormente cruzar la carretera de cuota.

En el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas la estructura vial no se encuentra claramente definida, ya que todos los viales presentan una sección propia de vialidades locales. Sin embargo, a partir de la prolongación calle de ingreso a calle Isla Mujeres, se conforma un anillo del que se desprende el resto de las vialidades que dan acceso a los predios.



Tenencia del suelo

Propiedad Ejidal

En lo que respecta a tenencia de la tierra en el área que comprende el distrito se ubican porciones de fracciones de los ejidos Astillero y Santa Cruz del Astillero, los predios de propiedad ejidal del ejido Astillero se ubican al poniente y sur poniente del área de estudio, comprenden una superficie de 224.63 has, en tanto que los predios del ejido Santa Cruz del Astillero Colindan con el fraccionamiento El Río, tienen una superficie aproximada de 91.14 has. Se estima que la propiedad ejidal es de aproximadamente 316 has.

Propiedad Privada

El resto de la superficie del distrito se conforma por predios pertenecientes a la pequeña propiedad.

Patrimonio Histórico

En el área de estudio no se han identificado elementos de valor patrimonial que deban ser preservados. Sin embargo hay que considerar que El Arenal es uno de los municipios que forman parte del Paisaje Agavero, área incluida por la UNESCO en la lista del Patrimonio Cultural de la Humanidad, por lo que en los procesos de urbanización y edificación habrá que procurar mantener las características y calidad de la imagen urbana, que identifican a esta micro-región productora de tequila.

II.4.3. Uso Actual del Suelo

Forestal

En el pasado un alto porcentaje del área de estudio debió tener como vegetación bosque latifoliado de encino, que a través del tiempo se ha visto sometido a acción transformadora del hombre, aprovechándose de este recurso natural. Además en algunas ocasiones ha cambiado el uso del suelo para destinarlo a la agricultura, propiciando un alto deterioro en esta comunidad vegetal. Lo anterior se ha llevado a cabo a tal grado que sólo algunas zonas conservan masas de arbolado significativo.

Por la densidad de arbolado que conservan algunas zonas se pueden catalogar con uso forestal; comprenden una superficie aproximada de 116 has. En el área de estudio el aprovechamiento de los recursos forestales sólo se lleva a cabo para consumo doméstico. Dada la fragilidad que presentan estos ecosistemas no es conveniente su explotación comercial.

Agrícola

En el área de estudio la agricultura que se registra es de temporal. La superficie que ocupa este uso del suelo es de aproximadamente 175 has, equivalentes al 14.6% de la misma. Los predios con uso agrícola se ubican principalmente al nor-poniente y al sur-poniente del distrito, también se pueden apreciar algunas parcelas con este uso al centro y norte. Las especies cultivadas preferentemente son el maíz y caña de azúcar. Se detectaron algunas parcelas cultivadas con agave pero en la mayoría de los casos los cultivos presentan señales de abandono, quizá debido a la baja que ha tenido en los últimos años el precio y la demanda de este producto.

La ubicación de los predios con uso agrícola se hizo en base a la interpretación de la imagen satelital de la zona, sin embargo durante el recorrido de campo se pudo observar que algunos ya no están siendo aprovechados en labores agrícolas. Lo anterior se puede deber a que durante el presente temporal esas tierras las dejaron descansar, o bien, que la urbanización del fraccionamiento El Río Hábitat ha propiciado el desinterés de sus propietarios para continuar destinándolos a la agricultura.





Foto 21. Algunos predios con potencial agrícola no han sido aprovechados durante el presente temporal de lluvias, como es el caso éste que colinda con Sta. Cruz del Astillero.



Foto 22. Los plantíos de agave detectados en el área de estudio en algunos casos muestran descuido y en otros se encuentran completamente abandonados.

Actividades Silvestres

Aproximadamente el 33% del área de estudio se presenta sin uso alguno, esto principalmente porque las características topográficas y del suelo no son propias para la agricultura, o porque son predios que fueron explotados para la extracción de materiales para la construcción ó los terrenos han sido intervenidos en procesos de urbanización.

Algunas de estas zonas, presentan matorral subinerme y pastizal inducido, en el mejor de los casos este tipo de pastizal con algunos relictos de bosque de encino y de encino-pino. Estas áreas pudieran tener aprovechamiento pecuario. Sin embargo de acuerdo a lo observado en el sitio la actividad de pastoreo es mínima, por lo que prácticamente estas áreas se encuentran dedicadas a vida silvestre. Las zonas con estas características se ubican en mayor proporción al centro y norte del área de estudio y en el área comprendida entre la vía del ferrocarril y la carretera de cuota.

Granjas y Huertos

Las granjas y huertos se localizan al sur del distrito. Este uso del suelo ocupa una superficie aproximada de 119.48 has. La zona más importante de granjas y huertos se asienta entre la vía del ferrocarril y la carretera a Ameca, donde el arroyo Las Tortugas y los escurrimientos que convergen a él propician su desarrollo, en esta zona se incluye a el fraccionamiento campestre Paraíso Las Tortugas.

Otros predios con este uso del suelo se localizan al sur de la presa Las Tortugas frente a las localidades de Los Arcos y de Los Robles donde se asientan una serie de granjas.

La mayoría de estas granjas cuentan con huertos en los que destaca el cultivo de aguacate, naranja, limón y guayaba. Cuatro grajas están dedicadas a la cría de ganado; dos son ganado bovino, una de porcino y otra de caprino.





Foto 23. Extenso huerto de cítricos, localizado entre la carretera a Ameca y la vía del ferrocarril.



Foto 24. Invernadero y encierro de bovinos en granjas ubicadas en la misma zona que el huerto señalado en la foto anterior.

Habitacional

Se ha clasificado con uso habitacional al fraccionamiento El Río Hábitat, sin embargo hay que considerar que sólo una porción del mismo está urbanizado (parte de la primera etapa), el resto se encuentra en proceso de urbanización, y por el momento no cuenta con viviendas habitadas. Lo superficie que ocupa este uso es de aproximadamente 22 has. Asimismo en el distrito se ubican algunas viviendas de tipo rural de la localidad de El Crucero de Ameca.



Foto 25. Fincas abandonadas por la carretera a Ameca, aledañas al fraccionamiento campestre Paraíso Las Tortugas.



Foto 26. Construcciones en la zona de granjas ubicada frente a la localidad de Los Arcos.

Comercial

Sólo se detectó un predio donde se llevan a cabo actividades comerciales. Se localiza al lado norte de la carretera a Nogales y se dedica a la venta de asfaltos y emulsiones, la empresa se llama “Asfaltos y Emulsiones SID La Mira, S.A. de C.V.”

Servicios

La única empresa dedicada a la prestación de servicios que opera en el área de estudio lleva el nombre de “Transportes Presurizados SIMSA”, sus instalaciones se localizan en el Crucero de a Ameca.



Equipamiento.

Prácticamente el único equipamiento identificado en la zona corresponde a una pequeña ermita o capilla, la cual se ubica al lado sur de la carretera libre a Nogales, frente al fraccionamiento El Río Hábitat.



Foto 27. Ingreso al Balneario Las Tortugas, localizado a un costado de la carretera a Ameca.



Foto 28. Pequeña capilla o ermita localizada cerca del Crucero de Ameca, frente al fraccionamiento El Río Hábitat.

Espacio verdes

En este rubro se pueden incluir a las instalaciones del balneario Las Tortugas y el campo de golf del fraccionamiento El Río Hábitat, ambos de propiedad particular. Sus instalaciones comprenden una superficie aproximada de 126 has.

Infraestructura regional

En este uso del suelo se incluye el derecho de vía de las vialidades carreteras federales y de la vía del ferrocarril, así como la presa Las Tortugas.

II.4.4. Vialidad y Transporte

Jerarquía Vial

El sistema de vialidad que integra la estructura territorial en el distrito se integra por:

Sistema Interurbano

Se conforma por las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional en función de los recursos naturales, de las actividades productivas y del equilibrio de los asentamientos humanos.

Las vialidades regionales identificadas en el área de aplicación del Plan corresponden a las siguientes:

- Caminos federales: Carretera de cuota Guadalajara-Tepic (15), carreteras libres México-Guadalajara-Nogales (15) y Guadalajara-Ameca (70).
- Caminos rurales municipales, los caminos de brecha y terracería, que conectan el área de estudio.



Sistema Intra Urbano

Vialidades contenidas dentro de los límites de los centros de población, estructurándolo y enlazando las diferentes unidades urbanas, se clasifican en sistema vial primario y sistema vial secundario.

En el área de estudio las vialidades existentes corresponden al sistema vial secundario, integrado por la vialidad colectora menor de ingreso al fraccionamiento El Río Hábitat y las vialidades locales de tipo vecinal en el fraccionamiento campestre Paraíso Las Tortugas y la zona de granjas ubicada frente a la localidad de Los Arcos.

Transporte Público.

Con respecto al transporte público, por las carreteras Guadalajara-Nogales y Guadalajara-Ameca transitan varias líneas de transporte foráneo que tienen como destino las cabeceras municipales de la región, entre ellas Tala y Tequila. Prestan el servicio de transporte de pasajeros y hacen escalas en algunos puntos para dejar y recoger pasaje, entre ellos El Crucero de Ameca, Emiliano Zapata y El Roble. Generalmente las unidades de transporte de pasajeros pasan cada media hora con servicio ininterrumpido de 6 a.m. a 10 p.m.

II.4.5. Infraestructura

Agua Potable

No existe red de abastecimiento de agua potable en el área de estudio. El abastecimiento de agua para la población del medio rural tiene lugar a través de la construcción de pozos profundos artesianos en las propiedades ó por medio de la adquisición de pipas de agua para surtir los depósitos.

Se detectó la existencia de 2 pozos profundos, uno se localiza al lado norte de la carretera a Nogales, en un predio de propiedad particular; el otro, en el balneario Las Tortugas, cuya agua es utilizada para el funcionamiento de este centro recreativo.

El abastecimiento de agua del fraccionamiento El Río Hábitat será a través de tres pozos profundos que se tienen concesionados de parte de la CONAGUA.

Drenaje

En el área de estudio no existe infraestructura para el desalojo y tratamiento de las áreas residuales. Para satisfacer esta necesidad de desalojo los habitantes recurren a la construcción de fosas sépticas, o letrinas.

En el caso del fraccionamiento El Río se tiene contemplada la construcción de una planta de tratamiento para el saneamiento de las aguas residuales que se generen en el mismo.

Electrificación y Alumbrado Público

El área de estudio se ve incidida por líneas de conducción de energía eléctrica de la CFE, dos de ellas corren paralelas al poliducto de PEMEX, un de ellas de alta tensión de 400 Kv y la otra de media tensión de 69 Kv, ambas líneas cruzan el fraccionamiento y El Río Hábitat. Otra línea de 69 Kv atraviesa en dirección oriente-poniente el distrito a la altura de este mismo fraccionamiento.

También se detectaron dos líneas de conducción eléctrica de baja tensión, de 23 Kv, una de ellas corre paralela a la carretera a Ameca, y la otra proveniente del poniente abastecía a una granja avícola ubicada al lado sur del fraccionamiento El Río.

Prácticamente todas las viviendas y granjas ubicadas en el área de estudio cuentan con energía eléctrica. En las áreas agrícolas existe red eléctrica que da servicio a las viviendas aisladas y pozos profundos.



Con respecto al alumbrado público, solamente el área urbanizada del fraccionamiento El Río Hábitat cuentan con este servicio.

Telefonía y Comunicaciones

Teléfonos

A lo largo de las carreteras a México-Nogales, de cuota a Tepic y la vía del ferrocarril, TELMEX tiene instaladas líneas de fibra óptica para brindar el servicio de transmisión de voz y datos, asegurando con ello la prestación del servicio en el área de estudio.

Existe una red de distribución de servicio a lo largo de las carreteras Guadalajara Nogales y Ameca, con lo que se cubre las necesidades de servicios de los asentamientos localizados en el área que comprende el distrito. Al lado sur de la carretera a Nogales en la cima de la colina se ubica un una antena de telecomunicación.

Telégrafos

Paralelas a las vías del ferrocarril corren líneas de telégrafos, en algunos tramos las líneas se encuentran destrozadas aunque permanece la postiería.

De a cuerdo a información de TELECOM, en el municipio y por ende en el distrito, no se cuenta con instalaciones para brindar el servicio de telégrafos.

Ferrocarril

La línea del ferrocarril Guadalajara Nogales cruza el área de estudio en dirección oriente-poniente, generando a su paso una restricción de 15 m a ambos lados de su eje.



Foto 29. Líneas eléctricas de transmisión de alta y media tensión subiendo la ladera de la colina, al sur-poniente del área de estudio.



Foto 30. Vía del ferrocarril antes de cruzar la carretera Guadalajara-Nogales, con las líneas de telecomunicación en su derecho de vía.

En el área que comprende el distrito no se detectaron otro tipo de instalaciones ferroviarias. Principalmente el servicio que presta el ferrocarril es para el transporte de mercancías, el trasporte de pasajeros sólo es brindado por el Tequila Express, que lleva a turistas a las instalaciones de producción de tequila de la Ex-Hacienda El Refugio, ubicadas en el municipio de Amatitán.

El cruce a nivel de la vía del ferrocarril con la carretera a Nogales genera un punto de conflicto vial, en el futuro con el incremento de población y el número de vehículos que cruzarán este lugar, se incrementará la posibilidad de que sucedan accidentes.



Instalaciones especiales y riesgos urbanos

Un poliducto de PEMEX cruza el área de estudio en dirección sur-poniente nor-oriente, incidiendo sobre áreas urbanizables y en proceso de urbanización, su presencia implica la aplicación de franjas de restricción a ambos lados del mismo; por el momento es la única instalación que puede representar peligro para la población de la zona.

En el distrito no existen instalaciones de servicio para el abastecimiento de gasolina ni de almacenamiento de combustibles.

De acuerdo con el Atlas de Riesgo Municipal, en el área de estudio no se tienen detectadas zonas en peligro por deslizamientos, derrumbes o inundaciones. Sin embargo, cabe mencionar que el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas es cruzado por el arroyo del mismo nombre y algunos escurrimientos más, cuyas aguas convergen a la presa Las Tortugas, y que en el caso de un temporal intenso el exceso de agua podría ocasionar encharcamientos, incluso inundaciones en las partes más bajas del fraccionamiento.

Asimismo deberá definirse el límite del área de restricción en torno a la presa y evitarse la construcción de cualquier tipo de edificación o asentamiento con el fin de evitar situaciones de riesgo.

Pavimentos

Con referencia a los pavimentos que presentan las vialidades del área de estudio, en la investigación de campo realizada se ha podido detectar lo siguiente:

El recubrimiento de la carretera de cuota a Tepic es de concreto hidráulico, mientras que las carreteras a Nogales y a Ameca están pavimentadas con asfalto, en los tres casos presentan un buen estado de conservación.

La vialidad de ingreso al fraccionamiento EL Río Hábitat tiene recubrimiento de concreto, y las vialidades locales recubrimiento de piedra.

Los pavimentos de las calles del fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, así como algunas otras que dan acceso a las granjas en la zona de Los Arcos son de piedra, no obstante en estos lugares algunas calles son de terracería.

El camino que delimita el lado poniente del distrito, presenta un tramo de terracería, para después continuar como brecha a partir de que se bifurca e inicia el ascenso a la ladera.

II.5. Síntesis del Estado Actual (Plano D-4)

El área de estudio puede considerarse todavía como una zona eminentemente rural, en la que una considerable parte de su superficie es de propiedad ejidal, y las actividades económicas predominantes son de tipo agropecuario.

Las vialidades regionales que inciden en el distrito constituyen un efectivo enlace con el Área Metropolitana Guadalajara y su colindancia con la misma, propician un gran interés de los promotores inmobiliarios por desarrollar la zona.

La ubicación y las características fisiográficas del área de estudio, entre ellas y las cualidades paisaje natural, le proporcionan un alto interés como sitio apropiado para lugar de residencia, ya sea temporal ó permanente.

Los asentamientos localizados en la zona han tenido lugar en función de la accesibilidad de las carreteras a Nogales y Ameca y a la infraestructura existente.

Con respecto la infraestructura básica, dado a que las localidades existentes corresponden a asentamientos rurales, son autosuficientes en lo respecta a abasto y desecho, a través de la explotación de aguas subterráneas y la construcción de sistemas elementales para el



desalojo de aguas residuales como fosas sépticas. En lo referente a energía eléctrica prácticamente todos cuentan con el servicio.

De los factores del medio físico natural y transformado que ofrecen restricciones o condicionan la urbanización en el área de estudio, se señalan los siguientes:

- Las zonas escarpadas con pendientes mayores al 15 por ciento;
- Las zonas con vegetación natural relevante (bosque de encino) susceptibles de conservación;
- La presencia de suelos Fluvisol eútrico y Regosol eútrico, por la posibilidad de deterioro de construcciones que se asienten en ellos.
- Las áreas de protección en torno a cauces y cuerpos de agua y áreas inundables.
- La falta de infraestructura y de fuentes para el abastecimiento de agua. Será necesario negociar con la CONAGUA el permiso para la perforación de nuevos pozos o el traspaso de las concesiones existentes en el área.
- La carencia de infraestructura para el desalojo y tratamiento de aguas residuales. Para llevarse a cabo cualquier obra de urbanización será necesario realizarla.
- La contaminación de los cauces de agua por descargas realizadas en el municipio de Zapopan.
- La existencia de algunas áreas de propiedad ejidal podría significar una condicionante para el desarrollo urbano en la zona.
- Así mismo representan una condicionante para el desarrollo urbano el área de restricción de infraestructuras como: las líneas eléctricas, la vía del ferrocarril y el poliducto de PEMEX, así como el derecho de vía de las carreteras, restricciones que deben ser preservadas para su mantenimiento o ampliación.

Considerando los factores restrictivos señalados anteriormente, se han definido las siguientes aptitudes del suelo para el desarrollo urbano:

Zonas aptas para el desarrollo urbano

Las áreas con aptitud para el desarrollo urbano comprenden una superficie aproximada de 146 has, que representa el 12.2 % del distrito. Los predios con esta actitud se concentran al centro del área de estudio, colindantes con el fraccionamiento El Río Hábitat, las carreteras a Nogales y a Ameca. También presenta esta aptitud la zona comprendida entre la carretera de cuota, el límite municipal y el fraccionamiento antes mencionado.

Áreas con condicionantes moderadas

Las zonas con este tipo de aptitud se concentran en dos porciones del distrito. Los factores considerados en la determinación de la aptitud de zona localizada al noroeste son, la actividad agrícola que se lleva a cabo en algunas áreas, el potencial agrícola intenso que tienen algunas, y la existencia de relictos de bosque con ejemplares de encino de tamaño considerable que deben ser conservados. En tanto que los factores considerados para determinar la aptitud de las zonas de la parte sur del área de estudio son la presencia de suelo Regosol eútrico y la actividad agrícola y de cultivo en huertos que tienen algunos predios. Las áreas con condicionantes moderadas comprenden una superficie de 371 has, que equivale al 31 % del área de estudio.

Áreas con condicionantes altas

El principal factor considerado para determinar esta actitud del suelo es la pendiente entre el 15 y el 30% que presentan algunas áreas, terrenos que sólo pueden ser utilizados en edificaciones entresoladas, además en algunos casos con presencia de arbolado relevante. Las zonas con esta aptitud comprenden una superficie aproximada de 71 has y



se encuentran dispersas al nor-poniente y sur del área de estudio, ocupando las laderas que delimitan los lomeríos.

Áreas no aptas para el desarrollo urbano

Con esta aptitud se han clasificado aquellas áreas que presentan pendientes mayores al 30%, suelo Fluvisol eútrico o son susceptibles de inundarse (área al oriente de la presa Las Tortugas). Estas áreas comprenden una superficie aproximada de 33 has.

Áreas susceptibles de protección ecológica

Son las áreas que aún conservan vegetación natural relevante, en ocasiones ocupando laderas pronunciadas o lomeríos, o bien forman parte de la colina ubicada entre el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas y carretera Guadalajara-Nogales. Las áreas susceptibles de protección ecológica comprenden una superficie aproximada de 124 has.



III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

III.1. Perspectivas de Crecimiento Demográfico

En las últimas décadas la población del municipio se ha ido incrementando paulatinamente hasta alcanzar más de 15 mil habitantes. La ubicación aledaña del municipio a la Zona Metropolitana de Guadalajara; las condiciones de accesibilidad que presenta gracias a infraestructura carretera y ferroviaria existente; el potencial de desarrollo económico del mismo en el contexto de la micro-región tequilera, así como la disponibilidad de suelo y recursos naturales, han sido factores para que en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano se estimara una población al año 2030 de 87,200 habitantes.

El Distrito ARL-4 “El Breñal”, dado de su colindancia con el municipio de Zapopán y a su accesibilidad, en los últimos años ha registrado una fuerte presión por parte de desarrolladores inmobiliarios para integrarlo al proceso de expansión urbana que registra la metrópoli, a través de la promoción de varios desarrollos urbanos, entre ellos el fraccionamiento El Río Hábitat Country Club, proyecto importante para el municipio dado la superficie que ocupa y la inversión prevista.

Desde el punto de vista de las características naturales y las actividades productivas encaminadas al aprovechamiento de estos recursos el distrito dispone de suelo apto para el desarrollo urbano; las porciones central y norte prácticamente son zonas sin utilidad para la agricultura.

La estimación de la población esperada para el distrito se hizo conforme al método de capacidad de soporte de su territorio. En el cual para determinar las posibles áreas de crecimiento y los usos del suelo se llevó a cabo el análisis de las potencialidades y condicionantes de los recursos naturales, así como de la infraestructura existente y la que se tiene previsto desarrollar en la zona de parte del sector privado, y su accesibilidad que permite la integración de la zona en los ámbitos municipal y regional. Mediante la definición de usos y destinos y las densidades a las áreas urbanizables se obtuvo la población que podría llegar a tener el distrito una vez que hayan sido agotadas todas las áreas previstas a ser urbanizadas.

En el Programa Municipal de Desarrollo Urbano se tiene contemplado impulsar el aprovechamiento racional y la consolidación urbana de esa porción del territorio municipal dada las características del medio físico, la ubicación estratégica, su cercanía a la zona metropolitana de Guadalajara y al interés existente por desarrollar la zona.

El municipio y la zona presenta algunas peculiaridades como son la pérdida de población para el año 2030 según el consejo Estatal de población, el alto potencial de desarrollo que tiene de la zona por su colindancia al área metropolitana; la reducida población del distrito (menos de 100 habitantes), y la demanda de suelo muy reducida que generaría el crecimiento natural de la población. Debido a lo anteriormente expuesto, en la estimación de la población del distrito no se pudo emplear la metodología comúnmente utilizada en otros planes de desarrollo urbano para obtener las proyecciones de población.

La metodología que se uso para el cálculo de la población se basa en los usos del suelo determinados en la zonificación. La población máxima esperada para el distrito es el resultado de multiplicar la superficie de cada una de las zonas por la densidad establecida en la utilización específica del suelo como parte de la estrategia, es decir su capacidad de soporte.

En el cuadro 1 Dosificación del Desarrollo Urbano se presenta una serie de datos para cada uno de los usos del suelo que sirven para determinar la población máxima esperada que ocuparán las diferentes zonas que conforman cada uno de ellos. A continuación se hace una breve descripción del contenido del cuadro y de la metodología utilizada para la estimación de la población distrital.



De esta manera en la columna “C” se presenta la superficie mínima que deberá tener el lote en cada uno de los usos del suelo. En la columna “D” se presenta la superficie bruta en hectáreas de cada uno de los usos, obtenida de sumar la superficie de las diversas zonas. En la columna “E” se señala el porcentaje por hectárea correspondiente a la vialidad y las áreas de cesión para destinos conforme al REZ. En la columna “F” se indica la superficie neta, que resulta de descontar a la superficie bruta el porcentaje correspondiente a vialidad y áreas de cesión (D - E); En la columna “G” se señala el número máximo de viviendas por hectárea de superficie bruta que podrá haber en cada uno de los usos del suelo: En la columna “H” se muestra el número máximo de viviendas que podrá haber en cada uno de los usos del suelo, el cual se obtiene de multiplicar la superficie bruta por el número de viviendas por hectárea (D x G), resultado que también se puede obtener si la superficie neta en m² se divide entre la superficie mínima del lote (F / C). En la columna “I” se indica la densidad o número máximo de habitantes por hectárea para cada uno de los usos del suelo, que resulta de multiplicar 3.5 habitantes por vivienda por el número de viviendas por hectárea (3.5 x G). En la columna “J” la población estimada para cada uno de los usos del suelo es la resultante de multiplicar la superficie bruta por la densidad de habitantes por hectárea (D x I), resultado que también se puede obtener multiplicando el número de viviendas por 3.5 habitantes en cada una (H x 3.5 hab/viv.).

Cuadro 1. Dosificación del desarrollo urbano

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Clave	Uso del Suelo	Sup. Min Lote M ²	Superficie Bruta Ha.	% Vialidad Equip.	Superficie Neta Ha.	Viviendas por Ha.	Número Viviendas	Densidad Hab./ Ha.	Población Estimada
GH	Granjas y Huertos	10,000	394.34	20.0	315.47	0.8	315	2.8	1,104
H1-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima	800	50.49	36.0	32.31	8	404	28	1,414
H2-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	300	189.45	43.0	107.99	19	3,600	66.5	12,598
H2-H	Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja	500	40.24	42.5	23.14	23	926	80.5	3,239
H3-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Media	140	100.38	45.4	79.72	39	3,915	136.5	13,702
H3-V	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media	480	23.48	35.2	15.85	54	1,268	189	4,438
H4-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	90	26.81	47.8	13.99	58	1,555	203	5,442
TOTAL			825.19		588.48		11,982		41,938

Fuente: Elaboración propia del consultor.

Lo anterior se traduce en que las áreas actualmente urbanizadas y áreas de reserva urbana destinadas a usos habitacionales albergarán en una población estimada de 40,834 habitantes: Las áreas de granjas y huertos establecidas para servir de amortiguamiento entre las áreas urbanas y de valor natural, podrían albergar una población aproximada de 1,104 habitantes. La suma de ambas arroja como resultado una población total en el distrito de 41,938 habitantes.

Es necesario hacer mención que en la superficie de los usos habitacionales se encuentran incluidas las superficies correspondientes a las zonas de uso mixto barrial, que se ser ocupadas por usos comerciales, de servicios o destinos la población del distrito podría ser un poco menor.



III.2. Dosificación del Desarrollo Urbano

La demanda de suelo urbano está directamente ligada al crecimiento poblacional esperado. En el caso del presente Plan, se han formulado dos hipótesis, como posibles escenarios en los que podría evolucionar la ocupación del área de estudio.

III.2.1. Demanda de Suelo Urbano

En el caso de este distrito el requerimiento de suelo urbanizable no ha sido posible calcularlo empleando la metodología comúnmente utilizada en la elaboración de planes de desarrollo de centro de población, ya que en el municipio no existe un centro de población consolidado, y la población residente en la zona es muy reducida (menos de 100 habitantes por lo que la demanda de suelo que generaría su crecimiento poblacional sería mínima.

Por lo tanto, la disposición de suelo urbanizable en el distrito obedece principalmente a la presión que el crecimiento del área metropolitana está ejerciendo en la zona, dado su proximidad a ella. Dicha presión se manifiesta en el interés de promotores inmobiliarios en invertir en la zona, así como al beneplácito de las autoridades municipales por impulsar su desarrollo conforme establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano aprobado en el 2009.

Se han formulado dos hipótesis de ocupación del territorio. En la primera de ellas, hipótesis A la demanda de suelo urbanizable se ha estimado en base de la distribución del crecimiento poblacional conforme a los plazos definidos para la reserva urbana y a las densidades de los usos del suelo propuestos.

El establecimiento de los plazos de la reserva urbana se hizo mediante el análisis de factores como: su accesibilidad, la disposición de infraestructura o el compromiso de parte promotores inmobiliarios para la dotación de servicios básicos, así como el estado de la gestión ante el Ayuntamiento de los distintos proyectos urbanos de la zona. Lo elementos antes mencionados han servido de cierta manera para definir la demanda y disponibilidad de suelo urbanizable al corto, mediano y largo plazo.

En los cuadros siguientes se aprecia el modelo de crecimiento poblacional formulado en la hipótesis "A", que es el resultado de la propuesta de los usos del suelo y la población estimada para cada uno de los horizontes de planeación, considerándose el corto plazo el año 2015, mediano plazo el año 2021, el largo plazo el año 2030.

A. Dosificación del desarrollo urbano al corto plazo

Como se puede apreciar en el cuadro que se presenta a continuación, el uso habitacional en sus seis modalidades tiene una superficie de 262.94 has, cifra en la que están incluidas 71.45 has de los fraccionamientos El Río Hábitat (primera etapa) y Paraíso Las Tortugas. Las 191.48 has restantes corresponden a la reserva urbana a corto plazo para uso habitacional, ubicadas en el fraccionamiento El Río Hábitat Country Club y en la porción central del distrito.

También se considera al corto plazo la posible ocupación de 66.80 has de granjas y huertos, cantidad que representa el 16.93% de la superficie total de este uso del suelo. Superficie en incluidas las áreas de granjas y huertos existentes.

Adicionalmente, se contemplan al corto plazo 38.7 has de reserva urbana para usos comerciales y de equipamiento.

Se estima una población al corto plazo de 23,536 habitantes, de darse la ocupación total de las reservas previstas y la consolidación de las áreas urbanizadas existentes.



Cuadro 2. Dosificación del desarrollo urbano al corto plazo

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Clave	Uso del Suelo	Sup. Mín Lote M2	Superficie Bruta Ha.	% Vialidad Equip.	Superficie Neta Ha.	Viviendas por Ha.	Número Viviendas	Densidad Hab./ Ha.	Población Estimada
GH	Granjas y Huertos	10,000	66.80	20.0	53.44	0.8	53	2.8	187
H1-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima	800	50.49	36.0	32.31	8	404	28.0	1,414
H2-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	300	111.81	43.0	63.73	19	2,124	66.5	7,435
H2-H	Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad	500	40.24	42.5	23.14	23	926	80.5	3,239
H3-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Media	140	10.11	45.4	5.52	39	394	136.5	1,380
H3-V	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media	480	23.48	35.2	15.22	54	1,268	189	4,438
H4-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	90	26.81	47.8	19.97	58	1,555	203	5,442
TOTAL			329.74		213.33		6,724		23,536

Fuente: Elaboración propia del consultor.

Nota: Se consideraron 3.5 habitantes por vivienda.

B. Dosificación del desarrollo urbano al mediano plazo

Al mediano plazo la reserva urbana para uso habitacional es de aproximadamente 89.67 has, cantidad equivalente al 20.81% de la reserva para este uso. Con la disposición de esta superficie se pretende satisfacer la demanda de suelo urbanizable al mediano plazo.

Se ha estimado que un 17.50% de las áreas de granjas y huertos podrían ser ocupadas al mediano plazo.

A lo anterior hay que agregar 3.41 has de reserva para comercio regional.

Se calcula que la ocupación de estas áreas podría dar alojamiento a una población aproximada de 12,265 habitantes, según se puede apreciar en el cuadro siguiente.

Cuadro 3. Dosificación del desarrollo urbano al mediano plazo

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Clave	Uso del Suelo	Sup. Mín Lote M2	Superficie Bruta Ha.	% Vialidad Equip.	Superficie Neta Ha.	Viviendas por Ha.	Número Viviendas	Densidad Hab./ Ha.	Población Estimada
GH	Granjas y Huertos	10,000	69.04	20.0	55.23	0.8	55	2.8	193
H2-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	300	2.41	43.0	1.37	19	46	66.5	160
H3-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Media	140	87.26	45.4	47.64	39	3,403	136.5	11,911
TOTAL			158.71		104.25		3,504		12,265

Fuente: Elaboración propia del consultor.

Nota: Se consideraron 3.5 habitantes por vivienda.

C. Dosificación del desarrollo urbano al largo plazo

Las áreas de reserva urbana a largo plazo para uso habitacional comprenden una superficie de 78.24 has, que equivalen al 18.16% de las áreas para este uso en el distrito.

Se ha considerado que el 65.55% (258.5 has) de la superficie de granjas y huertos podrían ser utilizadas al largo plazo.

Se estima que la ocupación de estas áreas podría alojar a una población de 6,137 habitantes, como se puede ver en el cuadro que se presenta a continuación.



Cuadro 4. Dosificación del desarrollo urbano al largo plazo

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Clave	Uso del Suelo	Sup. Mín Lote M2	Superficie Bruta Ha.	% Vialidad Equip.	Superficie Neta Ha.	Viviendas por Ha.	Número Viviendas	Densidad Hab./ Ha.	Población Estimada
GH	Granjas y Huertos	10,000	258.50	20	206.80	0.8	207	2.8	724
H2-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	300	75.23	43	42.88	19	1,429	66.5	5,003
H3-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Media	140	3.01	45.4	1.64	39	117	136.5	411
TOTAL			336.74		251.32		1,754		6,137

Fuente: Elaboración propia del consultor.

Nota: Se consideraron 3.5 habitantes por vivienda.

Hipótesis “B”

La crisis económica que se registra en gran parte del mundo y de la cual México y el estado de Jalisco no se encuentran exentos, está afectando sensiblemente al sector inmobiliario al registrarse una disminución en la demanda de vivienda; a este problema hay que añadir la oferta de suelo urbanizado y de vivienda que presentan otros municipios periféricos al Área Metropolitana, lo que sin duda alguna es una competencia para el desarrollo urbano de El Arenal. En consideración a lo anteriormente expuesto se ha plantado una segunda hipótesis de ocupación del territorio, más acorde a las circunstancias actuales.

En esta hipótesis “B”, se estima una población para el distrito al corto plazo de 8,388 habitantes (20% del total), población que ocuparía parte de la reserva urbana a corto plazo y las áreas actualmente urbanizadas y en proceso de consolidación. Al mediano plazo se contempla un incremento de 30% (12,581 habitantes), con lo que la población esperada para el año 2010 sería de 20,969 habitantes. Al largo plazo, año 2030, el incremento de población sería de otros 20,969 habitantes (50% del total), llegando de esta manera a los 41,938 habitantes.

Para el cálculo de la demanda de equipamiento e infraestructura se ha tomado como referencia esta segunda hipótesis de crecimiento poblacional y de ocupación del territorio, considerándolo como el escenario más viable en el cual se desenvolvería el distrito.

III.3. Requerimiento de Equipamiento Urbano

La estimación de la demanda de equipamiento urbano se ha formulado considerando la población esperada para cada uno de los horizontes de planeación en la hipótesis “B” y tomando como referencia el Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social.

En el cuadro siguiente se presenta la demanda de equipamiento en los niveles Vecinal, Barrial y Distrital generada por la totalidad de la población del distrito.



Cuadro 5. Requerimiento total de equipamiento urbano

REQUERIMIENTO TOTAL DE EQUIPAMIENTO URBANO						ELEMENTO				
NIVEL DE SERVICIO	EXTENSIÓN TERRITORIAL		1,194.35 HAS.			POBLACIÓN ATENDIDA POR POR MÓDULO	SUPERFICIE DE TERRENO POR UNIDAD M2	NORMA		
	HABITANTES (Población Total)		41,938					UBS	M2/UBS	UBS/ MÓDULO
	EQUIPAMIENTO		SUP/HAB.	M2/REQ.	UBS/REQ.					
VECINAL	Preescolar (Jardín de Niños)	0.395	16,554.47	63	10.5	3,990	1,575	Aula	263	6
	Primaria	0.720	30,205.35	100	8.3	5,040	3,630	Aula	303	12
	Jardín Vecinal	1.000	41,938.00	41,938	16.78	2,500	2,500	M2		
	Juegos Infantiles	0.286	11,982.29	11,982	9.59	4,375	1,250	M2		
BARRIAL	Secundaria General	0.522	21,874.48	24	2.4	17,600	9,180	Aula	918	10
	Biblioteca Pública	0.018	772.54	88	1.84	22,800	420	Silla	9	48
	Centro de Asistencia al Desarrollo Infantil (CADI y Guardería)	0.173	7,263.18	36	6.08	6,900	1,195	Aula	199	6
	Unidad de Medicina Familiar	0.167	6,989.67	9	2.91	14,400	2,400	Consultorio	800	3
	Centro de Desarrollo Comunitario	0.245	10,270.53	30	4.28	9,800	2,400	Aula y/o Taller	343	7
	Mercado Municipal	0.248	10,397.85	347	3.85	10,890	2,700	Puesto	30	90
	Parque de Barrio	3.080	129,169.04	129,169	4.19	10,000	30,800	M2		
	Módulo Deportivo	0.315	13,219.17	13,219	19.33	2,170	684	M2		
DISTRITAL	Comandancia de Policía (Módulo de Seguridad Pública)	0.015	635.42	635	4.24	9,900	150	M2		
	Preparatoria General	0.201	8,421.83	5	0.9	46,560	9,350	Aula	1,558	6
	Centro Social Popular	0.096	4,025.30	3	0.94	44,800	4,300	M2	1,400	3.1
	Centro de Salud Urbano (SSJ)	0.032	1,342.02	3	1.12	37,500	1,200	Consultorio	400	3
	Centro de Urgencias Municipal	0.042	1,747.42	7	1.16	36,000	1,500	Cama	250	6
	Agencia de Correos (Sepomex)	0.001	42.40	1	0.93	45,000	45.50	Módulo	45.5	1
	Terminal de Autobuses Foráneos	0.238	9,985.24	20	1.00	42,000	10,000	Cajón de Abord.	500	20
	Plaza Cívica	0.214	8,986.71	8,987	1.50	28,000	6,000	M2		
	Parque Urbano	2.000	83,876.00	83,876	0.84	50,000	100,000	M2		
	O.Gob. Mpal. (Delegación Municipal)	0.020	838.76	839	1.40	30,000	600	M2		
	Oficinas del Gob. Federal	0.017	712.95	713	0.84	50,000	850	M2 Const.		
	Oficinas del Gob. Estatal	0.017	712.95	713	0.84	50,000	850	M2 Const.		
	Cementerio	0.208	8,737.08	1,398	0.49	856,320	17,840	Fosa		
	Protección Civil y Bomberos	0.005	188.72	189	0.42	100,000	450	M2		

Fuente: Elaboración propia del consultor, con base en Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL.

• **Demanda total de equipamiento vecinal**

Para cubrir la demanda total de equipamiento vecinal será necesario construir 11 Jardines de Niños que en conjunto cuenten con 63 aulas y 9 Escuelas Primarias que en total sumen las 100 unidades de servicio requeridas. Además se tendrán que habilitar 17 Jardines Vecinales con una superficie de 41,938 m², así como 10 Módulos para Juegos Infantiles que sumen una superficie de 11,982 m².

El requerimiento de suelo urbano para el desarrollo de este tipo de equipamiento en total asciende a 100,680 m² o 10.06 has.

• **Demanda total de equipamiento barrial**

Para satisfacer la demanda de equipamiento barrial en los diversos rubros habrá que construir, 2 Secundarias Generales con un total de 24 aulas; 2 Bibliotecas Públicas; 6 Guarderías; 3 Unidades de Medicina Familiar; 4 Centros de Desarrollo Comunitario; 4 Mercados o instalaciones similares que cumplan esta función; 4 Parques de Barrio que en conjunto sumen 129,169 m²; 19 Módulos Deportivos y 4 Módulos de Policía.

La demanda de suelo urbano para llevar a cabo la construcción de este tipo de equipamiento en total asciende a 200,591 m² o 20.05 has.

• **Demanda total de equipamiento distrital**

El requerimiento de equipamiento de este nivel de servicio consiste en la construcción de 1 Escuela Preparatoria con 5 aulas; 1 Centro Social Popular; 1 Centro de Salud Urbano, 1 Centro de Urgencias; 1 Agencia de Correos; 1 Plaza Cívica con superficie de 8,987 m²; 1 o varios Parques Urbanos que sumen una superficie de 83,876 m²; 1 Terminal de Autobuses Foráneos, 1 Delegación Municipal; 1 Oficina para la Administración del Gobierno Federal; 1 Oficina para la del Gobierno Estatal y 1 Central de Protección Civil. Así mismo se requerirá



habilitar 1 Cementerio que cuente con una superficie aproximada de 8,737 m², para satisfacer esta demanda se sugiere ampliar las instalaciones alguno de los panteones existentes en los distritos colindantes.

La necesidad de suelo urbano para la edificación y habilitación del equipamiento distrital asciende a 129,617 m² o 12.96 has.

La ubicación del equipamiento de nivel distrital deberá darse preferentemente en el área destinada al Subcentro Urbano.

Demanda de equipamiento básico al corto, mediano y largo plazo

Con respecto al requerimiento de equipamiento básico en cada uno de los horizontes de planeación, éste tendrá lugar de la siguiente forma:

A. Requerimiento de equipamiento básico al corto plazo (2015)

Al corto plazo los 8,388 habitantes esperados generarán una demanda de equipamiento básico consistente en lo siguiente:

De nivel vecinal: la construcción de 2 Jardines de Niños; 2 Escuelas Primarias con un total de 20 aulas; 3 Jardines Vecinales que en conjunto tengan 8,388 m²; 2 Módulos de Juegos Infantiles con una superficie promedio de 1,198 metros cada uno.

De nivel barrial: llevar a cabo el proyecto y la construcción de 1 Secundaria que en una primera etapa cuente con 5 aulas; 1 Guardería; 1 Unidad de Medicina Familiar; 1 Centro de Desarrollo Comunitario; 1 Mercado Municipal con 69 puestos; 1 Parque de Barrio que sumen en total 25,835 m²; 4 Módulos Deportivos con una superficie total de 2,644 m² y 1 Módulo de Policía.

La demanda de suelo urbano para el desarrollo del equipamiento básico a corto plazo es de aproximadamente 60,257 m².

Cuadro 6. Requerimiento de equipamiento básico al corto plazo

REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO BÁSICO AL CORTO PLAZO						ELEMENTO				
NIVEL DE SERVICIO	EXTENSIÓN TERRITORIAL		1,194.35 HAS.		POBLACIÓN ATENDIDA POR POR MÓDULO	SUPERFICIE DE TERRENO POR UNIDAD M2	NORMA			
	HABITANTES		8,388				UBS	M2/UBS	UBS/ MÓDULO	
	EQUIPAMIENTO		SUP/HAB.	M2/REQ.						UBS/REQ.
VECINAL	Preescolar (Jardín de Niños)	0.395	3,311.05	13	2.1	3,990	1,575	Aula	263	6
	Primaria	0.720	6,041.36	20	1.7	5,040	3,630	Aula	303	12
	Jardín Vecinal	1.000	8,388.00	8,388	3.36	2,500	2,500	M2		
	Juegos Infantiles	0.286	2,396.57	2,397	1.92	4,375	1,250	M2		
BARRIAL	Secundaria General	0.522	4,375.10	5	0.5	17,600	9,180	Aula	918	10
	Biblioteca Pública Municipal	0.018	154.52	18	0.37	22,800	420	Silla	9	48
	Centro de Asistencia al Desarrollo Infantil (CADI y Guardería)	0.173	1,452.70	7	1.22	6,900	1,195	Aula	199	6
	Unidad de Medicina Familiar	0.167	1,398.00	2	0.58	14,400	2,400	Consultorio	800	3
	Centro de Desarrollo Comunitario	0.245	2,054.20	6	0.86	9,800	2,400	Aula y/o Taller	343	7
	Mercado Municipal	0.248	2,079.67	69	0.77	10,890	2,700	Puesto	30	90
	Parque de Barrio	3.080	25,835.04	25,835	0.84	10,000	30,800	M2		
	Módulo Deportivo	0.315	2,643.96	2,644	3.87	2,170	684	M2		
Comandancia de Policía (Módulo de Seguridad Pública)	0.015	127.09	127	0.85	9,900	150	M2			

Fuente: Elaboración propia del consultor, con base en Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL.

B. Requerimiento de equipamiento básico a mediano plazo (2021)

El requerimiento de equipamiento básico generado por el incremento de 12,581 habitantes al mediano plazo consistirá en lo siguiente:

De nivel vecinal: se necesitará la construcción de: 3 Jardines de Niños, 3 Escuelas Primarias con un total de 30 unidades de servicio; 5 Jardines Vecinales con una extensión total de 12,581 m², y 3 Módulos de Juegos Infantiles con superficie total de 3,595 m².



De nivel barrial: se requerirá ampliar la Secundaria construida en el periodo anterior agregando 7 aulas; 1 Biblioteca Pública, 2 Guarderías que en total tengan las 11 aulas que se necesitan; 1 Unidad de Medicina Familiar con 3 consultorios; 1 Centro de Desarrollo Comunitario; 1 Mercado o instalaciones similares que cubran la demanda de 104 unidades de servicio (puesto); 1 Parque de Barrio con una superficie en conjunto de 38,749 m²; 6 Módulos Deportivos y 1 Módulo de Seguridad Pública.

La superficie requerida para el desarrollo de estos equipamientos es de aproximadamente 90,378 m², la cual deberá ser obtenida a través de las áreas de cesión para destinos, adquiridas o a través de convenios entre propietarios y la autoridad municipal.

Cuadro 7. Requerimiento de equipamiento básico al mediano plazo

REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO BÁSICO AL MEDIANO PLAZO						ELEMENTO				
NIVEL DE SERVICIO	EXTENSIÓN TERRITORIAL	1,194.35 HAS.				POBLACIÓN ATENDIDA POR UNIDAD POR MÓDULO	SUPERFICIE DE TERRENO POR UNIDAD M ²	NORMA		
	HABITANTES (Incremento)	12,581		UBS/REQ	MOD. REQ.			UBS	M ² /UBS	UBS/ MÓDULO
	EQUIPAMIENTO	SUP/HAB.	M ² /REQ.	UBS/REQ	MOD. REQ.					
VECINAL	Preescolar (Jardín de Niños)	0.395	4,966.18	19	3.2	3,990	1,575	Aula	263	6
	Primaria	0.720	9,061.32	30	2.5	5,040	3,630	Aula	303	12
	Jardín Vecinal	1.000	12,581.00	12,581	5.03	2,500	2,500	M2		
	Juegos Infantiles	0.286	3,594.57	3,595	2.88	4,375	1,250	M2		
BARRIAL	Secundaria General	0.522	6,562.14	7	0.7	17,600	9,180	Aula	918	10
	Biblioteca Pública Municipal	0.018	231.76	26	0.55	22,800	420	Silla	9	48
	Centro de Asistencia al Desarrollo Infantil (CADI y Guardería)	0.173	2,178.88	11	1.82	6,900	1,195	Aula	199	6
	Unidad de Medicina Familiar	0.167	2,096.83	3	0.87	14,400	2,400	Consultorio	800	3
	Centro de Desarrollo Comunitario	0.245	3,081.06	9	1.28	9,800	2,400	Aula y/o Taller	343	7
	Mercado Municipal	0.248	3,119.26	104	1.16	10,890	2,700	Puesto	30	90
	Parque de Barrio	3.080	38,749.48	38,749	1.26	10,000	30,800	M2		
	Módulo Deportivo	0.315	3,965.62	3,966	5.80	2,170	684	M2		
Comandancia de Policía (Módulo de Seguridad Pública)	0.015	190.62	191	1.27	9,900	150	M2			

Fuente: Elaboración propia del consultor, con base en Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL.

C. Requerimiento de equipamiento básico a largo plazo (2030)

En este horizonte de planeación el aumento de 20,969 habitantes a la población del distrito generará una demanda de equipamiento básico consistente en lo siguiente:

De nivel vecinal: se necesitará la construcción de: 5 Jardines de Niños que sumen las 32 aulas requeridas; 4 Escuelas Primarias con un total de 50 aulas; 8 Jardines Vecinales con una extensión total de 20,969 m², y 5 Módulos de Juegos Infantiles.

De nivel barrial: se requerirá construir 1 Secundaria con 12 aulas; 1 Biblioteca Pública; 3 Guarderías; 1 Unidad de Medicina Familiar con 4 consultorios; 2 Centros de Desarrollo Comunitario; 2 Mercados con un total de 173 puestos; 2 Parques de Barrio con una superficie total de 64,584 m²; 10 Módulos Deportivos y 2 Módulos de Policía.

Se necesitará suelo urbano equivalente a 150,635 m² para llevar a cabo la construcción del equipamiento requerido en este periodo.



Cuadro 8. Requerimiento de equipamiento básico al largo plazo

REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO BÁSICO AL LARGO PLAZO						ELEMENTO				
NIVEL DE SERVICIO	EXTENSIÓN TERRITORIAL		1,194.35 HAS.			POBLACIÓN ATENDIDA POR POR MÓDULO	SUPERFICIE DE TERRENO POR UNIDAD M2	NORMA		
	HABITANTES (incremento)		20,969					UBS	M2/UBS	UBS/ MÓDULO
	EQUIPAMIENTO	SUP/HAB.	M2/REQ.	UBS/REQ.	MOD. REQ.					
VECINAL	Preescolar (Jardín de Niños)	0.395	8,277.24	32	5.3	3,990	1,575	Aula	263	6
	Primaria	0.720	15,102.67	50	4.2	5,040	3,630	Aula	303	12
	Jardín Vecinal	1.000	20,969.00	20,969	8.39	2,500	2,500	M2		
	Juegos Infantiles	0.286	5,991.14	5,991	4.79	4,375	1,250	M2		
BARRIAL	Secundaria General	0.522	10,937.24	12	1.2	17,600	9,180	Aula	918	10
	Biblioteca Pública Municipal	0.018	386.27	44	0.92	22,800	420	Silla	9	48
	Centro de Asistencia al Desarrollo Infantil (CADI y Guardería)	0.173	3,631.59	18	3.04	6,900	1,195	Aula	199	6
	Unidad de Medicina Familiar	0.167	3,494.83	4	1.46	14,400	2,400	Consultorio	800	3
	Centro de Desarrollo Comunitario	0.245	5,135.27	15	2.14	9,800	2,400	Aula y/o Taller	343	7
	Mercado Municipal	0.248	5,198.93	173	1.93	10,890	2,700	Puesto	30	90
	Parque de Barrio	3.080	64,584.52	64,585	2.10	10,000	30,800	M2		
	Módulo Deportivo	0.315	6,609.58	6,610	9.66	2,170	684	M2		
Comandancia de Policía (Módulo de Seguridad Pública)	0.015	317.71	318	2.12	9,900	150	M2			

Fuente: Elaboración propia del consultor, con base en Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL.

III.4. Requerimiento de Infraestructura

De acuerdo con el número de viviendas y la población esperada en cada uno de los tres horizontes de planeación la demanda de agua potable, de tratamiento de descargas sanitarias y de energía eléctrica, presenta las siguientes particularidades:

A. Requerimiento de agua potable

Considerando una dotación de 200 litros por persona al día⁸, al corto plazo 2015, el aumento en la población del distrito de 8,288 habitantes generará una demanda de agua diaria de 19.19 lps; al mediano plazo 2021, por el incremento de 12,581 habitantes se requerirá para su abastecimiento de 29.12 lps; al largo plazo 2030, para cubrir la demanda de 20,969 habitantes más se necesitarán 48.54 lps. Como se puede ver el cuadro siguiente, el requerimiento total de agua será de aproximadamente 96.85 lps diarios.

Cuadro 9. Requerimiento de agua potable

Año	Población	Incremento Hab.	Dotación Hab./Día en Lts.	Demanda L.P.S.
2005	100			
2015	8,388	8,288	200	19.19
2021	20,969	12,581	200	29.12
2030	41,938	20,969	200	48.54
Total		41,838		96.85

Fuente: Elaboración propia del consultor.

⁸ A deferencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano donde se determinaba la demanda diaria de agua por persona en 205 lps. Es este Plan de Desarrollo la demanda diaria de estimó en 200 lps. Lo anterior considerando la necesidad que hay de economizar este preciado recurso, lo cual es posible lograr mediante el aprovechamiento de aguas pluviales y de las aguas tratadas de origen doméstico para el riego de áreas verdes.



B. Requerimiento de descargas sanitarias

Sobre la base de estimar una generación de aguas servidas de 160 litros diarios⁹ por persona, el requerimiento de tratamiento de aguas residuales al corto plazo por el incremento de la población se calcula en 15.35 lps; al mediano se incrementará en 23.30 lps, y al largo plazo el aumento será de 38.83 lps, dando un requerimiento total de 77.48 lps, según se puede ver el cuadro siguiente.

Cuadro 10. Requerimiento de descargas sanitarias

Año	Población	Incremento Hab.	Generación Hab./ Día Lts.	Demanda L.P.S.
2005	100			
2015	8,388	8,288	160	15.35
2021	20,969	12,581	160	23.30
2030	41,938	20,969	160	38.83
Total		41,838		77.48

Fuente: Elaboración propia del consultor.

C. Requerimientos de energía eléctrica

Previendo en 2.5 Kv las necesidades diarias por vivienda de energía eléctrica, la demanda generada por el incremento de 2,368 viviendas en el corto plazo será de 5,920 Kv al día; al mediano plazo la construcción de 3,595 viviendas en el distrito requerirá de 8,986 Kv al día, y al largo plazo la construcción de 5,991 viviendas más generará una demanda diaria de 14,978 Kv. En el cuadro siguiente se puede apreciar lo antes señalado, así como la demanda total estimada en el distrito.

Cuadro 11. Requerimiento de energía eléctrica

Año	Población	Incremento Hab.	Viviendas	Carga Electrica Kv/Viv./Día	Carga Eléctrica Requerida
2005	100				
2015	8,388	8,288	2,368	2.5	5,920
2021	20,969	12,581	3,595	2.5	8,986
2030	41,938	20,969	5,991	2.5	14,978
Total		41,838	11,954		29,884

Fuente: Elaboración propia del consultor.

⁹ La generación de aguas servidas de estima en el 80% de la dotación de agua potable al día por persona.



III.5. Metas Específicas del Plan

Las metas a alcanzar en este Plan de Desarrollo, son las que se enuncian a continuación agrupadas de sub-programas de desarrollo urbano:

III.5.1. Planeación Urbana

- A. Aprobación del presente Plan de Desarrollo Urbano;
- B. Promover la definición del límite municipal ante el Congreso del Estado, dado la colindancia del distrito con el municipio de Zapopan;
- C. Elaborar plan parcial de imagen urbana del corredor comercial del tramo de la carretera a Nogales;
- D. Elaborar plan parcial de renovación urbana del fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, y
- E. Elaborar plan parcial para la delimitación del área de protección de la presa Las Tortugas y la creación del parque urbano propuesto en su área aledaña.

III.5.2. Suelo Urbano y Reservas Territoriales

- A. Conseguir por los medios señalados en la legislación vigente las 12.96 has necesarias para el desarrollo del equipamiento distrital;
- B. De la misma manera, obtener las 30.65 has suelo urbano requerido para el desarrollo del equipamiento básico de nivel vecinal y barrial;
- C. Negociar con propietarios particulares y ejidatarios la delimitación y cesión al municipio de las 90 has correspondientes a las áreas de conservación ecológica establecidas en el Plan;
- D. Definir y promover la ocupación ordenada de las áreas de reserva urbana de acuerdo a los plazos establecidos en este Plan;
- E. Consolidar al mediano plazo las 71 has correspondientes a las áreas urbanizadas y asentamientos existentes;
- F. Prever las áreas necesarias para el desarrollo del Subcentro Urbano y los cuatro centros barriales previstos, y
- G. Restringir a un 100% la explotación de los recursos naturales para la obtención de insumos para la construcción.

III.5.3. Infraestructura

- A. Promover la compra de derechos de concesiones otorgadas por la CONAGUA para el aprovechamiento de los recursos hidráulicos, como una alternativa para el abastecimiento de agua en el distrito;
- B. Promover la construcción del sistema de alcantarillado en el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, en vista de su renovación urbana y clasificación como una zona habitacional;
- C. Promover la dotación de sistemas de drenaje pluvial en las nuevas urbanizaciones;
- D. Extender el alumbrado público en los asentamientos ubicados al sur del distrito;
- E. Impulsar la recolección de agua pluvial proveniente de azoteas y su utilización posterior para el riego de áreas verdes;
- F. Canalizar el arroyo y los escurrimientos que cruzan el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, y



- G. Precisar las áreas de restricción o servidumbres de las instalaciones de infraestructura, mismas que deberán respetarse para su adecuado funcionamiento y mantenimiento.

III.5.4. Vialidad y Transporte

- A. Respetar el derecho de vía de las vialidades regionales y de la vía del ferrocarril;
- B. Promover el desarrollo y respeto del trazo de las 4 vialidades principal propuesta en este Plan, que en conjunto comprenden una longitud aproximada de 8,450 metros;
- C. Promover ante SCT el acceso por la Maxipista al distrito a través de la adecuación del cruce existente y que coincide con el principal propuesto VP1;
- D. Impulsar la conservación del sistema vial secundario propuesto y su desarrollo conforme se vayan urbanizando los diversos predios;
- E. Convertir el tramo de la carretera a Nogales comprendido en el distrito en una vialidad urbana, a través de la creación de carriles laterales, camellones laterales que separen a los carriles de alta velocidad y la construcción de baquetas en las que se incluyan las áreas jardinadas, peatonales y ciclo pistas. El tramo comprende una longitud aproximada de 3,900 mts;
- F. Promover la creación de puentes peatonales en la carretera a Ameca en los puntos de concentración de actividades humanas;
- G. Promover la prestación del servicio del transporte urbano y dotar de apeaderos para el abordaje en los puntos que se requiera, y
- H. Respetar el área de restricción que genera la intersección de la vía del ferrocarril y la carretera a Nogales, necesaria para la resolución de este punto de conflicto vial.

III.5.5. Equipamiento Urbano

- A. Dotar del equipamiento educativo, de cultura, de asistencia social, de salud, de abasto, comercio, de servicios urbanos y de recreación y deporte que requiera la población esperada en cada uno de los horizontes de planeación;
- B. Desarrollar el equipamiento urbano de nivel distrital en los diversos rubros que demande la población esperada y que deberá conformar el Subcentro Urbano, y
- C. Determinar centros barriales con el equipamiento necesario que garantice el desarrollo de la población y a su vez un correcto funcionamiento de la estructura urbana.

III.5.6. Protección Ambiental y Riesgo Urbano

- A. Promover ante la CONAGUA la delimitación del área de protección entorno a la presa Las Tortugas;
- B. Determinar la servidumbre federal o área de restricción de los cauces de agua y evitar su contaminación;
- C. Prever la cobertura del servicio de recolección de desechos sólidos en el distrito, conforme se vaya requiriendo;
- D. Evitar que las áreas susceptibles de riegos sean ocupadas por asentamientos humanos;
- E. Conservar las áreas arboladas y de bosque e impulsar su reforestación, y
- F. Prever el manejo, control y destino final de los desechos sólidos.



III.5.7. Patrimonio Histórico e Imagen Urbana

- A.** Precisar los lineamientos tendientes a mejorar y definir la imagen urbana de los asentamientos humanos del distrito;
- B.** Conservar las características físicas y sociales que dan identidad al área de estudio, dado la integración de una amplia porción del municipio en el Patrimonio Cultural de la Humanidad;
- C.** Incrementar el arbolado en áreas de conservación ecológica, en torno a los cauces de agua y espacios abiertos;
- D.** Promover la conservación de la flora y fauna nativa de la zona;
- E.** Precisar las áreas de conservación ecológica e impulsar su preservación;
- F.** Mejorar la imagen de los asentamientos, promoviendo la pavimentación y el mejoramiento de pintura en fachadas y la dotación de alumbrado público, y
- G.** Promover la dotación de mobiliario urbano en los asentamientos existentes.



IV. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

IV.1. Estrategia General y Políticas a Aplicar

La estrategia de desarrollo urbano que se plantea es congruente con la imagen objetivo delineada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano para el distrito, donde se señala lo siguiente: *Este distrito por su colindancia con áreas urbanas del municipio de Zapopan y su fácil accesibilidad, se percibe para él una clara vocación residencial, destinado a albergar viviendas de densidad media y baja, así como residencias de descanso para los habitantes de la Zona Metropolitana, además de algunas actividades comerciales y de servicios que impacten lo menos posible al medio ambiente.*

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.

A través de la prospección del territorio se pudo comprobar que el distrito presenta características muy valiosas para el municipio, dado el potencial de desarrollo que le confiere su colindancia con el Área Metropolitana de Guadalajara, su accesibilidad, y a la aptitud que tiene un alto porcentaje de su territorio para ser urbanizado. Además la zona desde el punto de vista paisajístico es interesante, en virtud de las características de su relieve conformado por cañadas y lomeríos y por la presencia de algunas áreas con vegetación relevante, factores a hay que agregar su relativa cercanía al Bosque La Primavera.

Las cualidades anteriormente descritas han propiciado que promotores inmobiliarios vean a esta zona como uno de los lugares apropiados para llevar a cabo inversiones. Situación que se ha visto reforzada con el encarecimiento que ha registrado el suelo en los municipios del área metropolitana.

Así mismo, en la estrategia de desarrollo urbano del distrito se ha considerado el potencial de desarrollo económico del municipio, como parte integrante de la micro región productora de tequila, y su inclusión dentro del Patrimonio Cultural de la Humanidad en la categoría de Paisaje Cultural, visto lo anterior, como factor que puede incrementar la afluencia turística.

Por las características propias de la zona y el tipo de asentamientos que se están desarrollando, en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano no se consideró conveniente el establecimiento de actividades industriales dentro del área de aplicación de este Plan. Sin embargo, en el mismo documento se definió una amplia zona para el desarrollo de este tipo de actividades en el vecino distrito de Huaxtla. Sitio en donde los habitantes de “El Breñal” tendrán la oportunidad de encontrar ocupación.

Lo anterior puede contribuir a la consolidación urbana de este distrito, y a que éste no se convierta en una ciudad dormitorio, a causa de que sus habitantes tengan que trasladarse diariamente a trabajar al Área Metropolitana de Guadalajara.

Con estas consideraciones, la estrategia general de desarrollo urbano del Distrito ARL4-“El Breñal” se encamina a impulsar el aprovechamiento de las áreas cuyas características, de acuerdo a lo prospectado en el diagnóstico, son adecuadas para el desarrollo urbano.

En síntesis, la estrategia busca lograr el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la ocupación ordenada de la zona, y a la vez contribuir a evitar la expansión continua de la mancha urbana metropolitana.



IV.1.1. Políticas de Desarrollo Urbano

Las políticas generales que se establecen en esta estrategia de desarrollo urbano son las siguientes:

A. Política Conservación

Con el establecimiento de esta política se pretende garantizar el aprovechamiento de los recursos naturales; la preservación y la restauración del equilibrio ecológico, por ello se aplica las áreas que presentan elementos naturales de valor como vegetación, laderas escarpadas, lomeríos, colinas, áreas en torno a cauces y cuerpos de agua, zonas inundables cuya invasión puede ocasionar riesgos.

Esta política también se aplica a las áreas de restricción de infraestructuras regionales y cuyo espacio es necesario para su mantenimiento y/o ampliación.

B. Política de Aprovechamiento

Esta política va dirigida al aprovechamiento de las áreas aptas para el desarrollo urbano, establecidas en este Plan como áreas de reserva urbana al corto, mediano y largo plazo.

Esta política también se aplica a los tramos de los corredores en torno a las carreteras a Nogales y a Ameca, aprovechado su potencial para lograr su consolidación, con la finalidad de propiciar desarrollo de actividades económicas que generen empleo para la población del distrito.

Asimismo esta política va encaminada a la consolidación de las áreas urbanizadas y asentamientos existentes en el área de aplicación.

C. Política de Restauración Ecológica

El establecimiento de esta política va destinada a la restauración ecológica de las áreas que fueron perturbadas por la extracción caolín y arena para la construcción, actualmente erosionadas; así como las zonas con vegetación relevante que han sido deterioradas por el consumo doméstico, estas últimas señaladas como áreas de conservación en la estrategia.

También esta política se aplica para los cauces de agua y la presa Las Tortugas, actualmente son presencia de contaminación ocasionada por el vertido de aguas residuales y desechos sólidos.

Conforme a lo anteriormente señalado, para lograr la estrategia se han definido los siguientes criterios de ordenamiento urbano:

- A.** Impulsar el desarrollo ordenado y sostenible de las actividades económicas que generen riqueza para los habitantes del distrito; ponderando la actividad comercial y de servicios, la actividad turística y agropecuaria a través del establecimiento corredores comerciales y de las áreas de granjas y huertos que permita el desarrollo de los sectores comercio y servicios y de las actividades de aprovechamiento de los recursos naturales.
- B.** Promover la consolidación de las áreas urbanas existentes;
- C.** Aprovechamiento gradual de las áreas aptas para el desarrollo urbano;
- D.** Conservar las áreas de valor natural, en especial las zonas forestadas;



- E. Lograr la restauración de las áreas con presencia de deterioro por la extracción de materiales para la construcción;
- F. Establecer la clasificación de áreas y la utilización del suelo según sus potencialidades, su índole ambiental y al requerimiento de intervención institucional que cada una de ellas requiera;
- G. Definir el aprovechamiento y utilización del suelo, restringiendo las altas densidades y preservando las áreas más frágiles y con presencia de actividades agropecuarias como áreas de transición;
- H. Desarrollar una estructura compacta que permita optimizar el suelo y la prestación de los servicios urbanos;
- I. Diseñar una estructura vial jerarquizada que propicie la integración del distrito con el resto del municipio y facilite los desplazamientos de la población;
- J. Distribuir equilibradamente los núcleos de equipamiento básico que facilite la administración del desarrollo urbano de parte del municipio, y
- K. Incrementar gradualmente la infraestructura y el equipamiento urbano de acuerdo a las proyecciones de crecimiento previstas, para alcanzar una óptima cobertura.

IV.2. Clasificación de Áreas

La clasificación de áreas que se establece en este Plan se hace en función de las condicionantes resultantes de las características del medio físico natural y transformado que presenta el área de estudio, las que según su índole requieren diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, y concordancia con lo señalado en el artículo 17 del Reglamento Estatal de Zonificación.

IV.2.1. Áreas Urbanizadas (AU)

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de renovación urbana. Se subdividen en:

IV.2.1.1. Áreas incorporadas (AU)

Son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, corresponden a las siguientes:

Las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave: **AU**.

IV.2.1.2. Áreas de renovación urbana (RN)

Son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo, corresponden a las siguientes:

Las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave: **AU-RN**.



IV.2.2. Áreas de Reserva Urbana (RU)

Son las áreas que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a la autoridad municipal promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística, se subdividen en:

IV.2.2.1. Reserva urbana a corto plazo (CP)

Son las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades de las leyes y reglamentos existentes, corresponden a las siguientes:

Las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave: **RU-CP**.

IV.2.2.2. Reserva urbana a mediano plazo (MP)

Son las áreas potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo, corresponden a las siguientes:

Las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave: **RU-MP**.

IV.2.2.3. Reserva urbana a largo plazo (LP)

Son las áreas pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica y no es posible realizarlas inmediatamente; sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo, corresponden a las siguientes:

Las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave: **RU-LP**.

IV.2.3. Áreas de Restricción por Infraestructura o Instalaciones Especiales (RI)

Son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas, se subdividen en:

IV.2.3.1. Áreas de restricción por instalaciones ferroviarias (FR)

Son las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Comunicaciones y Transporte, con base en la *Ley de Vías Generales de Comunicación* y demás leyes y reglamentos en la materia.

Son las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con las claves:

RI-FR1: Corresponde a la vía del ferrocarril Guadalajara – Nogales;



IV.2.3.2. Áreas de restricción de instalaciones de riesgo (RG)

Son las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas, bancos de material abandonados y demás usos del suelo que entrañen peligro o riesgo para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la SEMARNAT con base en la *Ley General de Salud*, *Ley General Ley Equilibrio Ecológico* o la SEMADES con base en la *Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente* y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia.

Son las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con las claves:

RI-RG 1: Corresponde al área de restricción del poliducto Salamanca-Guadalajara, comprende una franja de 13 m, 6.50 m a cada lado de su eje,¹⁰

RI-RG 2: Corresponde al área donde se llevaron a cabo actividades extractivas para la explotación de un banco de caolín. El sitio deberá ser ecológicamente restaurado y ser utilizado para la habilitación como parque barrial;

RI-RG 3: Corresponde a la zona donde se llevaron a cabo actividades extractivas, se localiza en la ladera de la colina al lado norte de la carretera libre a Nogales, el sitio deberá ser objeto de restauración ecológica, puede ser utilizado para granjas y huertos, preferentemente en usos agropecuarios;

RI-RG 4: Corresponde a la zona donde se llevaron a cabo actividades extractivas localizada al lado sur de la carretera libre a Nogales, el sitio deberá ser objeto de restauración ecológica, puede ser utilizado para granjas y huertos, preferentemente en usos agropecuarios;

RI-RG 5: Comprende el área de restricción de alrededor de la presa Las Tortugas que se debe de dejar libre de toda edificación. Para definir esta área se deberá elaborar los trabajos de topografía consistentes en definir la zona federal considerando el nivel de la corona y a partir de este, localizar una poligonal midiendo 10 m horizontales hacia afuera del vaso. El plano de detalle indicando la zona federal mediante coordenadas UTM, DATUM WGS84, deberá ser presentado para su análisis y aprobación a la Dirección Técnica de la Comisión Nacional del Agua, de acuerdo a lo señalado por esta dependencia federal mediante oficio No. BOO.00.R012.07.1/097, y

RI-RG 6: Corresponde al área donde se llevaron a cabo actividades extractivas para la explotación de un banco de arena El sitio deberá ser ecológicamente restaurado y ser utilizado para la habilitación como parque distrital.

IV.2.3.3. Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de agua potable (AB)

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación.

¹⁰ Los promotores de proyectos de urbanización deberán corroborar con PEMEX la dimensión del área de restricción del poliducto.



Son las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con las claves:

RI-AB1: Corresponde al pozo profundo ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat;

RI-AB2: Corresponde al pozo profundo ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat;

RI-AB3: Corresponde al pozo profundo ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat;

RI-AB4: Corresponde al tanque de agua ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat;

RI-AB5: Corresponde al pozo profundo de propiedad particular, localizado al norte de la carretera a Guadalajara-Nogales, y

RI-AB6: Corresponde al pozo profundo localizado en predio del balneario Las Tortugas.

IV.2.3.4. Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de drenaje (DR)

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de instalaciones complementarias, que se deben de dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, y preparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación.

Son las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave:

RI-DR1: Corresponde a la planta de tratamiento de aguas residuales del fraccionamiento El Río Hábitat Country Club.

IV.2.3.5. Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de electricidad (EL)

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, por lo general que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación de que se trate. Los promotores de proyectos de urbanización deberán corroborar con la dependencia federal la dimensión del área de restricción de las líneas eléctricas.

Son las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con las claves:

RI-EL1: Corresponde a la línea eléctrica de 400 kv que cruza el distrito en dirección nor-oriente, con un área de restricción de 30 m, 15 m a cada lado de su eje;

RI-EL2: Corresponde a la línea eléctrica de 69 kv que corre paralela a la anterior a una distancia aproximada de 100 metros, con una restricción de 14.50 m, 7.25 m a cada lado de su eje, y

RI-EL3: Corresponde a la línea eléctrica de 69 kv que cruza el distrito a la altura del fraccionamiento El Río Hábitat con rumbo nor-poniente, con una restricción de 13 m, 6.50 m a cada lado de su eje.

IV.2.3.6. Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de telecomunicación (TL)

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que



deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas cuyo ancho señalará la autoridad municipal, basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación.

Es la señalada en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave:

RI-TL1: Corresponde a la antena de telecomunicaciones ubicada en la cima de un promontorio, al oriente de Santa Cruz del Astillero.

IV.2.3.7. Áreas de restricción para la vialidad (VL)

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia.

Son las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con las claves:

RI-VL1: Comprende una restricción de 60 m, 30 m a cada lado del eje de la Maxipista;

RI-VL2: Comprende una restricción de 40 m, 20 m a cada lado del eje de la carretera libre a Nogales (Federal 15);

RI-VL3: Comprende una restricción de 40 m, 20 m a cada lado del eje de la carretera a Ameca (Federal 70);

RI-VL4: Comprende una restricción de 27 m, 13.5 m a cada lado del eje del vial principal propuesto VP2, que delimita el distrito en su colindancia con el Distrito Urbano ARL-3 “Santa Cruz del Astillero”;

RI-VL5: Comprende una restricción de 33 m, 16.5 m a cada lado del eje del vial principal propuesto VP1, cuyo trayecto va de la Maxipista a la carretera Guadalajara Nogales;

RI-VL6: Comprende una restricción de 27 m, 13.5 m a cada lado del eje del vial principal propuesto VP3, enlaza a los viales principales VP 1 y VP 2, en el PMDU se tiene previsto que este vial continúe en el Distrito ARL-3, y

RI-VL7: Comprende una restricción de 27 m, 13.5 m a cada lado del eje del vial principal propuesto VP4 en el tramo que entronca con la carretera Guadalajara Nogales, y una restricción de 12.50 m en el tramo que va paralelo a la vía del ferrocarril (VP 4a).

IV.2.3.8. Áreas de restricción por nodo vial (NV)

Es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales:

Es la señalada en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave:

RI-NV1: Comprende una restricción 100 m de radio en la intersección de la vía del ferrocarril y la carretera libre a Nogales.

IV.2.4. Áreas de Transición (AT)

Son las áreas que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes



extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición; requerirán de la elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano y sus respectivos estudios de impacto ambiental, en el cual se demuestre que la ejecución de las obras materiales no cambiará la índole de dichas áreas, corresponden a las siguientes:

Las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave: **AT**.

IV.2.5. Áreas de Conservación Ecológica (AC)

Son las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las *Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Local, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave: **AC**.

IV.2.6. Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (CA)

Son las áreas requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos, tanto por la operación natural como para fines de conservación, explotación agropecuaria y de suministro a los asentamientos humanos. La zona federal y la zona de protección a cauces, prevista en los artículos 3, 113 al 120 de la *Ley de Aguas Nacionales*, y 2, 4 y 5 de su Reglamento, serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las *Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente* para la prevención y control de la contaminación de aguas, así como la preservación al ambiente; de conformidad con el artículo 143 fracción I del Código Urbano, corresponden a las siguientes:

Las señaladas en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave: **CA**.

IV.2.7. Áreas de Protección al Acuífero (PA)

Son las áreas requeridas para la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración para la recarga acuífera.

IV.2.7.1. Áreas directas de protección al acuífero (I)

Son las áreas directamente relacionadas con el manantial o fuente de extracción de agua, cuyo acceso debe estar controlado, evitándose la presencia humana, permitiéndose solamente aquellos usos relativos a la obtención de agua, corresponde a la siguiente:

La señalada en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave: **PA-I**.

IV.2.7.2. Áreas inmediatas de protección al acuífero

Son las áreas contiguas a las áreas directas de protección al manantial o fuente de extracción por lo que se deberá evitar la continua presencia humana, así mismo, se prohíben aquellos usos del suelo que tiendan a la destrucción de la capa superficial y de las siguientes capas purificadoras y filtrantes de la zona y la presencia de cualquier elemento que contamine el subsuelo; corresponde a la siguiente:

La señalada en el Plano de Clasificación de Áreas (E-1), con la clave: **PA-II**.

Para definir la dimensión de las áreas PA-I y PA-II y se requiere la elaboración de un estudio técnico geohidrológico de la zona donde se ubica el manantial. Además



de las medidas que la autoridad municipal disponga para la protección y el buen funcionamiento del acuífero y su recarga, se deberá solicitar a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

IV.3. Acciones de Conservación Mejoramiento y Crecimiento

IV.3.1. Acciones de Conservación

Con relación a las áreas y predios para los que se propone acciones de conservación ecológica y preservación de bienes afectos al patrimonio histórico, se procederá a expedir los planes parciales correspondientes, conforme las disposiciones de los artículos 143, 144 y 145 del Código Urbano a fin de promover su identificación y conservación, en concurrencia de las autoridades estatales y federales competentes, para que tomen la participación que les corresponde conforme a la legislación federal y estatal vigente.

Las acciones de conservación a que se refiere el párrafo anterior, se promoverán, autorizarán y ejecutarán mediante la modalidad de acción urbanística que se determine en el Plan Parcial correspondiente.

Estas acciones se aplican mediante la zonificación, corresponden a las áreas definidas en el apartado IV.3. y señaladas en el plano de Clasificación de Áreas E-1, con la clave:

AC: Comprenden a las áreas con pendientes topográficas elevadas, con presencia de vegetación relevante o que son elementos importantes del paisaje del lugar (lomerío ubicado al sur de la carretera a Nogales) que no es conveniente su urbanización, motivo por lo cual que se han clasificado como áreas de conservación ecológica, destinadas a la preservación de las especies de flora y fauna y para la recreación y esparcimiento de los habitantes del distrito;

PA-I: Corresponde al área directa de protección al acuífero en torno al sitio donde se localiza el manantial identificado en el distrito, y

PA-II: Corresponde al área inmediata de protección al acuífero contigua al área directa.

IV.3.2. Acciones de Mejoramiento

Con relación a las áreas y predios donde se proponen acciones de mejoramiento, saneamiento y reposición de elementos de infraestructura o paisaje urbano, se procederá a expedir los planes parciales correspondientes, conforme a las disposiciones del artículo 146, del Código Urbano a fin de promover su identificación y mejoramiento, con la concurrencia de las autoridades estatales y federales competentes, para que tomen la participación que les corresponde conforme la legislación estatal y federal vigente.

Estas acciones se aplican mediante la zonificación, corresponden a las áreas definidas en el apartado IV.3. y señaladas en el plano de Clasificación de Áreas E-1, con la clave:

AU-RN: Son las áreas de renovación urbana establecidas en el presente Plan, y que corresponden al fraccionamiento Paraíso Las Tortugas.

IV.3.3. Acciones de Crecimiento

Conforme a las disposiciones del Plan, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su publicación y registro.

El Ayuntamiento emprenderá las acciones a fin de:

I. Promover obras de urbanización básicas, atendiendo lo dispuesto en el artículo 147 del Código Urbano.



II. En coordinación con el Ejecutivo Estatal, ejercer el derecho de preferencia y se regula conforme las disposiciones de la *Ley General* y la *Ley Agraria*; y

III. Constituir reservas territoriales y promover su desarrollo.

Estas acciones se aplican mediante la zonificación, corresponden a las áreas, definidas en el apartado IV.3. y señaladas en el plano de la Clasificación de Áreas E-1, con las claves:

RU-CP: Corresponden a las áreas de reserva urbana a corto plazo previstas en este Plan de Desarrollo;

RU-MP: Corresponden a las áreas de reserva urbana a mediano plazo que se han determinado en este Plan de Desarrollo; y

RU-LP: Corresponden a las áreas de reserva urbana a largo plazo que se han determinado en este Plan de Desarrollo.

IV.4. Utilización Específica del Suelo - Zonificación Secundaria

La zonificación establecida en este Plan se hace tomando como referencia el Capítulo IV del Reglamento Estatal de Zonificación. Los usos y destinos específicos del suelo del territorio distrital se señala gráficamente en el Plano E-2 y corresponden a las siguientes:

IV.4.1. Zonas de Aprovechamiento de Recursos Naturales

Son las que se ubican sobre áreas rústicas y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano sino a aprovechamientos concordantes con su carácter de medio rural.

IV.4.1.1. Actividades silvestres

Las áreas rústicas que prevalecen en gran medida en su estado natural, en este Plan corresponden a las áreas aledañas a los cauces y cuerpos de agua, que es necesario conservar para prevenir posibles inundaciones.

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **AS**.

IV.4.1.2. Granjas y huertos

Son las destinadas para realizar actividades de cultivo de árboles frutales y hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación o instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización General del Suelo (E-2), con la clave: **GH**.

IV.4.2. Zonas Habitacionales

Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional. De las modalidades del uso habitacional en este Plan se establecen en los siguientes tipos:

IV.4.2.1. Habitacional unifamiliar densidad mínima

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **H1-U**.

IV.4.2.2. Habitacional unifamiliar densidad baja

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **H2-U**.



IV.4.2.3. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **H2-H**.

IV.4.2.4. Habitacional unifamiliar densidad media

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **H3-U**.

IV.4.2.5. Habitacional plurifamiliar vertical densidad media

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **H3-V**.

IV.4.2.6. Habitacional unifamiliar densidad alta

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **H4-U**.

IV.4.3. Zonas Mixtas.

Las zonas mixtas son aquellas en donde la habitación en sus diversas modalidades coexiste con otras actividades con el comercio, los servicios, el alojamiento temporal, las manufacturas domiciliarias y menores, así como con equipamiento urbano y espacios para la recreación y esparcimiento de la población. De las modalidades señaladas en el Reglamento Estatal de Zonificación, en este Plan de establecen las siguientes:

IV.4.3.1. Mixto barrial intensidad baja

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **MB-2**.

IV.4.3.2. Mixto barrial intensidad media

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **MB-3**.

IV.4.3.3. Mixto distrital intensidad media

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **MD-3**.

IV.4.3.4. Mixto distrital intensidad alta

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **MD-4**.

IV.4.4. Zonas Comerciales

Son las superficies necesarias para el adecuado desempeño de las funciones comerciales, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades propias de la comunidad. Dentro de estas zonas deberán evitarse los establecimientos con riesgos o impactos negativos o que generen, contaminación y problemas viales. Por su nivel de servicio e intensidad las zonas establecidas en este Plan se clasifican en los siguientes tipos:

IV.4.4.1. Comercio barrial intensidad media

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **CB-3**.

IV.4.4.2. Comercio distrital intensidad media

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **CD-3**.



IV.4.4.3. Comercio central intensidad media

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **CC-3**.

IV.4.4.4. Comercio regional

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **CR**.

IV.4.5. Zonas de Equipamiento Urbano

Son las zonas que generalmente forman núcleos de equipamiento de educación, cultura y salud, servicios institucionales y culto que sirven a amplias áreas del centro de población. Por su nivel de servicio las zonas de equipamiento definidas en este Plan corresponden a las siguientes tipos:

IV.4.5.1. Equipamiento barrial

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **EI-B**.

IV.4.5.2. Equipamiento central

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **EI-C**.

IV.4.6. Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aún cuando forman parte del rubro equipamiento, se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades, se clasifican en los siguientes:

IV.4.6.1. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **EV-V**.

IV.4.6.2. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **EV-B**.

IV.4.6.3. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **EV-D**.

IV.4.6.4. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **EV-C**.

IV.4.7. Zonas de Instalaciones Especiales e Infraestructura

Corresponden a las zonas ocupadas por usos que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros y riesgos urbanos, sin ser del tipo industrial, que se demandan dentro y fuera de áreas urbanas, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor además de las instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura urbana, se clasifican en:

IV.4.7.1. Infraestructura urbana

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **IN-U**.



IV.4.7.2. Infraestructura regional

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **IN-R**.

IV.4.7.3. Instalaciones especiales regionales

Corresponden a las señaladas en el Plano de Utilización Específica del Suelo (E-2), con la clave: **IE-R**.

IV.5. Reglamentación de la Zonificación

Para el establecimiento de las normas de control de la urbanización y la edificación de las diversas zonas comprendidas en el Área de Aplicación del Plan se ha tomado como referencia lo señalado en los capítulos VII, IX, X, XI, XIV, XV, y XVI del Reglamento Estatal de Zonificación:

Las normas que se establecen para las distintas zonas son las siguientes:

GH Granjas y Huertos.

Las zonas **GH** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **GH** son los que se describen a continuación:

- Se considera predominante el uso: **Granjas y Huertos**.
- Se consideran compatibles el uso: **Agropecuario**.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
GH	GRANJAS Y HUERTOS	•	GRANJAS Y HUERTOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Granjas (Avícolas, apiarios, apícolas), con casa habitación. ▪ Huertos (frutales, flores, hortalizas), con casa habitación.
		0	AGROPECUARIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Establos zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino, ovino). ▪ Todo tipo de cultivo (agostadero pastizales). ▪ Vivienda aislada.
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE		0	COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Granjas y Huertos **GH** quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	5
Densidad máxima de viviendas	0.80
Superficie mínima de lote	10,000 m ²
Frente mínimo de lote	80 ml.
Índice de edificación	10,000 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo	0.1
Coefficiente de utilización del suelo	0.2
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	4*
Porcentaje de frente jardinado	10%



Restricción frontal	10 ml
Restricción lateral	10 ml
Restricción posterior	10 ml
Modo de edificación	Abierto
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros.	

Las zonas de Granjas y Huertos que señalan a continuación deberán sujetarse a lo siguiente:

- La urbanización de las zonas de granjas y huertos aledañas a la presa Las Tortugas queda sujeta a la realización de un estudio topográfico para la demarcación del límite de restricción en torno a la misma, considerando para ello el nivel de la corona y a partir de este, localizar una poligonal midiendo 10 metros horizontales hacia afuera del vaso. El plano de detalle indicando la zona federal mediante coordenadas UTM, DATUM WGS84, deberá ser presentado para su análisis y aprobación a la Dirección Técnica de la Comisión Nacional del Agua.
- En la zona de granjas y huertos con frente a la carretera a Ameca y ubicada entre las vialidades VSc 11 y VSc 12 se permitirá el establecimiento de estaciones de servicio para el abastecimiento de gasolina o gas.
- En el diseño urbano y la ubicación de edificaciones en las zonas de granjas y huertos deberá conservarse el arbolado existente, de manera especial los ejemplares de las especies de encino y pino. En el caso de que sea necesario el derribo de alguno de ellos, éste deberá ser repuesto, plantando en la zona 3 ejemplares de la misma especie.

H1-U Habitacional Unifamiliar densidad mínima.

Las zonas **H1-U** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **H1-U** son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Habitacional Unifamiliar**.
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales**.
- c) Se consideran condicionados los usos: **Equipamiento Vecinal, Comercio Vecinal, Servicios Vecinales y Manufacturas Domiciliarias**; siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	▪ Vivienda.
		0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	Espacios verdes y abiertos: ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. Espacios recreativos: ▪ Juegos infantiles.
		*	EQUIPAMIENTO VECINAL	Educación: ▪ Jardín de niños. ▪ Primaria.
		*	COMERCIO VECINAL	*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m ² como máximo. *Se debe permitir en locales con una superficie de



			<p>50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Carnicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaria, homeopática. ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaria, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
		*	<p>SERVICIOS VECINALES</p> <p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*Sólo se debe permitir una actividad por vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, ungas, pedicure, peinados).
		*	<p>MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</p> <p>*Puede integrarse en algún área dentro de la vivienda ocupando 30 m² como máximo, o en locales no mayores a 50 m².</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*No se permiten en condominios de ningún tipo ni en edificios de departamentos cuyo uso es habitacional.</p> <p>Elaboración casera de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agua embotellado y almacenamiento para su distribución, venta a granel. ▪ Bordados y costuras, taller de confección, venta, exhibición y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Chocolate de mesa y cocoa, elaboración, exhibición y venta. ▪ Hielo, nieve, helados, bolis y paletas, elaboración de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas, elaboración de. ▪ Repostería, elaboración de productos para. ▪ Tostadas y sopes, elaboración de. ▪ Yogurt.
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD			
• PREDOMINANTE	0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO	

Los usos y destinos que se identifican como Habitacional Unifamiliar **H1-U** de densidad mínima quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	32
Densidad máxima de viviendas	8



Superficie mínima de lote	800 m2
Frente mínimo de lote	16 ml.
Índice de edificación	800 m2
Coefficiente de ocupación del suelo	0.3
Coefficiente de utilización del suelo	0.6
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	4
Porcentaje de frente jardinado	60%
Restricción frontal	5 ml
Restricción lateral	3 ml
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Abierto

H2-U Habitacional Unifamiliar densidad baja.

Las zonas **H2-U** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **H2-U** son los que se describen a continuación:

- Se considera predominante el uso: **Habitacional Unifamiliar**.
- Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales**.
- Se consideran condicionados los usos: **Equipamiento Vecinal, Comercio Vecinal, Servicios Vecinales y Manufacturas Domiciliarias**; siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
		*	EQUIPAMIENTO VECINAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primaria.
		*	COMERCIO VECINAL	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Carnicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaría, homeopática.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaría, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
	*	SERVICIOS VECINALES	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*Sólo se debe permitir una actividad por vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, ungas, pedicure, peinados).
	*	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	<p>*Puede integrarse en algún área dentro de la vivienda ocupando 30 m² como máximo, o en locales no mayores a 50 m².</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*No se permiten en condominios de ningún tipo ni en edificios de departamentos cuyo uso es habitacional.</p> <p>Elaboración casera de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agua embotellado y almacenamiento para su distribución, venta a granel. ▪ Bordados y costuras, taller de confección, venta, exhibición y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Chocolate de mesa y cocoa, elaboración, exhibición y venta. ▪ Hielo, nieve, helados, bolis y paletas. elaboración de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas, elaboración de. ▪ Repostería, elaboración de productos para. ▪ Tostadas y sopes, elaboración de. ▪ Yogurt.
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD			
• PREDOMINANTE	0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO	

Los usos y destinos que se identifican como Habitacional Unifamiliar **H2-U** de densidad baja quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	95
Densidad máxima de viviendas	19
Superficie mínima de lote	300 m ²
Frente mínimo de lote	10 ml.
Índice de edificación	300 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo	0.6
Coefficiente de utilización del suelo	1.2
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	3
Porcentaje de frente jardinado	50%



Restricción frontal	3.5 ml *
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Semiabierto
* 3.5 ml como mínimo, variable de acuerdo a los proyectos ejecutivos. 5 ml en caso con frente a vialidades principales.	

Las zonas de Habitacionales Unifamiliares de densidad baja que señalan a continuación deberán sujetarse a lo siguiente:

- En el diseño urbano y la ubicación de edificaciones en las zonas Habitacionales Unifamiliares Densidad Baja que colindan con el fraccionamiento El Río Hábitat deberá conservarse el arbolado existente, de manera especial los ejemplares de las especies de encino y pino. En caso de que sea necesario el derribo de alguno de ellos, éste deberá ser repuesto, plantando en la zona 3 ejemplares de la misma especie.

H2-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad baja.

Las zonas **H2-H** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **H2-H** son los que se describen a continuación:

- Se considera predominante el uso: **Habitacional Plurifamiliar Horizontal**.
- Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales**.
- Se consideran condicionados los usos: **Equipamiento Vecinal, Comercio Vecinal, Servicios Vecinales y Manufacturas Domiciliarias**; siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	•	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda.
		0	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda.
		0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas. Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Juegos infantiles.
		*	EQUIPAMIENTO VECINAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> Jardín de niños. Primaria.
		*	COMERCIO VECINAL	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. Carnicería. Cenaduría. Cocina económica. Cremería, queso, yogurt y carnes frías. Dulces y similares, venta de.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaría, homeopática. ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaría, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
	*	SERVICIOS VECINALES	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*Sólo se debe permitir una actividad por vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, unas, pedicure, peinados).
	*	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	<p>*Puede integrarse en algún área dentro de la vivienda ocupando 30 m² como máximo, o en locales no mayores a 50 m².</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*No se permiten en condominios de ningún tipo ni en edificios de departamentos cuyo uso es habitacional.</p> <p>Elaboración casera de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agua embotellado y almacenamiento para su distribución, venta a granel. ▪ Bordados y costuras, taller de confección, venta, exhibición y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Chocolate de mesa y cocoa, elaboración, exhibición y venta. ▪ Hielo, nieve, helados, bolis y paletas, elaboración de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas, elaboración de. ▪ Repostería, elaboración de productos para. ▪ Tostadas y sopes, elaboración de. ▪ Yoghurt.
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD			
•	•	0	* CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Habitacional Plurifamiliar Horizontal **H2-H** de densidad baja quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	115
Densidad máxima de viviendas	23
Superficie mínima de lote	500 m ²
Frente mínimo de lote	10 ml.
Índice de edificación	250 m ²
Coeficiente de ocupación del suelo	0.6
Coeficiente de utilización del suelo	1.2
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	3 *



Porcentaje de frente jardinado	40%
Restricción frontal	3.5 ml**
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Semiabierto
* Más un cajón para visitantes por cada dos viviendas, a ubicar a una distancia menor a 80 metros.	
** 3.5 ml mínimo variable de acuerdo a los proyectos ejecutivos. 5 ml en casos con frente a vialidades principales.	

H3-U Habitacional Unifamiliar densidad media.

Las zonas **H3-U** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **H3-U** son los que se describen a continuación:

- Se considera predominante el uso: **Habitacional Unifamiliar.**
- Se consideran compatibles los usos: **Turístico Hotelero densidad media y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
- Se consideran condicionados los usos: **Equipamiento Vecinal, Comercio Vecinal, Servicios Vecinales y Manufacturas Domiciliarias;** siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		0	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoteles turísticos con habitaciones, suites, restaurante y todos los servicios complementarios. Mesones, hostales y posadas. Habitaciones y servicio de restaurante. Excepto moteles.
		0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
		*	EQUIPAMIENTO VECINAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primaria.
*	COMERCIO VECINAL		<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Carnicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaria, homeopática. ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. 	



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaría, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
		*	<p>SERVICIOS VECINALES</p> <p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo. *Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo. *No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda. *Sólo se debe permitir una actividad por vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, unas, pedicure, peinados).
		*	<p>MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</p> <p>*Puede integrarse en algún área dentro de la vivienda ocupando 30 m² como máximo, o en locales no mayores a 50 m². *No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda. *No se permiten en condominios de ningún tipo ni en edificios de departamentos cuyo uso es habitacional.</p> <p>Elaboración casera de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agua embotellado y almacenamiento para su distribución, venta a granel. ▪ Bordados y costuras, taller de confección, venta, exhibición y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Chocolate de mesa y cocoa, elaboración, exhibición y venta. ▪ Hielo, nieve, helados, bolis y paletas, elaboración de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas, elaboración de. ▪ Repostería, elaboración de productos para. ▪ Tostadas y sopes, elaboración de. ▪ Yoghurt.
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD			
• PREDOMINANTE		0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Habitacional Unifamiliar **H3-U** de densidad media quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	195
Densidad máxima de viviendas	39
Superficie mínima de lote	140 m ²
Frente mínimo de lote	8 ml.
Índice de edificación	140 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo	0.7
Coefficiente de utilización del suelo	1.4
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	2
Porcentaje de frente jardinado	40%
Restricción frontal	3 ml
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml



Modo de edificación	Semicerrado
---------------------	-------------

H3-V Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad media.

Las zonas **H3-V** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **H3-V** son los que se describen a continuación:

- Se considera predominante el uso: **Habitacional Plurifamiliar Vertical**.
- Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar Horizontal y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales**.
- Se consideran condicionados los usos: **Equipamiento Vecinal, Comercio Vecinal y Servicios Vecinales**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
H3-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA	•	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		0	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		0	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
		*	EQUIPAMIENTO VECINAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primaria.
		*	COMERCIO VECINAL	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Carnicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaria, homeopática. ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaria, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino.



		*	SERVICIOS VECINALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Semillas y cereales. *Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo. *Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo. *No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda. *Sólo se debe permitir una actividad por vivienda. ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, unas, pedicure, peinados).
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE			0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Habitacional Plurifamiliar Vertical **H3-V** de densidad media quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	270
Densidad máxima de viviendas	54
Superficie mínima de lote	480 m ²
Frente mínimo de lote	16 ml.
Índice de edificación	120 m ²
Coeficiente de ocupación del suelo	0.7
Coeficiente de utilización del suelo	2.1
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	3 *
Porcentaje de frente jardinado	30%
Restricción frontal	2 ml **
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Variable
* Más un cajón para visitantes por cada dos viviendas, a ubicar a una distancia menor a 80 metros.	
** Aplica en vialidades locales, para otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II, Título V del REZ.	

H4-U Habitacional Unifamiliar densidad alta.

Las zonas **H4-U** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **H4-U** son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Habitacional Unifamiliar.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Turístico Hotelero densidad alta y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
- c) Se consideran condicionados los usos: **Equipamiento Vecinal, Comercio Vecinal, Servicios Vecinales y Manufacturas Domiciliarias;** siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.



Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		0	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoteles turísticos con habitaciones, suites, restaurante y todos los servicios complementarios. Mesones, hostales y posadas. Habitaciones y servicio de restaurante. Excepto moteles.
		0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
		*	EQUIPAMIENTO VECINAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primaria.
		*	COMERCIO VECINAL	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Carnicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaria, homeopática. ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaria, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
*	SERVICIOS VECINALES	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*Sólo se debe permitir una actividad por vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, ungas, pedicure, peinados). 		
*	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	<p>*Puede integrarse en algún área dentro de la vivienda ocupando 30 m² como máximo, o en locales no mayores a 50 m².</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p>		



				<p>*No se permiten en condominios de ningún tipo ni en edificios de departamentos cuyo uso es habitacional.</p> <p>Elaboración casera de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agua embotellado y almacenamiento para su distribución, venta a granel. ▪ Bordados y costuras, taller de confección, venta, exhibición y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Chocolate de mesa y cocoa, elaboración, exhibición y venta. ▪ Hielo, nieve, helados, bolis y paletas, elaboración de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas, elaboración de. ▪ Repostería, elaboración de productos para. ▪ Tostadas y sopes, elaboración de. ▪ Yogurt.
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE		0	COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Habitacional Unifamiliar **H4-U** de densidad alta quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	290
Densidad máxima de viviendas	58
Superficie mínima de lote	90 m ²
Frente mínimo de lote	6 ml.
Índice de edificación	90 m ²
Coeficiente de ocupación del suelo	0.8
Coeficiente de utilización del suelo	1.6
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	1
Porcentaje de frente jardinado	30%
Restricción frontal	2 ml*
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Semicerrado.
* Aplica en vialidades locales, para otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V el REZ.	

MB-2 Mixto Barrial intensidad baja.

Las zonas **MB-2** apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **MB-2** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Unifamiliar, Comercio Barrial y Servicios Barriales.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Plurifamiliar Horizontal, Comercio Vecinal, Servicios Vecinales, Turístico Hotelero, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales y Manufacturas Menores.**



Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
MB-2	MIXTO BARRIAL INTENSIDAD BAJA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		•	COMERCIO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acuario (compra venta de peces de ornato). ▪ Agua purificada, expendio de. ▪ Artesanías sólo venta. ▪ Artículos de limpieza. ▪ Artículos deportivos. ▪ Artículos domésticos de hojalata. ▪ Artículos fotográficos. ▪ Artículos par manualidades. ▪ Artículos para regalos. ▪ Autoservicio y/o tienda de conveniencia. ▪ Bazares y antigüedades. ▪ Bicicletas, venta. ▪ Billetes de lotería, sorteos, pronósticos deportivos y similares autorizados por la Secretaría de Gobernación. ▪ Birria, expendio de. ▪ Blancos. ▪ Botanas y frituras. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado.
		•	SERVICIOS BARRIALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afiladurías. ▪ Asociaciones civiles. ▪ Banco, (sucursal con o sin cajero). ▪ Baños y sanitarios públicos. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Bolería. ▪ Cafetería (con lecturas de cartas, lectura de café, Internet; ciber-café). ▪ Caja popular de ahorro. ▪ Calzado, taller de reparación de. ▪ Carpintería. ▪ Cerámica. ▪ Cerrajería. ▪ Colocación de pisos. ▪ Consultorio homeopático. ▪ Consultorio médico unipersonal. ▪ Consultorio veterinario. ▪ Copias fotostáticas, heliográfica, encuadernación y enmicado. ▪ Costura, taller de. ▪ Disfraces, magos y payasos. ▪ Elaboración de anuncios luminosos, lonas y toldos luminosos. ▪ Elaboración de marcos. ▪ Elaboración de rótulos. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Estacionamiento privado, sin taller, uso personal o familiar. ▪ Farmacia veterinaria. ▪ Fontanería. ▪ Foto estudio, fotografía. ▪ Gas, taller de instalación de. ▪ Imprenta, offset y litografías. ▪ Instalación y reparación de mofles y radiadores. ▪ Laboratorios médicos y dentales. ▪ Lavandería. ▪ Llantera, vulcanizadora y renovación de llantas. ▪ Notaría parroquial. ▪ Oficinas privadas y corporativas. ▪ Pedicuristas. ▪ Películas, renta-venta, videoclub. ▪ Pensiones de autos. ▪ Piñatas máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plomería. ▪ Pulido de pisos. ▪ Regaderas y baños públicos. ▪ Renta de computadoras e Internet. ▪ Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, rocolas, muebles



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ e instrumentos musicales, relojes. ▪ Reparaciones domésticas y artículos del hogar. ▪ Rótulos y similares. ▪ Sabanas y colchas. ▪ Salón de fiestas infantiles. ▪ Sastrería. ▪ Servicios de lubricación vehicular. ▪ Taller mecánico. ▪ Talleres de: joyería, orfebrería y similares, basculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. ▪ Tapicería. ▪ Tintorería. ▪ Tintorería, recepción sin proceso industrial. ▪ Uñas, colocación y reparación.
0	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
0	COMERCIO VECINAL		<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Carnicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaria, homeopática. ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaria, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
0	SERVICIOS VECINALES		<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*Sólo se debe permitir una actividad por vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, ungas, pedicure, peinados).
0	TURÍSTICO HOTELERO		<ul style="list-style-type: none"> • Hoteles turísticos con habitaciones, suites, restaurante y todos los servicios complementarios. Mesones, hostales y posadas. Habitaciones y servicio de restaurante. Excepto moteles.
0	EQUIPAMIENTO VECINAL		<p>Educación</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primarias.
0	EQUIPAMIENTO BARRIAL		<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de 1er contacto. <p>Servicios institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos.
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES		<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES		<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas.
0	MANUFACTURAS MENORES		<p>*En establecimientos que tengan 400 m2 de área de producción como máximo.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artesanías, elaboración de todo tipo de. ▪ Artículos de piel, peletería, talabartería, marroquinería; (chamarras, bolsos, carteras, cinturones, botas, llaveros, etc.), elaboración de. ▪ Artículos domésticos de hojalata, elaboración de. ▪ Artículos para charrería, vaqueros, de equitación, de carreras, folklóricos y similares, elaboración de. ▪ Artículos religiosos, elaboración de. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Botanas y frituras en general, elaboración de. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Canastas, fabricación y venta. ▪ Cerámica. ▪ Chocolate de mesa, elaboración y venta. ▪ Conservas, (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares), enlatado, envasado, elaboración de. ▪ Cortinas y persianas de tela, fabricación compra venta y/o exhibición. ▪ Costales de yute, elaboración y comercialización. ▪ Dulces, caramelos y similares. ▪ Elaboración artesanal de lápidas, cruces y motivos religiosos en mármol y cantera. ▪ Encuadernación de libros. ▪ Equipales, rattán y muebles similares, elaboración de. ▪ Escobas, escobetas, cepillos y trapeadores, (jarciería), elaboración de. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Esencias aromatizantes, (excepto la manufactura de los componentes básicos). ▪ Loza, vajillas, fabricación venta y exhibición. ▪ Medias y calcetines, fabricación y venta. ▪ Menudería, comercialización y envasado industrial. ▪ Miel industrializada, fabricación compra venta. ▪ Módulos de madera para marcos de cuadro. ▪ Nevería, fábrica de nieve. ▪ Pasteles y similares. ▪ Procesamiento de alimentos. ▪ Productos lácteos (crema, queso, yogurt, etc.), elaboración. ▪ Productos tejidos; medias, calcetines, ropa, manteles y similares. ▪ Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. ▪ Salsas, moles, chiles y condimentos elaboración casera de.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sellos de goma, fabricación y venta de. ▪ Serigrafía e impresiones. ▪ Sombrerería, fabricación y venta. ▪ Taller de trofeos, medallas y reconocimientos de cristal, metálicos, gafetes, etc., elaboración de productos. ▪ Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). ▪ Talleres de: serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares. ▪ Tapicería. ▪ Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. ▪ Uniformes, fabricación compra venta y exhibición. ▪ Vitrales emplomados, fabricación venta y exhibición de. ▪ Yogurt, fabricación.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD			
• PREDOMINANTE		0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos Habitacional Unifamiliar densidad baja, Comercio Barrial intensidad baja, Servicios Barriales intensidad baja considerados como predominantes en las zonas que se identifican como Mixto Barrial intensidad baja **MB-2**, quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Norma	H2-U	CB-2	SB-2
Densidad máxima de habitantes	95	N/A	N/A
Densidad máxima de viviendas	19	N/A	N/A
Superficie mínima de lote	300 m2	300 m2	300 m2
Frente mínimo de lote	10 ml	10 ml	10 ml.
Índice de edificación	300 m2	N/A	N/A
Coefficiente de ocupación del suelo	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de utilización del suelo	1.2	1.8	1.8
Altura máxima permitida	R	R	R
Cajones de estacionamiento por unidad	3	Ver cuadro 48 REZ	Ver cuadro 48 REZ
Porcentaje de frente jardinado	50%	40%	40%
Restricción frontal	5 ml*	5 ml*	5 ml*
Restricción lateral	**	**	**
Restricción posterior	3 ml	3 ml	3 ml
Modo de edificación	Semiabierto	Variable	Variable
R	Altura resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.		
*	Aplica a vialidades locales, para otros tipos de vialidad ver el Capítulo II del Título V del REZ.		
**	De acuerdo a las particularidades de zona.		

MB-3 Mixto Barrial intensidad media.

Las zonas **MB-3** apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **MB-3** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Unifamiliar, Comercio Barrial y Servicios Barriales.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Plurifamiliar Horizontal Comercio Vecinal, Servicios Vecinales, Turístico Hotelero, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales y Manufacturas Menores.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:



USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
MB-3	MIXTO BARRIAL INTENSIDAD MEDIA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		•	COMERCIO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acuario (compra venta de peces de ornato). ▪ Agua purificada, expendio de. ▪ Artesanías solo venta. ▪ Artículos de limpieza. ▪ Artículos deportivos. ▪ Artículos domésticos de hojalata. ▪ Artículos fotográficos. ▪ Artículos par manualidades. ▪ Artículos para regalos. ▪ Autoservicio y/o tienda de conveniencia. ▪ Bazares y antigüedades. ▪ Bicicletas, venta. ▪ Billetes de lotería, sorteos, pronósticos deportivos y similares autorizados por la Secretaría de Gobernación. ▪ Birria, expendio de. ▪ Blancos. ▪ Botanas y frituras. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado.
		•	SERVICIOS BARRIALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afiladurías. ▪ Asociaciones civiles. ▪ Banco, (sucursal con o sin cajero). ▪ Baños y sanitarios públicos. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Bolería. ▪ Cafetería (con lecturas de cartas, lectura de café, Internet; ciber-café). ▪ Caja popular de ahorro. ▪ Calzado, taller de reparación de. ▪ Carpintería. ▪ Cerámica. ▪ Cerrajería. ▪ Colocación de pisos. ▪ Consultorio homeopático. ▪ Consultorio médico unipersonal. ▪ Consultorio veterinario. ▪ Copias fotostáticas, heliográfica, encuadernación y enmicado. ▪ Costura, taller de. ▪ Disfraces, magos y payasos. ▪ Elaboración de anuncios luminosos, lonas y toldos luminosos. ▪ Elaboración de marcos. ▪ Elaboración de rótulos. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Estacionamiento privado, sin taller, uso personal o familiar. ▪ Farmacia veterinaria. ▪ Fontanería. ▪ Foto estudio, fotografía. ▪ Gas, taller de instalación de. ▪ Imprenta, offset y litografías. ▪ Instalación y reparación de mofles y radiadores. ▪ Laboratorios médicos y dentales. ▪ Lavandería. ▪ Llantera, vulcanizadora y renovación de llantas. ▪ Notaría parroquial. ▪ Oficinas privadas y corporativas. ▪ Pedicuristas. ▪ Películas, renta-venta, videoclub. ▪ Pensiones de autos. ▪ Piñatas máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plomería. ▪ Pulido de pisos. ▪ Regaderas y baños públicos. ▪ Renta de computadoras e Internet. ▪ Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, rocolas, muebles e instrumentos musicales, relojes. ▪ Reparaciones domésticas y artículos del hogar.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rótulos y similares. ▪ Sabanas y colchas. ▪ Salón de fiestas infantiles. ▪ Sastrería. ▪ Servicios de lubricación vehicular. ▪ Taller mecánico. ▪ Talleres de: joyería, orfebrería y similares, basculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. ▪ Tapicería. ▪ Tintorería. ▪ Tintorería, recepción sin proceso industrial. ▪ Uñas, colocación y reparación.
0	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
0	COMERCIO VECINAL		<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Carnicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaría, homeopática. ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaría, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
0	SERVICIOS VECINALES		<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*Sólo se debe permitir una actividad por vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, unás, pedicure, peinados).
0	TURÍSTICO HOTELERO		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoteles turísticos con habitaciones, suites, restaurante y todos los servicios complementarios. Mesones, hostales y posadas. Habitaciones y servicio de restaurante. Excepto moteles.
0	EQUIPAMIENTO VECINAL		<p>Educación</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primarias.
0	EQUIPAMIENTO BARRIAL		<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas.



			<p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de primer contacto. <p>Servicios institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos.
		0	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES</p> <p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
		0	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES</p> <p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas.
		0	<p>MANUFACTURAS MENORES</p> <p>*En establecimientos que tengan 400 m2 de área de producción como máximo.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artesanías, elaboración de todo tipo de. ▪ Artículos de piel, peletería, talabartería, marroquinería; (chamarras, bolsos, carteras, cinturones, botas, llaveros, etc.), elaboración de. ▪ Artículos domésticos de hojalata, elaboración de. ▪ Artículos para charrería, vaqueros, de equitación, de carreras, folklóricos y similares, elaboración de. ▪ Artículos religiosos, elaboración de. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Botanas y frituras en general, elaboración de. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Canastas, fabricación y venta. ▪ Cerámica. ▪ Chocolate de mesa, elaboración y venta. ▪ Conservas, (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares), enlatado, envasado, elaboración de. ▪ Cortinas y persianas de tela, fabricación compra venta y/o exhibición. ▪ Costales de yute, elaboración y comercialización. ▪ Dulces, caramelos y similares. ▪ Elaboración artesanal de lápidas, cruces y motivos religiosos en mármol y cantera. ▪ Encuadernación de libros. ▪ Equipales, rattán y muebles similares, elaboración de. ▪ Escobas, escobetas, cepillos y trapeadores, (jarciería), elaboración de. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Esencias aromatizantes, (excepto la manufactura de los componentes básicos). ▪ Loza, vajillas, fabricación venta y exhibición. ▪ Medias y calcetines, fabricación y venta. ▪ Menudería, comercialización y envasado industrial. ▪ Miel industrializada, fabricación compra venta. ▪ Módulos de madera para marcos de cuadro. ▪ Nevería, fábrica de nieve. ▪ Pasteles y similares. ▪ Procesamiento de alimentos. ▪ Productos lácteos (crema, queso, yogurt, etc.), elaboración. ▪ Productos tejidos; medias, calcetines, ropa, manteles y similares. ▪ Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. ▪ Salsas, moles, chiles y condimentos elaboración casera de. ▪ Sellos de goma, fabricación y venta de. ▪ Serigrafía e impresiones.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sombrerería, fabricación y venta. ▪ Taller de trofeos, medallas y reconocimientos de cristal, metálicos, gafetes, etc., elaboración de productos. ▪ Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). ▪ Talleres de: serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares. ▪ Tapicería. ▪ Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. ▪ Uniformes, fabricación compra venta y exhibición. ▪ Vitrales emplomados, fabricación venta y exhibición de. ▪ Yogurt, fabricación.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD			
•	PREDOMINANTE	0	COMPATIBLE
*			CONDICINADO

Los usos Habitacional Unifamiliar densidad media, Comercio Barrial intensidad media, Servicios Barriales intensidad media considerados como predominantes en las zonas que se identifican como Mixto Barrial intensidad media **MB-3**, quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Norma	H3-U	CB-3	SB-3
Densidad máxima de habitantes	195	N/A	N/A
Densidad máxima de viviendas	39	N/A	N/A
Superficie mínima de lote	140 m ²	280 m ²	280 m ²
Frente mínimo de lote	8 ml	10 ml	10ml.
Índice de edificación	140 m ²	N/A	N/A
Coeficiente de ocupación del suelo	0.7	0.7	0.7
Coeficiente de utilización del suelo	1.4	2.1	2.1
Altura máxima permitida	R	R	R
Cajones de estacionamiento por unidad	2	Ver cuadro 48 del REZ	Ver cuadro 48 del REZ
Porcentaje de frente jardinado	40%	30%	30%
Restricción frontal	3 ml*	5ml*	5 ml*
Restricción lateral	**	**	**
Restricción posterior	3 ml	3 ml	3 ml
Modo de edificación	Semicerrado	Variable	Variable
R	Altura resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.		
*	Aplica a vialidades locales, para otros tipos de vialidad ver el Capítulo II del Título V del REZ.		
**	De acuerdo a las particularidades de zona.		

MD-3 Mixto Distrital intensidad media.

Las zonas **MD-3** apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **MD-3** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Unifamiliar, Comercio Distrital y Servicios Distritales.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Plurifamiliar Horizontal, Comercio vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Barrial, Servicios Barriales, Turístico Hotelero, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales, Manufacturas Domiciliarias y Manufacturas Menores.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:



USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
MD-3	MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		•	COMERCIO DISTRITAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesorios de seguridad industrial y doméstica, exhibición y venta de. ▪ Agencia de autos. ▪ Alcohol, expendios anexos a otro giro. ▪ Alfombras. ▪ Alquiler de ropa. ▪ Antigüedades. ▪ Aparatos y accesorios cinematográficos. ▪ Artículos de computadora y accesorios. ▪ Artículos para ingeniería, arquitectura, dibujo y diseño. ▪ Artículos de plástico y madera. ▪ Artículos de piel. ▪ Artículos de decoración. ▪ Azulejos y accesorios. ▪ Básculas. ▪ Básculas para personas. ▪ Boutique ropa venta de accesorios. ▪ Cajas de cartón, materiales de empaque. ▪ Centro Comercial. ▪ Compra venta de aparatos para sordera. ▪ Compra venta de colorantes para curtiduría. ▪ Cristalería. ▪ Disqueras, discos de acetato, casetes, discos compactos (CD), discos y vídeo digital (DVD), venta de. ▪ Equipos hidráulicos. ▪ Equipos y accesorios de computación. ▪ Equipos para gasolineras o estaciones de servicio. ▪ Equipos para oficina, exhibición y venta. ▪ Equipos de para refrigeración, artículos para el hogar. ▪ Ferretería equipos especializados. ▪ Fonda con venta de cerveza. ▪ Huevos, comercio al mayoreo. ▪ Herrajes en general. ▪ Librería. ▪ Lubricantes. ▪ Llantas y cámaras, exhibición y venta. ▪ Materiales para construcción en local cerrado. ▪ Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compa reventa). ▪ Motocicletas. ▪ Pasteles y similares. ▪ Pisos y cortinas. ▪ Productos para repostería. ▪ Refacciones par audio y vídeo teléfono y similares. ▪ Relojería. ▪ Rines, exhibición y venta, instalación. ▪ Supermercados y tiendas de departamentos y autoservicio, incluyen todos los artículos. ▪ Tabaquería. ▪ Tanques estacionarios para gas, compra venta y exhibición. ▪ Telas, exhibición y venta. ▪ Telefonía e implementos y similares. ▪ Tequila, comercialización, venta y exhibición con oficinas y almacén. ▪ Tianguis. ▪ Tiendas departamentales. ▪ Tinas de jacuzzi. ▪ Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, etc. ▪ Válvulas y conexiones, exhibición y venta. ▪ Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario. ▪ Vinos y licores, distribución, venta, almacén y exhibición.
		•	SERVICIOS DISTRITALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Academia de belleza. ▪ Academia de policía. ▪ Adiestramiento de mascotas. ▪ Administración de muebles y terrenos.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Administración pública. ▪ Aire acondicionado, instalación. ▪ Agencias de autotransporte. ▪ Agencia de colocaciones. ▪ Agencias de crédito. ▪ Agencia de Internet. ▪ Agencia de modelos y/o edecanes, contratación. ▪ Agencias de publicidad. ▪ Agencias de viajes. ▪ Agencias funerarias y capillas de velación sin crematorio. ▪ Alarmas, instalación de alarmas automáticas contra robo e incendio. ▪ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, etc. ▪ Antenas, estructuras para telecomunicación y antenas de telefonía y microondas (condicionado el proyecto a imagen urbana). ▪ Armado y pegado de cajas de cartón. ▪ Aseguradoras. ▪ Auto baños y similares. ▪ Automóviles, agencias con taller mecánico anexo. ▪ Automóviles, agencia distribuidora de. ▪ Automóviles, escuela de manejo. ▪ Automóviles, renta de. ▪ Bar anexo a restaurante. ▪ Bienes raíces. ▪ Bodegas de productos que no impliquen alto riesgo. ▪ Bodega de vinos y licores. ▪ Boliches. ▪ Bolsa de trabajo. ▪ Café con música en vivo. ▪ Café con música en vivo, con venta de vinos generosos y cerveza. ▪ Café galería. ▪ Casas de bolsa. ▪ Casas de cambio. ▪ Casas de decoración. ▪ Casas de campaña de partidos políticos. ▪ Casas de huéspedes. ▪ Casa editorial, edición de libros y revistas. ▪ Caseta de información, venta de lotes, casas, departamentos. ▪ Cines. ▪ Clases de aerobics. ▪ Clases de artes marciales. ▪ Clases de spinning. ▪ Clínica de belleza. ▪ Copias fotostáticas, heliográficas, diseños por computadora. ▪ Centro de beneficencia pública. ▪ Centro de reunión social. ▪ Constructoras sin almacén. ▪ Clínica y farmacia veterinaria. ▪ Consultores médicos. ▪ Contadores. ▪ Contratistas. ▪ Decoración en general. ▪ Despachos de oficinas privadas. ▪ Diseño de anuncios a mano y por computadora. ▪ Distribución de agua embotellada. ▪ Elaboración de anuncios espectaculares. ▪ Equipaje, resguardo de. ▪ Equipos de sonido y video, instalación y venta. ▪ Escuela de rehabilitación física. ▪ Escritorios públicos, llenado de formas. ▪ Estacionamientos públicos. ▪ Estaciones de servicio de combustible. ▪ Estructuras, venta renta e instalación, cimbras y similares. ▪ Finanzas y administración. ▪ Fumigaciones. ▪ Gas estación de servicio a vehículos automotores. ▪ Gas, oxígeno, acetileno, compra venta de tanques. ▪ Gimnasios. ▪ Grabaciones de audio y video. ▪ Grabado en latón. ▪ Grúas, servicio automotriz. ▪ Impermeabilizantes, distribución venta, instalación. ▪ Instituto de yoga. ▪ Investigaciones privadas.
--	--	--	--



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardinería y saneamiento, diseño de. ▪ Juegos inflables, venta-renta. ▪ Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico. ▪ Laminado y pintura, vehículos automotrices, autotransportes. ▪ Lavaderos públicos. ▪ Lavado y engrasado de vehículos. ▪ Limpieza de alfombras muebles y cortinas. ▪ Maquinaria y equipo para construcción, compra, venta, renta y exhibición. ▪ Marmolería trabajos en piedra, exhibición venta. ▪ Masajes corporales, clínica-salón de. ▪ Mensajería y paquetería. ▪ Moldes de inyección de plástico. ▪ Molinos de nixtamal. ▪ Motores automotrices, venta de. ▪ Motores hidráulicos y similares, venta y reparación de. ▪ Mudanzas. ▪ Notaría pública. ▪ Obradores. ▪ Oficinas corporativas. ▪ Papel, plástico y similares, centros de acopio para reciclado. ▪ Peletería. ▪ Peña. ▪ Piano bar. ▪ Pistas de patinaje. ▪ Protección y seguridad policiaca, personal a negocios, servicio de. ▪ Quiroprácticos. ▪ Rayos X, laboratorio, gabinete de radiología. ▪ Refrigeración, servicio mantenimiento instalación venta de equipo. ▪ Renta de vehículos. ▪ Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales. ▪ Restaurantes. ▪ Restaurante con venta de vinos generosos y cerveza. ▪ Restaurante con venta de bebidas alcohólicas. ▪ Salas de baile y similares. ▪ Salón de eventos y similares. ▪ Sanatorio. ▪ Seguros y fianzas. ▪ Sitio de taxis. ▪ Soldadura autógena, taller de. ▪ Talabartería. ▪ Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. ▪ Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, etc. ▪ Talleres de impresión. ▪ Taller de joyería y bisutería. ▪ Taller auto eléctrico. ▪ Taller mecánico, reparación y mantenimiento de vehículos. ▪ Tatuajes y perforaciones, aplicación. ▪ Velocímetros, elevadores eléctricos y similares, reparación de.
	0	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
	0	COMERCIO VECINAL	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Carnicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaria, homeopática. ▪ Fonda.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaría, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
		0	<p>SERVICIOS VECINALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ *Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo. ▪ *Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo. ▪ *No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda. ▪ *Sólo se debe permitir una actividad por vivienda. ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, ungas, pedicure, peinados).
		0	<p>COMERCIO BARRIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acuario (compra venta de peces de ornato). ▪ Agua purificada, expendio de. ▪ Artesanías solo venta. ▪ Artículos de limpieza. ▪ Artículos deportivos. ▪ Artículos domésticos de hojalata. ▪ Artículos fotográficos. ▪ Artículos par manualidades. ▪ Artículos para regalos. ▪ Autoservicio y/o tienda de conveniencia. ▪ Bazares y antigüedades. ▪ Bicicletas, venta. ▪ Billetes de lotería, sorteos, pronósticos deportivos y similares autorizados por la Secretaría de Gobernación. ▪ Birria, expendio de. ▪ Blancos. ▪ Botanas y frituras. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado.
		0	<p>SERVICIOS BARRIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Afiladurías. ▪ Asociaciones civiles. ▪ Banco, (sucursal con o sin cajero). ▪ Baños y sanitarios públicos. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Bolería. ▪ Cafetería (con lecturas de cartas, lectura de café, Internet; ciber-café). ▪ Caja popular de ahorro. ▪ Calzado, taller de reparación de. ▪ Carpintería. ▪ Cerámica. ▪ Cerrajería. ▪ Colocación de pisos. ▪ Consultorio homeopático. ▪ Consultorio médico unipersonal. ▪ Consultorio veterinario. ▪ Copias fotostáticas, heliográfica, encuadernación y enmicado. ▪ Costura, taller de. ▪ Disfraces, magos y payasos. ▪ Elaboración de anuncios luminosos, lonas y toldos luminosos. ▪ Elaboración de marcos. ▪ Elaboración de rótulos. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Estacionamiento privado, sin taller, uso personal o familiar.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Farmacia veterinaria. ▪ Fontanería. ▪ Foto estudio, fotografía. ▪ Gas, taller de instalación de. ▪ Imprenta, offset y litografías. ▪ Instalación y reparación de mofles y radiadores. ▪ Laboratorios médicos y dentales. ▪ Lavandería. ▪ Llantera, vulcanizadora y renovación de llantas. ▪ Notaría parroquial. ▪ Oficinas privadas y corporativas. ▪ Pedicuristas. ▪ Películas, renta-venta, videoclub. ▪ Pensiones de autos. ▪ Piñatas máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plomería. ▪ Pulido de pisos. ▪ Regaderas y baños públicos. ▪ Renta de computadoras e Internet. ▪ Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, rocolas, muebles e instrumentos musicales, relojes. ▪ Reparaciones domésticas y artículos del hogar. ▪ Rótulos y similares. ▪ Sabanas y colchas. ▪ Salón de fiestas infantiles. ▪ Sastrería. ▪ Servicios de lubricación vehicular. ▪ Taller mecánico. ▪ Talleres de: joyería, orfebrería y similares, basculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. ▪ Tapicería. ▪ Tintorería. ▪ Tintorería, recepción sin proceso industrial. ▪ Uñas, colocación y reparación.
0	TURÍSTICO HOTELERO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoteles turísticos con habitaciones, suites, restaurante y todos los servicios complementarios. Mesones, hostales y posadas. Habitaciones y servicio de restaurante. Excepto moteles. 	
0	EQUIPAMIENTO VECINAL	<p>Educación</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primarias. 	
0	EQUIPAMIENTO BARRIAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de 1er contacto. <p>Servicios institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos. 	
0	EQUIPAMIENTO DISTRITAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de educación media superior (preparatoria). ▪ Escuela de idiomas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias, escuelas de arte y cultura; talleres de pintura, escultura, grabado, dibujo, restauración, fotografía. ▪ Academias, escuelas de baile, de danza, de canto o de música. ▪ Cineteca. ▪ Fonoteca. ▪ Hemeroteca. ▪ Mediateca. ▪ Teatro. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Convento o similar. 	



			<p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clínica. ▪ Consultorio médico y de especialidades. ▪ Sanatorio. ▪ Unidad de Urgencias. <p>Servicios Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias en general- atípicos capacitación laboral. ▪ Albergue temporal comunitario; servicios de emergencia a personas afectadas por siniestros o catástrofes. ▪ Casa cuna. ▪ Estación de bomberos., autobuses urbanos. ▪ Hogar para ancianos. ▪ Velatorios y funerales.
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES		<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES		<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas.
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES		<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parque urbano distrital. ▪ Unidad Deportiva. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arenas. ▪ Centro deportivo. ▪ Escuela de artes marciales. ▪ Escuela de natación. ▪ Gimnasio. ▪ Pista de hielo. ▪ Pistas de patinaje sobre ruedas. ▪ Squash.
0	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS		<p>*Puede integrarse en algún área dentro de la vivienda ocupando 30 m2 como máximo, o en locales no mayores a 50 m².</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*No se permiten en condominios de ningún tipo ni en edificios de departamentos cuyo uso es habitacional.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboración casera de: ▪ Agua embotellado y almacenamiento para su distribución, venta a granel. ▪ Bordados y costuras, taller de confección, venta, exhibición y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Chocolate de mesa y cocoa, elaboración, exhibición y venta. ▪ Hielo, nieve, helados, bolis y paletas; Elaboración de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas, elaboración de. ▪ Repostería, elaboración de productos para. ▪ Tostadas y sopes, elaboración de. ▪ Yoghurt.
0	MANUFACTURAS MENORES		<p>*En establecimientos que tengan 400 m2 de área de producción como máximo.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artesanías, elaboración de todo tipo de. ▪ Artículos de piel, peletería, talabartería, marroquinería; (chamarras, bolsos, carteras, cinturones, botas, llaveros, etc.), elaboración de. ▪ Artículos domésticos de hojalata, elaboración de. ▪ Artículos para charrería, vaqueros, de equitación, de carreras, folklóricos y similares, elaboración de. ▪ Artículos religiosos, elaboración de. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Botanas y frituras en general, elaboración de. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Canastas, fabricación y venta. ▪ Cerámica.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Chocolate de mesa, elaboración y venta. ▪ Conservas, (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares), enlatado, envasado, elaboración de. ▪ Cortinas y persianas de tela, fabricación compra venta y/o exhibición. ▪ Costales de yute, elaboración y comercialización. ▪ Dulces, caramelos y similares. ▪ Elaboración artesanal de lápidas, cruces y motivos religiosos en mármol y cantera. ▪ Encuadernación de libros. ▪ Equipales, rattán y muebles similares, elaboración de. ▪ Escobas, escobetas, cepillos y trapeadores, (jarciería), elaboración de. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Esencias aromatizantes, (excepto la manufactura de los componentes básicos). ▪ Loza, vajillas, fabricación venta y exhibición. ▪ Medias y calcetines, fabricación y venta. ▪ Menudería, comercialización y envasado industrial. ▪ Miel industrializada, fabricación compra venta. ▪ Módulos de madera para marcos de cuadro. ▪ Nevería, fábrica de nieve. ▪ Pasteles y similares. ▪ Procesamiento de alimentos. ▪ Productos lácteos (crema, queso, yogurt, etc.), elaboración. ▪ Productos tejidos; medias, calcetines, ropa, manteles y similares. ▪ Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. ▪ Salsas, moles, chiles y condimentos elaboración casera de. ▪ Sellos de goma, fabricación y venta de. ▪ Serigrafía e impresiones. ▪ Sombrerería, fabricación y venta. ▪ Taller de trofeos, medallas y reconocimientos de cristal, metálicos, gafetes, etc., elaboración de productos. ▪ Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). ▪ Talleres de: serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares. ▪ Tapicería. ▪ Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. ▪ Uniformes, fabricación compra venta y exhibición. ▪ Vitrales emplomados, fabricación venta y exhibición de. ▪ Yogurt, fabricación.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD			
• PREDOMINANTE	0	COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos Habitacional Unifamiliar densidad media, Comercio Distrital intensidad media, Servicios Distritales intensidad media considerados como predominantes en las zonas que se identifican como Mixto Distrital intensidad media **MD-3**, quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Norma	H3-U	CD-3	SD-3
Densidad máxima de habitantes	195	N/A	N/A
Densidad máxima de viviendas	39	N/A	N/A
Superficie mínima de lote	140 m ²	420 m ²	420 m ²
Frente mínimo de lote	8 ml	12 ml	12 ml.
Índice de edificación	140 m ²	N/A	N/A
Coefficiente de ocupación del suelo	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de utilización del suelo	1.4	2.1	2.1
Altura máxima permitida	R	R	R
Cajones de estacionamiento por unidad	2	Ver cuadro 48 del REZ	Ver cuadro 48 del REZ
Porcentaje de frente jardinado	40%	30%	30%
Restricción frontal	3 ml*	5 ml*	5 ml*
Restricción lateral	**	**	**



Restricción posterior	3 ml	3 ml	3 ml
Modo de edificación	Semicerrado	Variable	Variable
R	Altura resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.		
*	Aplica a vialidades locales, para otros tipos de vialidad ver el Capítulo II del Título V del REZ.		
**	De acuerdo a las particularidades de zona.		

MD-4 Mixto Distrital intensidad alta.

Las zonas **MD-4** apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **MD-4** son los que se describen a continuación:

- Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Unifamiliar, Comercio Distrital y Servicios Distritales.**
- Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Plurifamiliar Horizontal, Comercio Vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Barrial, Servicios Barriales, Turístico Hotelero, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales, Manufacturas Domiciliarias y Manufacturas Menores.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
MD-4	MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	▪ Vivienda.
		•	COMERCIO DISTRITAL	▪ Accesorios de seguridad industrial y doméstica, exhibición y venta de. ▪ Agencia de autos. ▪ Alcohol, expendios anexos a otro giro. ▪ Alfombras. ▪ Alquiler de ropa. ▪ Antigüedades. ▪ Aparatos y accesorios cinematográficos. ▪ Artículos de computadora y accesorios. ▪ Artículos para ingeniería, arquitectura, dibujo y diseño. ▪ Artículos de plástico y madera. ▪ Artículos de piel. ▪ Artículos de decoración. ▪ Azulejos y accesorios. ▪ Básculas. ▪ Básculas para personas. ▪ Boutique ropa venta de accesorios. ▪ Cajas de cartón, materiales de empaque. ▪ Centro Comercial. ▪ Compra venta de aparatos para sordera. ▪ Compra venta de colorantes para curtiduría. ▪ Cristalería. ▪ Disqueras, discos de acetato, casetes, discos compactos (CD), discos y vídeo digital (DVD), venta de. ▪ Equipos hidráulicos. ▪ Equipos y accesorios de computación. ▪ Equipos para gasolineras o estaciones de servicio. ▪ Equipos para oficina, exhibición y venta. ▪ Equipos de para refrigeración, artículos para el hogar. ▪ Ferretería equipos especializados. ▪ Fonda con venta de cerveza. ▪ Huevos, comercio al mayoreo. ▪ Herrajes en general. ▪ Librería.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lubricantes. ▪ Llantas y cámaras, exhibición y venta. ▪ Materiales para construcción en local cerrado. ▪ Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compa reventa). ▪ Motocicletas. ▪ Pasteles y similares. ▪ Pisos y cortinas. ▪ Productos para repostería. ▪ Refacciones par audio y vídeo teléfono y similares. ▪ Relojería. ▪ Rines, exhibición y venta, instalación. ▪ Supermercados y tiendas de departamentos y autoservicio, incluyen todos los artículos. ▪ Tabaquería. ▪ Tanques estacionarios para gas, compra venta y exhibición. ▪ Telas, exhibición y venta. ▪ Telefonía e implementos y similares. ▪ Tequila, comercialización, venta y exhibición con oficinas y almacén. ▪ Tianguis. ▪ Tiendas departamentales. ▪ Tinas de jacuzzi. ▪ Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, etc. ▪ Válvulas y conexiones, exhibición y venta. ▪ Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario. ▪ Vinos y licores, distribución, venta, almacén y exhibición.
		•	<p>SERVICIOS DISTRITALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academia de belleza. ▪ Academia de policía. ▪ Adiestramiento de mascotas. ▪ Administración de muebles y terrenos. ▪ Administración pública. ▪ Aire acondicionado, instalación. ▪ Agencias de autotransporte. ▪ Agencia de colocaciones. ▪ Agencias de crédito. ▪ Agencia de Internet. ▪ Agencia de modelos y/o edecanes, contratación. ▪ Agencias de publicidad. ▪ Agencias de viajes. ▪ Agencias funerarias y capillas de velación sin crematorio. ▪ Alarmas, instalación de alarmas automáticas contra robo e incendio. ▪ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, etc. ▪ Antenas, estructuras para telecomunicación y antenas de telefonía y microondas (condicionado el proyecto a imagen urbana). ▪ Armado y pegado de cajas de cartón. ▪ Aseguradoras. ▪ Auto baños y similares. ▪ Automóviles, agencias con taller mecánico anexo. ▪ Automóviles, agencia distribuidora de. ▪ Automóviles, escuela de manejo. ▪ Automóviles, renta de. ▪ Bar anexo a restaurante. ▪ Bienes raíces. ▪ Bodegas de productos que no impliquen alto riesgo. ▪ Bodega de vinos y licores. ▪ Boliches. ▪ Bolsa de trabajo. ▪ Café con música en vivo. ▪ Café con música en vivo, con venta de vinos generosos y cerveza. ▪ Café galería. ▪ Casas de bolsa. ▪ Casas de cambio. ▪ Casas de decoración. ▪ Casas de campaña de partidos políticos. ▪ Casas de huéspedes. ▪ Casa editorial, edición de libros y revistas. ▪ Caseta de información, venta de lotes, casas, departamentos. ▪ Cines.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clases de aerobics. ▪ Clases de artes marciales. ▪ Clases de spinning. ▪ Clínica de belleza. ▪ Copias fotostáticas, heliográficas, diseños por computadora. ▪ Centro de beneficencia pública. ▪ Centro de reunión social. ▪ Constructoras sin almacén. ▪ Clínica y farmacia veterinaria. ▪ Consultores médicos. ▪ Contadores. ▪ Contratistas. ▪ Decoración en general. ▪ Despachos de oficinas privadas. ▪ Diseño de anuncios a mano y por computadora. ▪ Distribución de agua embotellada. ▪ Elaboración de anuncios espectaculares. ▪ Equipaje, resguardo de. ▪ Equipos de sonido y video, instalación y venta. ▪ Escuela de rehabilitación física. ▪ Escritorios públicos, llenado de formas. ▪ Estacionamientos públicos. ▪ Estaciones de servicio de combustible. ▪ Estructuras, venta renta e instalación, cimbras y similares. ▪ Finanzas y administración. ▪ Fumigaciones. ▪ Gas estación de servicio a vehículos automotores. ▪ Gas, oxígeno, acetileno, compra venta de tanques. ▪ Gimnasios. ▪ Grabaciones de audio y video. ▪ Grabado en latón. ▪ Grúas, servicio automotriz. ▪ Impermeabilizantes, distribución venta, instalación. ▪ Instituto de yoga. ▪ Investigaciones privadas. ▪ Jardinería y saneamiento, diseño de. ▪ Juegos inflables, venta-renta. ▪ Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico. ▪ Laminado y pintura, vehículos automotrices, autotransportes. ▪ Lavaderos públicos. ▪ Lavado y engrasado de vehículos. ▪ Limpieza de alfombras muebles y cortinas. ▪ Maquinaria y equipo para construcción, compra, venta, renta y exhibición. ▪ Marmolería trabajos en piedra, exhibición y venta. ▪ Masajes corporales, clínica-salón de. ▪ Mensajería y paquetería. ▪ Moldes de inyección de plástico. ▪ Molinos de nixtamal. ▪ Motores automotrices, venta de. ▪ Motores hidráulicos y similares, venta y reparación de. ▪ Mudanzas. ▪ Notaría pública. ▪ Obradores. ▪ Oficinas corporativas. ▪ Papel, plástico y similares, centros de acopio para reciclado. ▪ Peletería. ▪ Peña. ▪ Piano bar. ▪ Pistas de patinaje. ▪ Protección y seguridad policiaca, personal a negocios, servicio de. ▪ Quiroprácticos. ▪ Rayos X, laboratorio, gabinete de radiología. ▪ Refrigeración, servicio mantenimiento instalación venta de equipo. ▪ Renta de vehículos. ▪ Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales. ▪ Restaurantes. ▪ Restaurante con venta de vinos generosos y cerveza.
--	--	--	--



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurante con venta de bebidas alcohólicas. ▪ Salas de baile y similares. ▪ Salón de eventos y similares. ▪ Sanatorio. ▪ Seguros y fianzas. ▪ Sitio de taxis. ▪ Soldadura autógena, taller de. ▪ Talabartería. ▪ Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. ▪ Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, etc. ▪ Talleres de impresión. ▪ Taller de joyería y bisutería. ▪ Taller auto eléctrico. ▪ Taller mecánico, reparación y mantenimiento de vehículos. ▪ Tatuajes y perforaciones, aplicación. ▪ Velocímetros, elevadores eléctricos y similares, reparación de.
	0	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
	0	COMERCIO VECINAL	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Carnicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaria, homeopática. ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaria, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
	0	SERVICIOS VECINALES	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*Sólo se debe permitir una actividad por vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, ungas, pedicure, peinados).
	0	COMERCIO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acuario (compra venta de peces de ornato). ▪ Agua purificada, expendio de. ▪ Artesanías solo venta. ▪ Artículos de limpieza. ▪ Artículos deportivos. ▪ Artículos domésticos de hojalata. ▪ Artículos fotográficos. ▪ Artículos par manualidades.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos para regalos. ▪ Autoservicio y/o tienda de conveniencia. ▪ Bazares y antigüedades. ▪ Bicicletas, venta. ▪ Billetes de lotería, sorteos, pronósticos deportivos y similares autorizados por la Secretaría de Gobernación. ▪ Birria, expendio de. ▪ Blancos. ▪ Botanas y frituras. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado.
	0	SERVICIOS BARRIALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afiladurías. ▪ Asociaciones civiles. ▪ Banco, (sucursal con o sin cajero). ▪ Baños y sanitarios públicos. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Bolería. ▪ Cafetería (con lecturas de cartas, lectura de café, Internet; ciber-café). ▪ Caja popular de ahorro. ▪ Calzado, taller de reparación de. ▪ Carpintería. ▪ Cerámica. ▪ Cerrajería. ▪ Colocación de pisos. ▪ Consultorio homeopático. ▪ Consultorio médico unipersonal. ▪ Consultorio veterinario. ▪ Copias fotostáticas, heliográfica, encuadernación y enmicado. ▪ Costura, taller de. ▪ Disfraces, magos y payasos. ▪ Elaboración de anuncios luminosos, lonas y toldos luminosos. ▪ Elaboración de marcos. ▪ Elaboración de rótulos. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Estacionamiento privado, sin taller, uso personal o familiar. ▪ Farmacia veterinaria. ▪ Fontanería. ▪ Foto estudio, fotografía. ▪ Gas, taller de instalación de. ▪ Imprenta, offset y litografías. ▪ Instalación y reparación de mofles y radiadores. ▪ Laboratorios médicos y dentales. ▪ Lavandería. ▪ Llantera, vulcanizadora y renovación de llantas. ▪ Notaría parroquial. ▪ Oficinas privadas y corporativas. ▪ Pedicuristas. ▪ Películas, renta-venta, videoclub. ▪ Pensiones de autos. ▪ Piñatas máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plomería. ▪ Pulido de pisos. ▪ Regaderas y baños públicos. ▪ Renta de computadoras e Internet. ▪ Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, rocolas, muebles e instrumentos musicales, relojes. ▪ Reparaciones domésticas y artículos del hogar. ▪ Rótulos y similares. ▪ Sabanas y colchas. ▪ Salón de fiestas infantiles. ▪ Sastrería. ▪ Servicios de lubricación vehicular. ▪ Taller mecánico. ▪ Talleres de: joyería, orfebrería y similares, basculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. ▪ Tapicería. ▪ Tintorería. ▪ Tintorería, recepción sin proceso industrial. ▪ Uñas, colocación y reparación.
	0	TURISTICO HOTELERO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoteles turísticos con habitaciones, suites,



			restaurante y todos los servicios complementarios. Mesones, hostales y posadas. Habitaciones y servicio de restaurante. Excepto moteles.
0	EQUIPAMIENTO VECINAL	Educación	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primarias.
0	EQUIPAMIENTO BARRIAL	Educación:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de 1er contacto. <p>Servicios Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos.
0	EQUIPAMIENTO DISTRITAL	Educación:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de educación media superior (preparatoria). ▪ Escuela de idiomas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias, escuelas de arte y cultura; talleres de pintura, escultura, grabado, dibujo, restauración, fotografía. ▪ Academias, escuelas de baile, de danza, de canto o de música. ▪ Cineteca. ▪ Fonoteca. ▪ Hemeroteca. ▪ Mediateca. ▪ Teatro. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Convento o similar. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clínica. ▪ Consultorio médico y de especialidades. ▪ Sanatorio. ▪ Unidad de Urgencias. <p>Servicios Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias en general- atípicos capacitación laboral. ▪ Albergue temporal comunitario; servicios de emergencia a personas afectadas por siniestros o catástrofes. ▪ Casa cuna. ▪ Estación de bomberos., autobuses urbanos. ▪ Hogar para ancianos. ▪ Velatorios y funerales.
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	Espacios verdes y abiertos:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES	Espacios verdes y abiertos:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas.
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES	Espacios verdes y abiertos:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parque urbano distrital. ▪ Unidad Deportiva. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arenas. ▪ Centro deportivo. ▪ Escuela de artes marciales. ▪ Escuela de natación.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gimnasio. ▪ Pista de hielo. ▪ Pistas de patinaje sobre ruedas. ▪ Squash.
	0	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	<p>*Puede integrarse en algún área dentro de la vivienda ocupando 30 m2 como máximo, o en locales no mayores a 50 m².</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*No se permiten en condominios de ningún tipo ni en edificios de departamentos cuyo uso es habitacional.</p> <p>Elaboración casera de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agua embotellado y almacenamiento para su distribución, venta a granel. ▪ Bordados y costuras, taller de confección, venta, exhibición y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Chocolate de mesa y cocoa, elaboración, exhibición y venta. ▪ Hielo, nieve, helados, bolis y paletas, elaboración de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas, elaboración de. ▪ Repostería, elaboración de productos para. ▪ Tostadas y sopes, elaboración de. ▪ Yoghurt.
	0	MANUFACTURAS MENORES	<p>*En establecimientos que tengan 400 m2 de área de producción como máximo.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artesanías, elaboración de todo tipo de. ▪ Artículos de piel, peletería, talabartería, marroquinería; (chamarras, bolsos, carteras, cinturones, botas, llaveros, etc.), elaboración de. ▪ Artículos domésticos de hojalata, elaboración de. ▪ Artículos para charrería, vaqueros, de equitación, de carreras, folklóricos y similares, elaboración de. ▪ Artículos religiosos, elaboración de. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Botanas y frituras en general, elaboración de. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Canastas, fabricación y venta. ▪ Cerámica. ▪ Chocolate de mesa, elaboración y venta. ▪ Conservas, (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares), enlatado, envasado, elaboración de. ▪ Cortinas y persianas de tela, fabricación compra venta y/o exhibición. ▪ Costales de yute, elaboración y comercialización. ▪ Dulces, caramelos y similares. ▪ Elaboración artesanal de lápidas, cruces y motivos religiosos en mármol y cantera. ▪ Encuadernación de libros. ▪ Equipales, rattán y muebles similares, elaboración de. ▪ Escobas, escobetas, cepillos y trapeadores, (jarciería), elaboración de. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Esencias aromatizantes, (excepto la manufactura de los componentes básicos). ▪ Loza, vajillas, fabricación venta y exhibición. ▪ Medias y calcetines, fabricación y venta. ▪ Menudería, comercialización y envasado industrial. ▪ Miel industrializada, fabricación compra venta. ▪ Módulos de madera para marcos de cuadro. ▪ Nevería, fábrica de nieve. ▪ Pasteles y similares. ▪ Procesamiento de alimentos. ▪ Productos lácteos (crema, queso, yogurt, etc.), elaboración. ▪ Productos tejidos; medias, calcetines, ropa, manteles y similares. ▪ Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. ▪ Salsas, moles, chiles y condimentos elaboración casera de. ▪ Sellos de goma, fabricación y venta de. ▪ Serigrafía e impresiones.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sombrerería, fabricación y venta. ▪ Taller de trofeos, medallas y reconocimientos de cristal, metálicos, gafetes, etc., elaboración de productos. ▪ Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). ▪ Talleres de: serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares. ▪ Tapicería. ▪ Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. ▪ Uniformes, fabricación compra venta y exhibición. ▪ Vitrales emplomados, fabricación venta y exhibición de. ▪ Yogurt, fabricación.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD			
•	PREDOMINANTE	0	COMPATIBLE
		*	CONDICIONADO

Los usos Habitacional Unifamiliar densidad alta, Comercio Distrital intensidad alta, Servicios Distritales intensidad alta considerados como predominantes en las zonas que se identifican como Mixto Distrital intensidad alta **MD-4**, quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Norma	H4-U	CD-4	SD-4
Densidad máxima de habitantes	290	N/A	N/A
Densidad máxima de viviendas	58	N/A	N/A
Superficie mínima de lote	90 m2	270 m2	270 m2
Frente mínimo de lote	6 ml	12 ml	12 ml.
Índice de edificación	90 m2	N/A	N/A
Coefficiente de ocupación del suelo	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo	1.6	2.4	2.4
Altura máxima permitida	R	R	R
Cajones de estacionamiento por unidad	1	Ver cuadro 48 del REZ	Ver cuadro 48 del REZ
Porcentaje de frente jardinado	30%	20%	20%
Restricción frontal	2 ml*	5 ml*	25 ml*
Restricción lateral	**	**	**
Restricción posterior	3 ml	3 ml	3 ml
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Variable	Variable
R	Altura resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.		
*	Aplica a vialidades locales, para otros tipos de vialidad ver el Capítulo II del Título V del REZ.		
**	De acuerdo a las particularidades de zona.		

CB-3 Comercio Barrial intensidad media.

Las zonas **CB-3** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos para las zonas **CB-3** son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Comercial Barrial.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Comercio Vecinal, Habitación Unifamiliar, Habitación Plurifamiliar Horizontal, Habitación Plurifamiliar Vertical, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Equipamiento Barrial, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:



USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
CB-3	COMERCIO BARRIAL INTENSIDAD MEDIA	•	COMERCIO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acuario (compra venta de peces de ornato). ▪ Agua purificada, expendio de. ▪ Artesanías solo venta. ▪ Artículos de limpieza. ▪ Artículos deportivos. ▪ Artículos domésticos de hojalata. ▪ Artículos fotográficos. ▪ Artículos par manualidades. ▪ Artículos para regalos. ▪ Autoservicio y/o tienda de conveniencia. ▪ Bazares y antigüedades. ▪ Bicicletas, venta. ▪ Billetes de lotería, sorteos, pronósticos deportivos y similares autorizados por la Secretaría de Gobernación. ▪ Birria, expendio de. ▪ Blancos. ▪ Botanas y frituras. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado.
		0	COMERCIO VECINAL	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Camicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaria, homeopática. ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaria, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
		0	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		0	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		0	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda.
		0	SERVICIOS VECINALES	<p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo.</p> <p>*Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo.</p> <p>*No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <p>*Sólo se debe permitir una actividad por vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, unas, pedicure, peinados).
	0	SERVICIOS BARRIALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afiladurías. ▪ Asociaciones civiles. ▪ Banco, (sucursal con o sin cajero). ▪ Baños y sanitarios públicos. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Bolería. ▪ Cafetería (con lecturas de cartas, lectura de café, Internet; ciber-café). ▪ Caja popular de ahorro. ▪ Calzado, taller de reparación de. ▪ Carpintería. ▪ Cerámica. ▪ Cerrajería. ▪ Colocación de pisos. ▪ Consultorio homeopático. ▪ Consultorio médico unipersonal. ▪ Consultorio veterinario. ▪ Copias fotostáticas, heliográfica, encuadernación y enmicado. ▪ Costura, taller de. ▪ Disfraces, magos y payasos. ▪ Elaboración de anuncios luminosos, lonas y toldos luminosos. ▪ Elaboración de marcos. ▪ Elaboración de rótulos. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Estacionamiento privado, sin taller, uso personal o familiar. ▪ Farmacia veterinaria. ▪ Fontanería. ▪ Foto estudio, fotografía. ▪ Gas, taller de instalación de. ▪ Imprenta, offset y litografías. ▪ Instalación y reparación de mofles y radiadores. ▪ Laboratorios médicos y dentales. ▪ Lavandería. ▪ Llantera, vulcanizadora y renovación de llantas. ▪ Notaría parroquial. ▪ Oficinas privadas y corporativas. ▪ Pedicuristas. ▪ Películas, renta-venta, videoclub. ▪ Pensiones de autos. ▪ Piñatas máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plomería. ▪ Pulido de pisos. ▪ Regaderas y baños públicos. ▪ Renta de computadoras e Internet. ▪ Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, rocolas, muebles e instrumentos musicales, relojes. ▪ Reparaciones domésticas y artículos del hogar. ▪ Rótulos y similares. ▪ Sabanas y colchas. ▪ Salón de fiestas infantiles. ▪ Sastrería. ▪ Servicios de lubricación vehicular. ▪ Taller mecánico. ▪ Talleres de: joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. ▪ Tapicería. ▪ Tintorería. ▪ Tintorería, recepción sin proceso industrial. ▪ Uñas, colocación y reparación.
	0	EQUIPAMIENTO BARRIAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p>



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. Culto: ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. Salud: ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de 1er contacto. Servicios institucionales: ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos.
	0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	Espacios verdes y abiertos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. Espacios recreativos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
	0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES	Espacios verdes y abiertos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. Espacios recreativos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD			
• PREDOMINANTE	0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO	

Los usos y destinos que se identifican como Comercio Barrial de intensidad media **CB-3** quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	-
Densidad máxima de viviendas	-
Superficie mínima de lote	280 m2
Frente mínimo de lote	10 ml
Índice de edificación	-
Coefficiente de ocupación del suelo	0.7
Coefficiente de utilización del suelo	2.1
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por unidad	De acuerdo a lo señalado en el cuadro 48 del REZ
Porcentaje de frente jardinado	30%
Restricción frontal	5 ml *
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Variable
* Variable de acuerdo a los proyectos ejecutivos y reglamentos del fraccionamiento El Río Hábitat.	

CD-3 Comercio Distrital intensidad media.

Las zonas **CD-3** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos para las zonas **CD-3** media son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Comercial Distrital.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Comercio Vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Barrial, Servicios Barriales, Servicios Distritales, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.**



c) Se considera condicionado el uso: **Manufacturas Menores.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
CD-3	COMERCIO DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA	•	COMERCIO DISTRITAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesorios de seguridad industrial y doméstica, exhibición y venta de. ▪ Agencia de autos. ▪ Alcohol, expendios anexos a otro giro. ▪ Alfombras. ▪ Alquiler de ropa. ▪ Antigüedades. ▪ Aparatos y accesorios cinematográficos. ▪ Artículos de computadora y accesorios. ▪ Artículos para ingeniería, arquitectura, dibujo y diseño. ▪ Artículos de plástico y madera. ▪ Artículos de piel. ▪ Artículos de decoración. ▪ Azulejos y accesorios. ▪ Básculas. ▪ Básculas para personas. ▪ Boutique ropa venta de accesorios. ▪ Cajas de cartón, materiales de empaque. ▪ Centro comercial. ▪ Compra venta de aparatos para sordera. ▪ Compra venta de colorantes para curtiduría. ▪ Cristalería. ▪ Disqueras, discos de acetato, casetes, discos compactos (CD), discos y vídeo digital (DVD), venta de. ▪ Equipos hidráulicos. ▪ Equipos y accesorios de computación. ▪ Equipos para gasolineras o estaciones de servicio. ▪ Equipos para oficina, exhibición y venta. ▪ Equipos de para refrigeración, artículos para el hogar. ▪ Ferretería equipos especializados. ▪ Fonda con venta de cerveza. ▪ Huevos, comercio al mayoreo. ▪ Herrajes en general. ▪ Librería. ▪ Lubricantes. ▪ Llantas y cámaras, exhibición y venta. ▪ Materiales para construcción en local cerrado. ▪ Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compa reventa). ▪ Motocicletas. ▪ Pasteles y similares. ▪ Pisos y cortinas. ▪ Productos para repostería. ▪ Refacciones par audio y vídeo teléfono y similares. ▪ Relojería. ▪ Rines, exhibición y venta, instalación. ▪ Supermercados y tiendas de departamentos y autoservicio, incluyen todos los artículos. ▪ Tabaquería. ▪ Tanques estacionarios para gas, compra venta y exhibición. ▪ Telas, exhibición y venta. ▪ Telefonía e implementos y similares. ▪ Tequila, comercialización, venta y exhibición con oficinas y almacén. ▪ Tianguis. ▪ Tiendas departamentales. ▪ Tinas de jacuzzi. ▪ Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, etc. ▪ Válvulas y conexiones, exhibición y venta. ▪ Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario. ▪ Vinos y licores, distribución, venta, almacén y exhibición.
		0	COMERCIO VECINAL	*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con



			<p>una superficie de 30 m² como máximo. *Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo. *No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abarrotes y misceláneas; con o sin venta de cerveza (venta de artículos básicos de primera necesidad) tienda de. ▪ Carnicería. ▪ Cenaduría. ▪ Cocina económica. ▪ Cremería, queso, yogurt y carnes frías. ▪ Dulces y similares, venta de. ▪ Expendio de libros, revistas y periódicos. ▪ Expendio de pan, sólo venta no elaboración. ▪ Farmacia, botica, droguería, herbolaría, homeopática. ▪ Fonda. ▪ Frutería y legumbres. ▪ Lonchería, jugos, licuados, chocomiles, biónicos y similares. ▪ Mercería, bonetería, regalos. ▪ Paletas, nieves, aguas frescas, refrescos y minerales, venta de. ▪ Piñatas, máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plantas medicinales, herbolaría, compra venta. ▪ Papelería y una fotocopidora, enmicado y engargolado de artículos impresos. ▪ Pollería (venta de pollo crudo y huevo). ▪ Taquería. ▪ Tortillería sin molino. ▪ Semillas y cereales.
		0	<p>SERVICIOS VECINALES</p> <p>*Se debe permitir en un área dentro de la vivienda con una superficie de 30 m² como máximo. *Se debe permitir en locales con una superficie de 50.00 m² máximo. *No se permiten en cochera o estacionamiento de la vivienda. *Sólo se debe permitir una actividad por vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bordados y costuras confección y reparación de ropa. ▪ Calzado y artículos de piel, reparación de. ▪ Copias fotostáticas. ▪ Fotografía automática, caseta de. ▪ Oficina de profesionista (una por vivienda). ▪ Peluquería (corte de pelo y barbería). ▪ Recepción de ropa para tintorería. ▪ Renta de computadoras sin videojuegos. ▪ Salón de belleza (corte, tinte, ungas, pedicure, peinados).
		0	<p>COMERCIO BARRIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acuario (compra venta de peces de ornato). ▪ Agua purificada, expendio de. ▪ Artesanías solo venta. ▪ Artículos de limpieza. ▪ Artículos deportivos. ▪ Artículos domésticos de hojalata. ▪ Artículos fotográficos. ▪ Artículos par manualidades. ▪ Artículos para regalos. ▪ Autoservicio y/o tienda de conveniencia. ▪ Bazares y antigüedades. ▪ Bicicletas, venta. ▪ Billetes de lotería, sorteos, pronósticos deportivos y similares autorizados por la Secretaría de Gobernación. ▪ Birría, expendio de. ▪ Blancos. ▪ Botanas y frituras. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado.
		0	<p>SERVICIOS BARRIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Afiladurías. ▪ Asociaciones civiles. ▪ Banco, (sucursal con o sin cajero). ▪ Baños y sanitarios públicos. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Bolería. ▪ Cafetería (con lecturas de cartas, lectura de café, Internet; ciber-café). ▪ Caja popular de ahorro. ▪ Calzado, taller de reparación de.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carpintería. ▪ Cerámica. ▪ Cerrajería. ▪ Colocación de pisos. ▪ Consultorio homeopático. ▪ Consultorio médico unipersonal. ▪ Consultorio veterinario. ▪ Copias fotostáticas, heliográfica, encuadernación y enmicado. ▪ Costura, taller de. ▪ Disfraces, magos y payasos. ▪ Elaboración de anuncios luminosos, lonas y toldos luminosos. ▪ Elaboración de marcos. ▪ Elaboración de rótulos. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Estacionamiento privado, sin taller, uso personal o familiar. ▪ Farmacia veterinaria. ▪ Fontanería. ▪ Foto estudio, fotografía. ▪ Gas, taller de instalación de. ▪ Imprenta, offset y litografías. ▪ Instalación y reparación de mofles y radiadores. ▪ Laboratorios médicos y dentales. ▪ Lavandería. ▪ Llantera, vulcanizadora y renovación de llantas. ▪ Notaría parroquial. ▪ Oficinas privadas y corporativas. ▪ Pedicuristas. ▪ Películas, renta-venta, videoclub. ▪ Pensiones de autos. ▪ Piñatas máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plomería. ▪ Pulido de pisos. ▪ Regaderas y baños públicos. ▪ Renta de computadoras e Internet. ▪ Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, rocolas, muebles e instrumentos musicales, relojes. ▪ Reparaciones domésticas y artículos del hogar. ▪ Rótulos y similares. ▪ Sabanas y colchas. ▪ Salón de fiestas infantiles. ▪ Sastrería. ▪ Servicios de lubricación vehicular. ▪ Taller mecánico. ▪ Talleres de: joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. ▪ Tapicería. ▪ Tintorería. ▪ Tintorería, recepción sin proceso industrial. ▪ Uñas, colocación y reparación.
	0	SERVICIOS DISTRITALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Academia de belleza. ▪ Academia de policía. ▪ Adiestramiento de mascotas. ▪ Administración de muebles y terrenos. ▪ Administración pública. ▪ Aire acondicionado, instalación. ▪ Agencias de autotransporte. ▪ Agencia de colocaciones. ▪ Agencias de crédito. ▪ Agencia de Internet. ▪ Agencia de modelos y/o edecanes, contratación. ▪ Agencias de publicidad. ▪ Agencias de viajes. ▪ Agencias funerarias y capillas de velación sin crematorio. ▪ Alarmas, instalación de alarmas automáticas contra robo e incendio. ▪ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, etc. ▪ Antenas, estructuras para telecomunicación y antenas de telefonía y microondas (condicionado el proyecto a imagen urbana). ▪ Armado y pegado de cajas de cartón. ▪ Aseguradoras. ▪ Auto baños y similares.



				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Automóviles, agencias con taller mecánico anexo. ▪ Automóviles, agencia distribuidora de. ▪ Automóviles, escuela de manejo. ▪ Automóviles, renta de. ▪ Bar anexo a restaurante. ▪ Bienes raíces. ▪ Bodegas de productos que no impliquen alto riesgo. ▪ Bodega de vinos y licores. ▪ Boliches. ▪ Bolsa de trabajo. ▪ Café con música en vivo. ▪ Café con música en vivo, con venta de vinos generosos y cerveza. ▪ Café galería. ▪ Casas de bolsa. ▪ Casas de cambio. ▪ Casas de decoración. ▪ Casas de campaña de partidos políticos. ▪ Casas de huéspedes. ▪ Casa editorial, edición de libros y revistas. ▪ Caseta de información, venta de lotes, casas, departamentos. ▪ Cines. ▪ Clases de aerobics. ▪ Clases de artes marciales. ▪ Clases de spinning. ▪ Clínica de belleza. ▪ Copias fotostáticas, heliográficas, diseños por computadora. ▪ Centro de beneficencia pública. ▪ Centro de reunión social. ▪ Constructoras sin almacén. ▪ Clínica y farmacia veterinaria. ▪ Consultores médicos. ▪ Contadores. ▪ Contratistas. ▪ Decoración en general. ▪ Despachos de oficinas privadas. ▪ Diseño de anuncios a mano y por computadora. ▪ Distribución de agua embotellada. ▪ Elaboración de anuncios espectaculares. ▪ Equipaje, resguardo de. ▪ Equipos de sonido y video, instalación y venta. ▪ Escuela de rehabilitación física. ▪ Escritorios públicos, llenado de formas. ▪ Estacionamientos públicos. ▪ Estaciones de servicio de combustible. ▪ Estructuras, venta renta e instalación, cimbras y similares. ▪ Finanzas y administración. ▪ Fumigaciones. ▪ Gas estación de servicio a vehículos automotores. ▪ Gas, oxígeno, acetileno, compra venta de tanques. ▪ Gimnasios. ▪ Grabaciones de audio y video. ▪ Grabado en latón. ▪ Grúas, servicio automotriz. ▪ Impermeabilizantes, distribución venta, instalación. ▪ Instituto de yoga. ▪ Investigaciones privadas. ▪ Jardinería y saneamiento, diseño de. ▪ Juegos inflables, venta-renta. ▪ Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico. ▪ Laminado y pintura, vehículos automotrices, autotransportes. ▪ Lavaderos públicos. ▪ Lavado y engrasado de vehículos. ▪ Limpieza de alfombras muebles y cortinas. ▪ Maquinaria y equipo para construcción, compra, venta, renta y exhibición. ▪ Marmolería trabajos en piedra, exhibición y venta. ▪ Masajes corporales, clínica-salón de. ▪ Mensajería y paquetería. ▪ Moldes de inyección de plástico. ▪ Molinos de nixtamal. ▪ Motores automotrices, venta de. ▪ Motores hidráulicos y similares, venta y reparación de. ▪ Mudanzas.
--	--	--	--	--



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Notaría pública. ▪ Obradores. ▪ Oficinas corporativas. ▪ Papel, plástico y similares, centros de acopio para reciclado. ▪ Peletería. ▪ Peña. ▪ Piano bar. ▪ Pistas de patinaje. ▪ Protección y seguridad policiaca, personal a negocios, servicio de. ▪ Quiroprácticos. ▪ Rayos X, laboratorio, gabinete de radiología. ▪ Refrigeración, servicio mantenimiento instalación venta de equipo. ▪ Renta de vehículos. ▪ Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales. ▪ Restaurantes. ▪ Restaurante con venta de vinos generosos y cerveza. ▪ Restaurante con venta de bebidas alcohólicas. ▪ Salas de baile y similares. ▪ Salón de eventos y similares. ▪ Sanatorio. ▪ Seguros y fianzas. ▪ Sitio de taxis. ▪ Soldadura autógena, taller de. ▪ Talabartería. ▪ Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. ▪ Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, etc. ▪ Talleres de impresión. ▪ Taller de joyería y bisutería. ▪ Taller auto eléctrico. ▪ Taller mecánico, reparación y mantenimiento de vehículos. ▪ Tatuajes y perforaciones, aplicación. ▪ Velocímetros, elevadores eléctricos y similares, reparación de.
		0	<p>EQUIPAMIENTO BARRIAL</p> <p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de 1er contacto. <p>Servicios institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos.
		0	<p>EQUIPAMIENTO DISTRITAL</p> <p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de educación media superior (preparatoria). ▪ Escuela de idiomas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias, escuelas de arte y cultura; talleres de pintura, escultura, grabado, dibujo, restauración, fotografía. ▪ Academias, escuelas de baile, de danza, de canto o de música. ▪ Cineteca. ▪ Fonoteca. ▪ Hemeroteca. ▪ Mediateca. ▪ Teatro. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Convento o similar. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clínica. ▪ Consultorio médico y de especialidades. ▪ Sanatorio.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unidad de Urgencias. Servicios Institucionales: ▪ Academias en general- atípicos capacitación laboral. ▪ Albergue temporal comunitario; servicios de emergencia a personas afectadas por siniestros o catástrofes. ▪ Casa cuna. ▪ Estación de bomberos, autobuses urbanos. ▪ Hogar para ancianos. ▪ Velatorios y funerales.
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles. 	
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas. 	
0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parque urbano distrital. ▪ Unidad Deportiva. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arenas. ▪ Centro deportivo. ▪ Escuela de artes marciales. ▪ Escuela de natación. ▪ Gimnasio. ▪ Pista de hielo. ▪ Pistas de patinaje sobre ruedas. ▪ Squash. 	
*	MANUFACTURAS MENORES	<p>*En establecimientos que tengan 400 m2 de área de producción como máximo.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artesanías, elaboración de todo tipo de. ▪ Artículos de piel, peletería, talabartería, marroquinería; (chamarras, bolsos, carteras, cinturones, botas, llaveros, etc.), elaboración de. ▪ Artículos domésticos de hojalata, elaboración de. ▪ Artículos para charrería, vaqueros, de equitación, de carreras, folklóricos y similares, elaboración de. ▪ Artículos religiosos, elaboración de. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Botanas y frituras en general, elaboración de. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. ▪ Canastas, fabricación y venta. ▪ Cerámica. ▪ Chocolate de mesa, elaboración y venta. ▪ Conservas, (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares), enlatado, envasado, elaboración de. ▪ Cortinas y persianas de tela, fabricación compra venta y/o exhibición. ▪ Costales de yute, elaboración y comercialización. ▪ Dulces, caramelos y similares. ▪ Elaboración artesanal de lápidas, cruces y motivos religiosos en mármol y cantera. ▪ Encuadernación de libros. ▪ Equipales, rattán y muebles similares, elaboración de. ▪ Escobas, escobetas, cepillos y trapeadores, (jarciería), elaboración de. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Esencias aromatizantes, (excepto la manufactura de los componentes básicos). ▪ Loza, vajillas, fabricación venta y exhibición. ▪ Medias y calcetines, fabricación y venta. ▪ Menudería, comercialización y envasado industrial. ▪ Miel industrializada, fabricación compra venta. ▪ Módulos de madera para marcos de cuadro. ▪ Nevería, fábrica de nieve. ▪ Pasteles y similares. ▪ Procesamiento de alimentos. ▪ Productos lácteos (crema, queso, yogurt, etc.), 	



				<ul style="list-style-type: none"> ▪ elaboración de. ▪ Productos tejidos; medias, calcetines, ropa, manteles y similares. ▪ Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. ▪ Salsas, moles, chiles y condimentos elaboración casera de. ▪ Sellos de goma, fabricación y venta de. ▪ Serigrafía e impresiones. ▪ Sombrerería, fabricación y venta. ▪ Taller de trofeos, medallas y reconocimientos de cristal, metálicos, gafetes, etc., elaboración de productos. ▪ Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). ▪ Talleres de: serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares. ▪ Tapicería. ▪ Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. ▪ Uniformes, fabricación compra venta y exhibición. ▪ Vitrales emplomados, fabricación venta y exhibición de. ▪ Yogurt, fabricación.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE		0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO	

Los usos y destinos que se identifican como Comercio Distrital de intensidad media **CD-3** quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	-
Densidad máxima de viviendas	-
Superficie mínima de lote	420 m2
Frente mínimo de lote	12 ml
Índice de edificación	-
Coefficiente de ocupación del suelo	0.6
Coefficiente de utilización del suelo	2.1
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	De acuerdo a lo señalado en el cuadro 48 del REZ
Porcentaje de frente jardinado	30%
Restricción frontal	5 ml *
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Variable
* Variable de acuerdo a los proyectos ejecutivos y reglamentos del fraccionamiento El Río Hábitat.	

CC-3 Comercio Central intensidad media.

Las zonas **CC-3** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos para las zonas **CC-3** son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Comercial Central**.
- b) Se consideran compatibles los usos: **Comercio Barrial, Servicios Barriales, Comercio Distrital, Servicios Distritales, Servicios Centrales, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Equipamiento Central, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISI BILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
CC-3	COMERCIO CENTRAL INTENSIDAD MEDIA	•	COMERCIO CENTRAL	<p>Se excluyen los giros de comercio vecinal y se incluyen los giros de comercio barrial y distrital más los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesorios y refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos. ▪ Equipos para refrigeración industrial y automotriz. ▪ Galería de arte. ▪ Refrigeración (sin taller). ▪ Refaccione eléctricas para automotores. ▪ Tanques de almacenamiento de agua (tinacos), compra venta y exhibición. ▪ Tienda de artículos especializados. ▪ Video bares.
		0	COMERCIO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acuario (compra venta de peces de ornato). ▪ Agua purificada, expendio de. ▪ Artesanías solo venta. ▪ Artículos de limpieza. ▪ Artículos deportivos. ▪ Artículos domésticos de hojalata. ▪ Artículos fotográficos. ▪ Artículos par manualidades. ▪ Artículos para regalos. ▪ Autoservicio y/o tienda de conveniencia. ▪ Bazares y antigüedades. ▪ Bicicletas, venta. ▪ Billetes de lotería, sorteos, pronósticos deportivos y similares autorizados por la Secretaría de Gobernación. ▪ Birria, expendio de. ▪ Blancos. ▪ Botanas y frituras. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado.
		0	SERVICIOS BARRIALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afiladurías. ▪ Asociaciones civiles. ▪ Banco, (sucursal con o sin cajero). ▪ Baños y sanitarios públicos. ▪ Bases de madera para regalo. ▪ Bolería. ▪ Cafetería (con lecturas de cartas, lectura de café, Internet; ciber-café). ▪ Caja popular de ahorro. ▪ Calzado, taller de reparación de. ▪ Carpintería. ▪ Cerámica. ▪ Cerrajería. ▪ Colocación de pisos. ▪ Consultorio homeopático. ▪ Consultorio médico unipersonal. ▪ Consultorio veterinario. ▪ Copias fotostáticas, heliográfica, encuadernación y enmicado. ▪ Costura, taller de. ▪ Disfraces, magos y payasos. ▪ Elaboración de anuncios luminosos, lonas y toldos luminosos. ▪ Elaboración de marcos. ▪ Elaboración de rótulos. ▪ Escudos y distintivos de metal y similares. ▪ Estacionamiento privado, sin taller, uso personal o familiar. ▪ Farmacia veterinaria. ▪ Fontanería. ▪ Foto estudio, fotografía. ▪ Gas, taller de instalación de. ▪ Imprenta, offset y litografías. ▪ Instalación y reparación de mofles y radiadores. ▪ Laboratorios médicos y dentales. ▪ Lavandería. ▪ Llantera, vulcanizadora y renovación de llantas.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Notaría parroquial. ▪ Oficinas privadas y corporativas. ▪ Pedicuristas. ▪ Películas, renta-venta, videoclub. ▪ Pensiones de autos. ▪ Piñatas máscaras y artículos para fiestas. ▪ Plomería. ▪ Pulido de pisos. ▪ Regaderas y baños públicos. ▪ Renta de computadoras e Internet. ▪ Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, rocolas, muebles e instrumentos musicales, relojes. ▪ Reparaciones domésticas y artículos del hogar. ▪ Rótulos y similares. ▪ Sabanas y colchas. ▪ Salón de fiestas infantiles. ▪ Sastrería. ▪ Servicios de lubricación vehicular. ▪ Taller mecánico. ▪ Talleres de: joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. ▪ Tapicería. ▪ Tintorería. ▪ Tintorería, recepción sin proceso industrial. ▪ Uñas, colocación y reparación.
		0	<p>COMERCIO DISTRITAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesorios de seguridad industrial y doméstica, exhibición y venta de. ▪ Agencia de autos. ▪ Alcohol, expendios anexos a otro giro. ▪ Alfombras. ▪ Alquiler de ropa. ▪ Antigüedades. ▪ Aparatos y accesorios cinematográficos. ▪ Artículos de computadora y accesorios. ▪ Artículos para ingeniería, arquitectura, dibujo y diseño. ▪ Artículos de plástico y madera. ▪ Artículos de piel. ▪ Artículos de decoración. ▪ Azulejos y accesorios. ▪ Básculas. ▪ Básculas para personas. ▪ Boutique ropa venta de accesorios. ▪ Cajas de cartón, materiales de empaque. ▪ Centro Comercial. ▪ Compra venta de aparatos para sordera. ▪ Compra venta de colorantes para curtiduría. ▪ Cristalería. ▪ Disqueras, discos de acetato, casetes, discos compactos (CD), discos y vídeo digital (DVD), venta de. ▪ Equipos hidráulicos. ▪ Equipos y accesorios de computación. ▪ Equipos para gasolineras o estaciones de servicio. ▪ Equipos para oficina, exhibición y venta. ▪ Equipos de para refrigeración, artículos para el hogar. ▪ Ferretería equipos especializados. ▪ Fonda con venta de cerveza. ▪ Huevos, comercio al mayoreo. ▪ Herrajes en general. ▪ Librería. ▪ Lubricantes. ▪ Llantas y cámaras, exhibición y venta. ▪ Materiales para construcción en local cerrado. ▪ Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compra venta). ▪ Motocicletas. ▪ Pasteles y similares. ▪ Pisos y cortinas. ▪ Productos para repostería. ▪ Refacciones par audio y vídeo teléfono y similares. ▪ Relojería. ▪ Rines, exhibición y venta, instalación. ▪ Supermercados y tiendas de departamentos y autoservicio, incluyen todos los artículos.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tabaquería. ▪ Tanques estacionarios para gas, compra venta y exhibición. ▪ Telas, exhibición y venta. ▪ Telefonía e implementos y similares. ▪ Tequila, comercialización, venta y exhibición con oficinas y almacén. ▪ Tianguis. ▪ Tiendas departamentales. ▪ Tinas de jacuzzi. ▪ Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, etc. ▪ Válvulas y conexiones, exhibición y venta. ▪ Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario. ▪ Vinos y licores, distribución, venta, almacén y exhibición.
		0	<p>SERVICIOS DISTRITALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academia de belleza. ▪ Academia de policía. ▪ Adiestramiento de mascotas. ▪ Administración de muebles y terrenos. ▪ Administración pública. ▪ Aire acondicionado, instalación. ▪ Agencias de autotransporte. ▪ Agencia de colocaciones. ▪ Agencias de crédito. ▪ Agencia de Internet. ▪ Agencia de modelos y/o edecanes, contratación. ▪ Agencias de publicidad. ▪ Agencias de viajes. ▪ Agencias funerarias y capillas de velación sin crematorio. ▪ Alarmas, instalación de alarmas automáticas contra robo e incendio. ▪ Almacenes y bodegas. ▪ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, etc. ▪ Antenas, estructuras para telecomunicación y antenas de telefonía y microondas (condicionado el proyecto a imagen urbana). ▪ Armado y pegado de cajas de cartón. ▪ Aseguradoras. ▪ Auto baños y similares. ▪ Automóviles, agencias con taller mecánico anexo. ▪ Automóviles, agencia distribuidora de. ▪ Automóviles, escuela de manejo. ▪ Automóviles, renta de. ▪ Bar anexo a restaurante. ▪ Bienes raíces. ▪ Billares. ▪ Bodegas de productos que no impliquen alto riesgo. ▪ Bodega de vinos y licores. ▪ Boliches. ▪ Bolsa de trabajo. ▪ Café con música en vivo. ▪ Café con música en vivo, con venta de vinos generosos y cerveza. ▪ Café galería. ▪ Casas de bolsa. ▪ Casas de cambio. ▪ Casas de decoración. ▪ Casas de campaña de partidos políticos. ▪ Casas de huéspedes. ▪ Casa editorial, edición de libros y revistas. ▪ Caseta de información, venta de lotes, casas, departamentos. ▪ Cines. ▪ Clases de aerobics. ▪ Clases de artes marciales. ▪ Clases de spinning. ▪ Clínica de belleza. ▪ Copias fotostáticas, heliográficas, diseños por computadora. ▪ Centros botaneros. ▪ Centro de beneficencia pública. ▪ Centro de reunión social. ▪ Constructoras sin almacén. ▪ Clínica y farmacia veterinaria. ▪ Consultores médicos. ▪ Contadores. ▪ Contratistas. ▪ Decoración en general.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Despachos de oficinas privadas. ▪ Discotecas, con o sin bar anexo. ▪ Diseño de anuncios a mano y por computadora. ▪ Distribución de agua embotellada. ▪ Elaboración de anuncios espectaculares. ▪ Equipaje, resguardo de. ▪ Equipos de sonido y video, instalación y venta. ▪ Escuela de rehabilitación física. ▪ Escritorios públicos, llenado de formas. ▪ Estacionamientos públicos. ▪ Estaciones de servicio de combustible. ▪ Estructuras, venta renta e instalación, cimbras y similares. ▪ Finanzas y administración. ▪ Fumigaciones. ▪ Gas estación de servicio a vehículos automotores. ▪ Gas, oxígeno, acetileno, compra venta de tanques. ▪ Gimnasios. ▪ Grabaciones de audio y video. ▪ Grabado en latón. ▪ Grúas, servicio automotriz. ▪ Impermeabilizantes, distribución venta, instalación. ▪ Instituto de yoga. ▪ Investigaciones privadas. ▪ Jardinería y saneamiento, diseño de. ▪ Juegos inflables, venta-renta. ▪ Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico. ▪ Laminado y pintura, vehículos automotrices, autotransportes. ▪ Lavaderos públicos. ▪ Lavado y engrasado de vehículos. ▪ Limpieza de alfombras muebles y cortinas. ▪ Maquinaria y equipo para construcción, compra, venta, renta y exhibición. ▪ Marmolería trabajos en piedra, exhibición venta. ▪ Masajes corporales, clínica-salón de. ▪ Mensajería y paquetería. ▪ Moldes de inyección de plástico. ▪ Molinos de nixtamal. ▪ Motores automotrices, venta de. ▪ Motores hidráulicos y similares, venta y reparación de. ▪ Mudanzas. ▪ Notaría pública. ▪ Obradores. ▪ Oficinas corporativas. ▪ Papel, plástico y similares, centros de acopio para reciclado. ▪ Peletería. ▪ Peña. ▪ Piano bar. ▪ Pistas de patinaje. ▪ Protección y seguridad policiaca, personal a negocios, servicio de. ▪ Quiroprácticos. ▪ Rayos X, laboratorio, gabinete de radiología. ▪ Refrigeración, servicio mantenimiento instalación venta de equipo. ▪ Renta de vehículos. ▪ Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales. ▪ Restaurantes y bares. ▪ Restaurante con venta de vinos generosos y cerveza. ▪ Restaurante con venta de bebidas alcohólicas. ▪ Salas de baile y similares. ▪ Salón de eventos y similares. ▪ Sanatorio. ▪ Seguros y fianzas. ▪ Sitio de taxis. ▪ Soldadura autógena, taller de. ▪ Talabartería. ▪ Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. ▪ Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, etc. ▪ Talleres de impresión. ▪ Taller de joyería y bisutería. ▪ Taller auto eléctrico.
--	--	--	---



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Taller mecánico, reparación y mantenimiento de vehículos. ▪ Tatuajes y perforaciones, aplicación. ▪ Velocímetros, elevadores eléctricos y similares, reparación de.
		0	<p>SERVICIOS CENTRALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Archivos generales, públicos, privados, municipales, estatales y federales. ▪ Centrales televisoras. ▪ Centros de acopio de productos de desecho doméstico, (cartón, papel, vidrio, bote, perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones y enseres domésticos de lámina y metal. ▪ Centros financieros. ▪ Centros nocturnos. ▪ Circos. ▪ Constructoras con almacén o bodegas. ▪ Estacionamientos o pensión de autobuses urbanos. ▪ Hospital. ▪ Películas, exhibición. ▪ Radiodifusoras. ▪ Sanitarios portátiles, alquiler y venta. ▪ Sindicatos asociaciones y similares.
		0	<p>EQUIPAMIENTO BARRIAL</p> <p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de 1er contacto. <p>Servicios institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos.
		0	<p>EQUIPAMIENTO DISTRITAL</p> <p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de educación media superior (preparatoria). ▪ Escuela de idiomas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias, escuelas de arte y cultura; talleres de pintura, escultura, grabado, dibujo, restauración, fotografía. ▪ Academias, escuelas de baile, de danza, de canto o de música. ▪ Cineteca. ▪ Fonoteca. ▪ Hemeroteca. ▪ Mediateca. ▪ Teatro. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Convento o similar. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clínica. ▪ Consultorio médico y de especialidades. ▪ Sanatorio. ▪ Unidad de Urgencias. <p>Servicios Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias en general- atípicos capacitación laboral. ▪ Albergue temporal comunitario; servicios de emergencia a personas afectadas por siniestros o catástrofes. ▪ Casa cuna. ▪ Estación de bomberos., autobuses urbanos. ▪ Hogar para ancianos. ▪ Velatorios y funerales.
		0	<p>EQUIPAMIENTO CENTRAL</p> <p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instituto de educación superior. ▪ Universidad. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditorio. ▪ Casa de la cultura. ▪ Museo. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clínica hospital.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hospital de especialidades. ▪ Hospital general. <p>Servicios Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Administración de correos. ▪ Administración pública. ▪ Agencias y delegaciones municipales. ▪ Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales de beneficencia. ▪ Centro de integración juvenil. ▪ Orfanatos. ▪ Salas de reunión.
	0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas.
	0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parque urbano distrital. ▪ Unidad Deportiva. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arenas. ▪ Centro deportivo. ▪ Escuela de artes marciales. ▪ Escuela de natación. ▪ Gimnasio. ▪ Pista de hielo. ▪ Pistas de patinaje sobre ruedas. ▪ Squash.
	0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines o plazas. ▪ Lagos artificiales. ▪ Parques urbanos en general. ▪ Zoológico. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Balnearios. ▪ Campos de golf. ▪ Estadios. ▪ Plazas de toros y lienzos charros.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD			
•	PREDOMINANTE	0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Comercio Central de intensidad media **CC-3** quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	-
Densidad máxima de viviendas	-
Superficie mínima de lote	420 m2
Frente mínimo de lote	12 ml.
Índice de edificación	-
Coeficiente de ocupación del suelo	0.7
Coeficiente de utilización del suelo	2.1
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	De acuerdo a lo señalado en el cuadro 48 del REZ
Porcentaje de frente jardinado	30%
Restricción frontal	5 ml *
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Variable
* La restricción frontal en el desarrollo El Río Hábitat puede variar de acuerdo a los proyectos ejecutivos a los reglamentos del fraccionamiento. En el resto de las zonas CC-3 la restricción frontal es de 5 ml.	
** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica a indicar en el proyecto definitivo de urbanización, de acuerdo al modo de edificación, y al reglamento interior del fraccionamiento El Río Hábitat. En el resto de las zonas de CC-3 la restricción lateral no aplica.	



CR Comercio Regional.

Las zonas **CR** deberán apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos para las zonas **CR** son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Comercio Regional.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Comercio Central, Servicios Centrales, Servicios Regionales, Servicios a la Industria y al Comercio, Equipamiento Central, Equipamiento Regional, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Regionales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
CR	COMERCIO REGIONAL	•	COMERCIO REGIONAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesorios y refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos. ▪ Equipos para refrigeración industrial y automotriz. ▪ Galería de arte. ▪ Refrigeración (sin taller). ▪ Refaccione eléctricas para automotores. ▪ Tanques de almacenamiento de agua (tinacos), compra venta y exhibición. ▪ Tienda de artículos especializados. ▪ Video bares.
		0	COMERCIO CENTRAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesorios y refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos. ▪ Equipos para refrigeración industrial y automotriz. ▪ Galería de arte. ▪ Refrigeración (sin taller). ▪ Refaccione eléctricas para automotores. ▪ Tanques de almacenamiento de agua (tinacos), compra venta y exhibición. ▪ Tienda de artículos especializados. ▪ Vídeoo bares.
		0	SERVICIOS CENTRALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Archivos generales, públicos, privados, municipales, estatales y federales. ▪ Centrales televisoras. ▪ Centros de acopio de productos de desecho doméstico, (cartón, papel, vidrio, bote, perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones y enseres domésticos de lámina y metal. ▪ Centros financieros. ▪ Centros nocturnos. ▪ Circos. ▪ Constructoras con almacén o bodegas. ▪ Estacionamientos o pensión de autobuses urbanos. ▪ Hospital. ▪ Películas, exhibición. ▪ Radiodifusoras. ▪ Sanitarios portátiles, alquiler y venta. ▪ Sindicatos asociaciones y similares.
		0	SERVICIOS REGIONALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centrales de autobuses foráneos. ▪ Centros de acopio. ▪ Depósitos de chatarra. ▪ Depósitos de vehículos. ▪ Patios de almacenamiento. ▪ Pulido de metales en seco, ▪ Rastro frigoríficos. ▪ Reparación de autobuses taller y similares. ▪ Reparación de maquinaria pesada. ▪ Reparación y distribución de maquinaria para construcción. ▪ Terminales de autobuses de transporte urbano.
		0	SERVICIOS A LA INSDUSTRIA Y AL COMERCIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Almacenamiento de estiércol y de abonos orgánicos y vegetales. ▪ Almacenes de madera.



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodega de granos y silos. ▪ Distribuidor de insumos agropecuarios.
	0	EQUIPAMIENTO CENTRAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instituto de educación superior. ▪ Universidad. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditorio. ▪ Casa de la cultura. ▪ Museo. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clínica hospital. ▪ Hospital de especialidades. ▪ Hospital general. <p>Servicios Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Administración de correos. ▪ Administración pública. ▪ Agencias y delegaciones municipales. ▪ Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales de beneficencia. ▪ Centro de integración juvenil. ▪ Orfanatos. ▪ Salas de reunión.
	0	EQUIPAMIENTO REGIONAL	<p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Centro cultural. ▪ Museo de sitio. ▪ Museo regional. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hospital regional. <p>Servicios Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aeropuertos civiles y militares. ▪ Centro de rehabilitación. ▪ Estación de ferrocarril de carga y pasajeros. ▪ Laboratorios de investigación científica, ▪ Mercado de abastos (mayoreo). ▪ Terminal de autobuses foráneos.
	0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines o plazas. ▪ Lagos artificiales. ▪ Parque urbano general. ▪ Zoológico. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Balnearios. ▪ Campos de golf. ▪ Estadios. ▪ Plazas de toros y lienzos charros.
	0	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines o plazas. ▪ Lagos artificiales. ▪ Parque urbano general. ▪ Zoológico. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Autódromo. ▪ Centro de ferias y exposiciones. ▪ Galgódromo. ▪ Hipódromo. ▪ Pista de motocross.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD			
• PREDOMINANTE		0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Comercio Regional **CR** quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes	-
Densidad máxima de viviendas	-
Superficie mínima de lote	1,200 m2
Frente mínimo de lote	20 ml.
Índice de edificación	-
Coefficiente de ocupación del suelo	0.8
Coefficiente de utilización del suelo	2.4
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	De acuerdo a lo señalado en el cuadro 48 del REZ
Porcentaje de frente jardinado	20%



Restricción frontal	5 ml *
Restricción lateral	-
Restricción posterior	-
Modo de edificación	Variable
* La restricción frontal aplica en calle local, para otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título del REZ.	

- El corredor de comercio regional con frente a la carretera Ameca (federal 70), debe respetar una franja de área verde de 5 m en su colindancia posterior con la zona de uso habitacional unifamiliar densidad media.

EI-B Equipamiento Barrial.

Las zonas **EI-B** apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **EI-B** son los que se describen a continuación:

- Se considera predominante el uso: **Equipamiento Barrial**
- Se consideran compatibles los usos: **Equipamiento Vecinal, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales y Espacios Verdes y Abiertos y Recreativos Barriales.**
- Se considera condicionado el uso: **Comercio Barrial.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
EI-B	EQUIPAMIENTO BARRIAL	•	EQUIPAMIENTO BARRIAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> Consultorio médico dental de 1er contacto. Unidad médica de 1er contacto. <p>Servicios institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> Caseta de vigilancia. Centros de desarrollo de la comunidad. Guarderías infantiles Mercados municipales y/o mercados privados. Sanitarios públicos.
		0	EQUIPAMIENTO VECINAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> Jardín de niños. Primaria
		0	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas. Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Juegos infantiles.
		0	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
		*	COMERCIO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none"> Acuario (compra venta de peces de ornato). Agua purificada, expendio de.



				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artesanías solo venta. ▪ Artículos de limpieza. ▪ Artículos deportivos. ▪ Artículos domésticos de hojalata. ▪ Artículos fotográficos. ▪ Artículos par manualidades. ▪ Artículos para regalos. ▪ Autoservicio y/o tienda de conveniencia. ▪ Bazares y antigüedades. ▪ Bicicletas, venta. ▪ Billetes de lotería, sorteos, pronósticos deportivos y similares autorizados por la Secretaría de Gobernación. ▪ Birria, expendio de. ▪ Blancos. ▪ Botanas y frituras. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE		0	COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Equipamiento Barrial **EI-B** quedan sujetos a las normas señaladas en el cuadro 32 del Reglamento Estatal de Zonificación y en el Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social.

EI-C Equipamiento Central.

Las zonas **EI-C** apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **EI-C** son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Equipamiento Central.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Equipamiento Distrital, Equipamiento Barrial, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.**
- c) Se consideran condicionados los usos: **Comercio Barrial, Comercio Distrital y Comercio Central.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
EI-C	EQUIPAMIENTO CENTRAL	•	EQUIPAMIENTO CENTRAL	Educación: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instituto de educación superior. ▪ Universidad. Cultura: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditorio. ▪ Casa de la cultura. ▪ Museo. Salud: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clínica hospital. ▪ Hospital de especialidades. ▪ Hospital general. Servicios Institucionales: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Administración de correos. ▪ Administración pública. ▪ Agencias y delegaciones municipales. ▪ Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales de beneficencia. ▪ Centro de integración juvenil. ▪ Orfanatos. ▪ Salas de reunión.
		0	EQUIPAMIENTO DISTRITAL	Educación: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de educación media superior (preparatoria).



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de idiomas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias, escuelas de arte y cultura; talleres de pintura, escultura, grabado, dibujo, restauración, fotografía. ▪ Academias, escuelas de baile, de danza, de canto o de música. ▪ Cineteca. ▪ Fonoteca. ▪ Hemeroteca. ▪ Mediateca. ▪ Teatro. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Convento o similar. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clínica. ▪ Consultorio médico y de especialidades. ▪ Sanatorio. ▪ Unidad de Urgencias. <p>Servicios Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias en general- atípicos capacitación laboral. ▪ Albergue temporal comunitario; servicios de emergencia a personas afectadas por siniestros o catástrofes. ▪ Casa cuna. ▪ Estación de bomberos., autobuses urbanos. ▪ Hogar para ancianos. ▪ Velatorios y funerales.
0	EQUIPAMIENTO BARRIAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de primer contacto. <p>Servicios institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos. 	
0	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas. 	
0	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVO DISTRITALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parque urbano distrital. ▪ Unidad Deportiva. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arenas. ▪ Centro deportivo. ▪ Escuela de artes marciales. ▪ Escuela de natación. ▪ Gimnasio. ▪ Pista de hielo. ▪ Pistas de patinaje sobre ruedas. ▪ Squash. 	
0	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines o plazas. ▪ Lagos artificiales. ▪ Parques urbanos en general. ▪ Zoológico. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Balnearios. ▪ Campos de golf. ▪ Estadios. ▪ Plazas de toros y lienzos charros. 	
*	COMERCIO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acuario (compra venta de peces de ornato). ▪ Agua purificada, expendio de. 	



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artesanías solo venta. ▪ Artículos de limpieza. ▪ Artículos deportivos. ▪ Artículos domésticos de hojalata. ▪ Artículos fotográficos. ▪ Artículos par manualidades. ▪ Artículos para regalos. ▪ Autoservicio y/o tienda de conveniencia. ▪ Bazares y antigüedades. ▪ Bicicletas, venta. ▪ Billetes de lotería, sorteos, pronósticos deportivos y similares autorizados por la Secretaría de Gobernación. ▪ Birria, expendio de. ▪ Blancos. ▪ Botanas y frituras. ▪ Calcomanías. ▪ Calzado.
		*	<p>COMERCIO DISTRITAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesorios de seguridad industrial y doméstica, exhibición y venta de. ▪ Agencia de autos. ▪ Alcohol, expendios anexos a orto giro. ▪ Alfombras. ▪ Alquiler de ropa. ▪ Antigüedades. ▪ Aparatos y accesorios cinematográficos. ▪ Artículos de computadora y accesorios. ▪ Artículos para ingeniería, arquitectura, dibujo y diseño. ▪ Artículos de plástico y madera. ▪ Artículos de piel. ▪ Artículos de decoración. ▪ Azulejos y accesorios. ▪ Básculas. ▪ Básculas para personas. ▪ Boutique ropa venta de accesorios. ▪ Cajas de cartón, materiales de empaque. ▪ Centro Comercial. ▪ Compara venta de aparatos para sordera. ▪ Compara venta de colorantes para curtiduría. ▪ Cristalería. ▪ Disqueras, discos de acetato, casetes, discos compactos (CD), discos y vídeo digital (DVD), venta de. ▪ Equipos hidráulicos. ▪ Equipos y accesorios de computación. ▪ Equipos para gasolineras o estaciones de servicio. ▪ Equipos para oficina, exhibición y venta. ▪ Equipos de para refrigeración, artículos para el hogar. ▪ Ferretería equipos especializados. ▪ Fonda con venta de cerveza. ▪ Huevos, comercio al mayoreo. ▪ Herrajes en general. ▪ Librería. ▪ Lubricantes. ▪ Llantas y cámaras, exhibición y venta. ▪ Materiales para construcción en local cerrado. ▪ Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compa reventa). ▪ Motocicletas. ▪ Pasteles y similares. ▪ Pisos y cortinas. ▪ Productos para repostería. ▪ Refacciones par audio y vídeo teléfono y similares. ▪ Relojería. ▪ Rines, exhibición y venta, instalación. ▪ Supermercados y tiendas de departamentos y autoservicio, incluyen todos los artículos. ▪ Tabaquería. ▪ Tanques estacionarios para gas, compra venta y exhibición. ▪ Telas, exhibición y venta. ▪ Telefonía e implementos y similares. ▪ Tequila, comercialización, venta y exhibición con oficinas y almacén. ▪ Tianguís. ▪ Tiendas departamentales. ▪ Tinas de jacuzzi. ▪ Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, etc.



				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Válvulas y conexiones, exhibición y venta. ▪ Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario. ▪ Vinos y licores, distribución, venta, almacén y exhibición.
		*	COMERCIO CENTRAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesorios y refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos. ▪ Equipos para refrigeración industrial y automotriz. ▪ Galería de arte. ▪ Refrigeración (sin taller). ▪ Refaccione eléctricas para automotores. ▪ Tanques de almacenamiento de agua (tinacos), compra venta y exhibición. ▪ Tienda de artículos especializados. ▪ Video bares.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE		0	COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Equipamiento Central **EI-C** quedan sujetos a las normas señaladas en el cuadro 32 del Reglamento Estatal de Zonificación y en el Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social.

EV-V Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.

Las zonas **EV-V** apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **EV-V** son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
- b) Se considera compatible el uso: **Equipamiento Vecinal.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
EV-V	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	•	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	Espacios verdes y abiertos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. Espacios recreativos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
		0	EQUIPAMIENTO VECINAL	Educación: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primaria.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE		0	COMPATIBLE	* CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales **EV-V** quedan sujetos a las normas señaladas en el cuadro 34 del Reglamento Estatal de Zonificación y en el Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social.

EV-B Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.

Las zonas **EV-B** apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **EV-B** son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.**



- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Equipamiento Vecinal y Equipamiento Barrial.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
EV-B	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES	•	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas.
		0	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
		0	EQUIPAMIENTO VECINAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primaria.
		0	EQUIPAMIENTO BARRIAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de 1er contacto. <p>Servicios institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE		0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO	

Los usos y destinos que se identifican como Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales **EV-B** quedan sujetos a las normas señaladas en el cuadro 34 del Reglamento Estatal de Zonificación y en el Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social.

EV-D Espacios verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.

Las zonas **EV-D** apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **EV-D** son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial y Equipamiento Distrital.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:



USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
EV-D	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES	•	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVO DISTRITALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parque urbano distrital. ▪ Unidad Deportiva. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arenas. ▪ Centro deportivo. ▪ Escuela de artes marciales. ▪ Escuela de natación. ▪ Gimnasio. ▪ Pista de hielo. ▪ Pistas de patinaje sobre ruedas. ▪ Squash.
		0	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín vecinal. ▪ Plazoletas y rinconadas. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles.
		0	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES	<p>Espacios verdes y abiertos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. <p>Espacios recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas.
		0	EQUIPAMIENTO VECINAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardín de niños. ▪ Primaria.
		0	EQUIPAMIENTO BARRIAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de 1er contacto. <p>Servicios institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos.
		0	EQUIPAMIENTO DISTRITAL	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de educación media superior (preparatoria). ▪ Escuela de idiomas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias, escuelas de arte y cultura; talleres de pintura, escultura, grabado, dibujo, restauración, fotografía. ▪ Academias, escuelas de baile, de danza, de canto o de música. ▪ Cineteca. ▪ Fonoteca. ▪ Hemeroteca. ▪ Mediateca. ▪ Teatro. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Convento o similar. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clínica. ▪ Consultorio médico y de especialidades. ▪ Sanatorio. ▪ Unidad de Urgencias. <p>Servicios Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Academias en general- atípicos capacitación laboral. ▪ Albergue temporal comunitario; servicios de emergencia a personas afectadas por siniestros o catástrofes.



				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Casa cuna. ▪ Estación de bomberos., autobuses urbanos. ▪ Hogar para ancianos. ▪ Velatorios y funerales.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE		0 COMPATIBLE	* CONDICIONADO	

Los usos y destinos que se identifican como Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales **EV-D** quedan sujetos a las normas señaladas en el cuadro 34 del Reglamento Estatal de Zonificación y en el Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social.

EV-C Espacios Verdes Centrales.

Las zonas **EV-C** apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las zonas **EV-C** son los que se describen a continuación:

- a) Se considera predominante el uso: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital y Equipamiento Central.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

USOS PERMISIBLES DEL SUELO				
CLAVE	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
EV-C	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES	•	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVO CENTRALES	Espacios verdes y abiertos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines o plazas. ▪ Lagos artificiales. ▪ Parques urbanos en general. ▪ Zoológico. Espacios recreativos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Balnearios. ▪ Campos de golf. ▪ Estadios. ▪ Plazas de toros y lienzos charros.
		0	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES	Espacios verdes y abiertos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardines y/o plazas. ▪ Parque de barrio. ▪ Plaza cívica. Espacios recreativos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alberca pública. ▪ Canchas de fútbol 7. ▪ Canchas de fútbol rápido. ▪ Canchas deportivas.
		0	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVO DISTRITALES	Espacios verdes y abiertos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parque urbano distrital. ▪ Unidad Deportiva. Espacios recreativos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arenas. ▪ Centro deportivo. ▪ Escuela de artes marciales. ▪ Escuela de natación. ▪ Gimnasio. ▪ Pista de hielo. ▪ Pistas de patinaje sobre ruedas. ▪ Squash.
		0	EQUIPAMIENTO BARRIAL	Educación: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ▪ Escuela para atípicos, educación especial discapacitados. ▪ Secundarias generales y técnicas. Cultura:



			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Biblioteca. Culto: ▪ Iglesia, templo, parroquia, oratorio, capilla. Salud: ▪ Consultorio médico dental de 1er contacto. ▪ Unidad médica de 1er contacto. Servicios Institucionales: ▪ Caseta de vigilancia. ▪ Centros de desarrollo de la comunidad. ▪ Guarderías infantiles ▪ Mercados municipales y/o mercados privados. ▪ Sanitarios públicos.
		0	<p>EQUIPAMIENTO DISTRITAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Educación: ▪ Escuela de educación media superior (preparatoria). ▪ Escuela de idiomas. Cultura: ▪ Academias, escuelas de arte y cultura; talleres de pintura, escultura, grabado, dibujo, restauración, fotografía. ▪ Academias, escuelas de baile, de danza, de canto o de música. ▪ Cineteca. ▪ Fonoteca. ▪ Hemeroteca. ▪ Mediateca. ▪ Teatro. Culto: ▪ Convento o similar. Salud: ▪ Clínica. ▪ Consultorio médico y de especialidades. ▪ Sanatorio. ▪ Unidad de Urgencias. Servicios Institucionales: ▪ Academias en general- atípicos capacitación laboral. ▪ Albergue temporal comunitario; servicios de emergencia a personas afectadas por siniestros o catástrofes. ▪ Casa cuna. ▪ Estación de bomberos., autobuses urbanos. ▪ Hogar para ancianos. ▪ Velatorios y funerales.
		0	<p>EQUIPAMIENTO CENTRAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Educación: ▪ Instituto de educación superior. ▪ Universidad. Cultura: ▪ Auditorio. ▪ Casa de la cultura. ▪ Museo. Salud: ▪ Clínica hospital. ▪ Hospital de especialidades. ▪ Hospital general. Servicios Institucionales: ▪ Administración de correos. ▪ Administración pública. ▪ Agencias y delegaciones municipales. ▪ Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales de beneficencia. ▪ Centro de integración juvenil. ▪ Orfanatos. ▪ Salas de reunión.
CARACTERÍSTICAS DE PERMISIBILIDAD			
•	PREDOMINANTE	0	COMPATIBLE
			*
			CONDICIONADO

Los usos y destinos que se identifican como Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales **EV-C** quedan sujetos a las normas señaladas en el cuadro 34 del Reglamento Estatal de Zonificación y en el Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social.



IV.6. Estructura Urbana

IV.6.1. Estructura Territorial y Urbana

Tiene como finalidad el ordenamiento del territorio del Área de Aplicación del Plan, considerando para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman.

Este sistema ordena el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con los cuales se procura conservar el sentido de entidad y la escala humana de los mismos; al tiempo que define la localización y características de equipamiento urbano con los que deberán ser dotados o consolidados, tanto para garantizar el acceso a servicios públicos básicos, como para facilitar el desarrollo de las actividades económicas en esta porción del municipio.

IV.6.1.1. Unidades territoriales

El territorio que comprende el Distrito Urbano ARL-4 “El Breñal” para efecto del control y la administración del desarrollo urbano se ha estructurado en cuatro Subdistritos Urbanos, correspondiendo cada uno de ellos a una unidad barrial. De acuerdo a lo previsto en las expectativas de crecimiento poblacional solamente dos alcanzarán a contar con la población que debe tener este tipo de unidades urbanas¹¹. Los Subdistritos se identifican con las claves y nombres siguientes:

ARL-4 1 “El Breñal Nor-orienté”

ARL-4 2 “El Breñal Nor-poniente”

ARL-4 3 “El Breñal Centro”

ARL-4 4 “El Breñal Sur”

IV.6.1.2. Sistema de unidades urbanas y núcleos de equipamiento

El ordenamiento del espacio urbano del área de estudio que se establece este Plan se hace a través unidades jerarquizadas a partir de la unidad barrial, quedando conformado por cuatro unidades barriales con sus respectivos centros de barrio, y un núcleo de equipamiento distrital que conformará el Subcentro Urbano, de la siguiente manera:

- Subcentro Urbano “El Breñal”, esta categoría corresponde al Subcentro Urbano propuesto a localizarse en el Subdistrito ARL-4 03, que deberá concentrar el equipamiento de nivel distrital y los servicios necesarios para soportar la demanda generada por la consolidación urbana del área distrital.
- Centro de Barrio, esta jerarquía a corresponde a los núcleos de equipamiento barrial propuestos en los subdistritos urbanos **ARL-4 1**, **ARL-4 2**, **ARL-4 3**, **ARL-4 4**, mismos que deberán contener el equipamiento y los servicios para atender a la población de sus respectivas unidades urbanas. A continuación se señalan las claves y los nombres que se les asigna y la población a la que deben brindar servicio.

CB-1	“El Río Hábitat”	Deberá contar con el equipamiento básico para atender a una población estimada en 15,231 habitantes.
-------------	-------------------------	--

¹¹ En el artículo 11 del Reglamento Estatal de Zonificación se hace la siguiente definición de la Unidad Barrial: *Es la cédula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población entre los 10,000 y 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro de barrio.*



CB-2	“Uña de Gato”	Deberá contar con el equipamiento básico para atender a una población estimada en 4,587 habitantes.
CB-3	“Breñal Centro”	Deberá contar con el equipamiento básico para atender a la población de la porción central del distrito, estimada en 12,750 habitantes.
CB-4	Terra Nostra - Los Maples	Deberá contar con el equipamiento básico para atender a la población de la porción sur del distrito, estimada en 9,370 habitantes.

La estructura territorial y urbana, así como el sistema vial propuesto se presentan en el Plano E-3 Estructura Urbana del anexo gráfico.

IV.6.2. Estructura Vial

Para el diseño de la estructura vial en este Plan de Desarrollo Urbano se han tomado en cuenta las características topográficas y condicionantes del sitio, así como los usos del suelo previstos para el mismo. En la mayoría de los casos las unidades urbanas generadas por esta estructura vial no rebasan las 10 hectáreas señaladas en el artículo 15 del Reglamento Estatal de Zonificación, y cuando esto sucede se refiere a las zonas de Granjas y Huertos cuyo lote mínimo es de 10,000 m². Se ha buscado siempre dar continuidad al tejido urbano.

El sistema vial del Distrito ARL-4 “El Breñal” está integrado en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías.

IV.6.2.1. Vialidad regional

- VR 1:** Maxipista Guadalajara–Puerto Vallarta (Federal 15), corresponde al tramo ubicado en el distrito, con longitud aproximada de 2,750 m y 60.00 m de derecho de vía;
- VR 2:** Carretera libre México-Guadalajara-Nogales (Federal 15), corresponde al tramo ubicado en el distrito, con longitud aproximada de 3,900 m y 40 m de derecho de vía, y
- VR 3:** Carretera Guadalajara–Ameca (Federal 70), corresponde tramo ubicado en el distrito con longitud aproximada 3,400 m y 40.00 m de derecho de derecho de vía.

IV.6.2.2. Vialidad principal

- VP 1:** Vial propuesto, comprende de la carretera libre a Nogales ubicado a la Maxipista, con longitud aproximada de 3,150 m y 33.00 m de derecho de vía;
- VP 2:** Vial propuesto en el límite poniente del distrito, comprende de la carretera libre a Nogales a la Maxipista, con longitud aproximada de 2,400 m y 27.00 m de derecho de vía;
- VP 3:** Vial propuesto que enlaza a los viales principales **VP 1** y **VP 2**, con longitud aproximada de 1,500 m y 27.00 m de derecho de vía; y
- VP 4:** Vial propuesto paralelo a la vía del ferrocarril y termina entroncando con la carretera libre a Nogales. El tramo paralelo a la infraestructura ferroviaria (**VP 4a**), tiene una longitud aproximada de 1,500 m y 12.5 m de derecho de vía, El tramo que entronca con la carretera (**VP 4**), tiene una longitud aproximada de 300 m y un derecho de vía de 27.00 m.



IV.6.2.3. Vialidad colectora

VC 1: Vial propuesto al centro del distrito, con longitud aproximada de 1,840 m y un derecho de vía de 33.00 m, y

VC 2: Vial propuesto al centro del distrito, su trazo coincide con la línea eléctrica de 400 Kv, con longitud aproximada de 1,840 m y un derecho de vía de 40.00 m.

IV.6.2.4. Vialidad colectora menor

VCm 1: Vial propuesto al norte del distrito, enlaza a los viales **VP 1** y **VP 2**, con longitud aproximada de 1,329 m y un derecho de vía de 15.00 m;

VCm 2: Vial propuesto al norte del distrito, con longitud aproximada de 2,192 m y un derecho de vía de 19.00 m;

VCm 3: Vial propuesto al poniente del distrito, parte de su trazo coincide con una línea eléctrica de 69 Kv, con longitud aproximada de 1,040 m y un derecho de vía de 19.00 m;

VCm 4: Vial propuesto al poniente del distrito, con longitud aproximada de 746 m y un derecho de vía de 24.00 m;

VCm 5: Vial propuesto al poniente del distrito, su trayectoria comprende del vial **VP 1** al **VR 2**, con longitud aproximada de 1,150 m y un derecho de vía de 15.00 m;

VCm 6: Vial propuesto al centro del distrito, enlaza a los viales **VR 2** y **VC 1**, con longitud aproximada de 350 m y un derecho de vía de 19.00 m;

VCm 7: Vial ubicado en fraccionamiento El Río Hábitat (circuito interior), con longitud aproximada de 5,900 m;

VCm 8: Vial ubicado al nororiente fraccionamiento El Río Hábitat, con longitud aproximada de 860 m, y

VCm 9: Vial ubicado al nororiente fraccionamiento El Río Hábitat, con longitud aproximada de 700 m y un derecho de vía variable de acuerdo con lo aprobado en Plan Parcial de Urbanización.

IV.6.2.5. Vialidad subcolectora

VSc 1: Vial propuesto al norte del distrito, enlaza a los viales **VP 2** al **VCm 2**, con longitud aproximada de 1,525 m y un derecho de vía de 13.00 m;

VSc 2: Vial propuesto al norte del distrito comunica a los viales **VP 3** al **VCm 1**, con longitud aproximada de 1,320 m y un derecho de vía de 13.00 m;

VSc 3: Vial propuesto al poniente del distrito comunica a los viales **VSc 2** y **VCm 2** con longitud aproximada de 600 m y un derecho de vía de 13.00 m;

VSc 4: Vial propuesto al poniente del distrito comunica a los viales **VR 2** y **VCm 3**, con longitud aproximada de 600 m y un derecho de vía de 13.00 m;

VSc 5: Vial propuesto al poniente del distrito, con longitud aproximada de 400 m y un derecho de vía de 13.00 m, termina en retorno;

VSc 6: Vial propuesto al poniente del distrito enlaza a los viales **VP 1** y **VCm 2**, con longitud aproximada de 362 m y un derecho de vía de 16.00 m, termina en retorno;

VSc 7: Vial propuesto al centro del distrito enlaza a los viales **VP 1** y **VCm 5**, con longitud aproximada de 700 m y un derecho de vía de 13.00 m;



- VSc 8:** Vial propuesto al centro del distrito, su trazo coincide con un escurrimiento, enlaza a los viales **VC 1** y **VP 1**, con longitud aproximada de 1,350 m y un derecho de vía de 25.00 m;
- VSc 9:** Vial propuesto al sur del distrito, su trazo coincide con el límite con los distritos ARL-3 y ARL-5, enlaza a los viales **VR 2** y **VR 3**, con longitud aproximada de 3,150 m y un derecho de vía de 13.00 m;
- VSc 10:** Vial propuesto al sur del distrito para delimitar el lado oriente de la presa Las Tortugas, enlaza a los viales **VSc 9** y **VSc 12**, con longitud aproximada de 1,120 m y un derecho de vía de 13.00 m;
- VSc 11:** Vial existente al sur del distrito, se propone su prolongación, enlaza a los viales **VR 3** y **VSc 10**, con longitud aproximada de 400 m y un derecho de vía de 13.00 m;
- VSc 12:** Vial de ingreso al fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, se propone su prolongación con la sección que tiene hasta entroncar con el vial **VSc 8**, con longitud aproximada de 1,750 m;
- VSc 13:** Calle Isla Mujeres en el fraccionamiento Las Tortugas, se propone su prolongación con la sección que tiene hasta entroncar con el vial **VSc 8**, con longitud aproximada de 1,170 m;
- VSc 14:** Camino existente al sur del distrito, se propone su prolongación hasta la calle Isla Filipinas en el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, enlaza a los viales **VR-3** y **VSc 13**, con longitud aproximada de 1,100 m y un derecho de vía de 13.00 m;
- VSc 15:** Vial propuesto, con longitud aproximada de 500 m y un derecho de vía de 16.00 m;
- VSc 16:** Vial ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat, con longitud aproximada de 1,200 m;¹²
- VSc 17:** Vial ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat, con longitud aproximada de 600 m;
- VSc 18:** Vial ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat, con longitud aproximada de 570 m;
- VSc 19:** Vial propuesto para dar ingreso a predios del oriente del distrito, el tramo comprendido en el mismo tiene una longitud aproximada de 100 m y un derecho de vía de 13.00 m;
- VSc 20:** Vial ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat, con longitud aproximada de 830 m;
- VSc 21:** Vial ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat, con longitud aproximada de 1,350 m;
- VSc 22:** Vial propuesto para dar ingreso a predios del oriente del distrito, el tramo comprendido en el mismo tiene una longitud aproximada de 470 m y un derecho de vía de 13.00 m;
- VSc 23:** Vial ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat, con longitud aproximada de 1,850 m, y

¹² Las secciones tipo y los derechos de vía de las vialidades ubicadas en el fraccionamiento El Río Hábitat Country Club, fueron aprobadas en el Plan Parcial de Urbanización correspondiente.



VSc 24: Vial ubicado en el fraccionamiento El Río Hábitat, con longitud aproximada de 1,400 m.

IV.6.2.6. Vialidad local:

VL 1: Vial paralelo al lado norte del derecho de vía del ferrocarril, con longitud aproximada de 1,497 m y un derecho de vía de 10 m, y

VL 2: Vial paralelo al lado sur del derecho vía del ferrocarril, el tramo al sur de la carretera libre a Nogales con longitud aproximada de 1,978 m, el tramo al norte de la vial con longitud aproximada de 1,419 m, ambas con un derecho de vía de derecho de 10 m.

IV.7. Programa de Acciones Urbanas

De acuerdo a lo que señala el artículo 136 del Código Urbano todas las acciones que realice el Gobierno del Estado y el municipio deben sujetarse lo dispuesto en este Plan de Desarrollo Urbano. Sin este requisito la autoridad competente no podrá otorgar autorización presupuestal o de financiamiento o las autorizaciones respectivas para efectuarlas. Para tal efecto, la solicitud presupuestal correspondiente deberá incluir una relación entre las acciones, inversiones y obras que se trate de acuerdo a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo Urbano.

La definición de los plazos en que se propone la realización de las acciones se hizo considerando varios factores, por ejemplo: para la dotación de equipamiento, la población esperada en cada uno de los horizontes de planeación; para la programación de las acciones de infraestructura y vialidad, los plazos de la reserva urbana o para las acciones de protección ambiental y riesgo urbano, el plazo de la reserva del área a desarrollarse y uso del suelo.

Como instrumento para llevar a cabo las acciones propuestas en el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito ARL-4 “El Breñal”, se define en el siguiente cuadro la programación de acciones y responsabilidades de las distintas dependencias de los niveles municipal, estatal y federal, así como la participación del sector privado en áreas de competencia; en las que se identifican la acciones a realizar en el corto (CP), mediano (MP) o largo plazo (LP), organizadas en subprogramas de desarrollo urbano.

1. Planeación del Desarrollo Urbano

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
1.1	Aprobar, publicar y e inscribir en el Registro Público de la Propiedad el presente Plan Desarrollo Urbano conforme lo señalan los artículos 98 y 99 del Código Urbano.	Ayuntamiento	■		
1.2	Aplicar políticas de control del desarrollo urbano que se determinan en este Plan.	Ayuntamiento	■		
1.2	Elaborar plan parcial de renovación urbana del fraccionamiento Paraíso Las Tortugas.	Ayuntamiento	■		
1.3	Promover ante el Congreso del Estado la definición del límite municipal, dado la colindancia del distrito con el municipio de Zapopan.	Ayuntamiento	■		
1.4	Elaborar plan parcial de imagen urbana del corredor comercial y la adecuación del tramo de la carretera a Nogales como vialidad urbana.	Ayuntamiento		■	
1.5	Elaborar plan parcial para la delimitación del área de restricción de la presa Las Tortugas que incluya la creación del parque urbano propuesto en el área que colinda a la misma.	Ayuntamiento		■	



1.6	Llevar a cabo la delimitación de los polígonos de las áreas de conservación ecológica, señaladas el Plano E-1 Clasificación de Áreas con la clave AC.	Ayuntamiento		■	
-----	---	--------------	--	---	--

2. Suelo Urbano y Reservas Territoriales

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
2.1	Gestionar con propietarios, la adquisición o donación de los terrenos necesarios para la edificación del equipamiento requerido, a ubicarse en los centros de barrio.	Ayuntamiento	■	■	■
2.2	Adquirir o negociar con propietarios la cesión de terrenos para el desarrollo del equipamiento distrital que conformará el Subcentro Urbano.	Ayuntamiento	■	■	■
2.3	Adquirir o negociar con propietarios la cesión de los predios incluidos en las áreas determinadas como de conservación ecológica.	Ayuntamiento	■		
2.4	Alentar la ocupación de baldíos en el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas.	Ayuntamiento	■	■	
2.5	Ordenar el uso del suelo, determinando corredores y zonas específicas para el establecimiento de actividades comerciales y de servicios evitando con ello su ubicación en zonas habitacionales.	Ayuntamiento	■		
2.6	Motivar la permanencia de áreas de transición como mediada para el aprovechamiento de los recursos naturales y el control y excesivo de la urbanización.	Ayuntamiento	■		
2.7	Prever suelo necesario para el depósito o confinamiento de los residuos sólidos que generarán los habitantes y diversas actividades generadas en el distrito.	Ayuntamiento	■		

3. Infraestructura

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
3.1	Negociar la compra de derechos de concesiones otorgadas por la CONAGUA en el distrito para que la población se beneficie del agua extraída de los pozos y del manantial localizado en el mismo.	Ayuntamiento Sector Privado	■	■	■
3.2	Elaborar programa para la creación de la infraestructura necesaria para la distribución y abastecimiento de agua potable a las diversas zonas que conforman el área urbana.	Ayuntamiento	■		
3.3	Dotar de agua potable al fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, dado la densificación autorizada.	Ayuntamiento Sector Privado	■		
3.4	Elaborar programa para la creación de la infraestructura necesaria para la conducción y desalojo de las aguas residuales.	Ayuntamiento	■		
3.5	Canalizar el arroyo y los escurrimientos que cruzan el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, para evitar riesgos.	Ayuntamiento Sector Privado	■		
3.6	Impulsar la creación de sistemas de drenaje pluvial y la utilización de pozos de absorción, así como el aprovechamiento del agua de lluvia.	Ayuntamiento	■	■	■
3.7	Dotar de sistema de alumbrado público al fraccionamiento Paraíso Las Tortugas y a la zona de granjas ubicada al sur del distrito.	Ayuntamiento Sector Privado	■		
3.8	Realizar la infraestructura necesaria para la dotación de energía eléctrica a áreas previstas a ser urbanizadas.	CFE	■	■	
3.9	Promover ante la CFE la reubicación de la línea eléctrica de baja tensión (23 kv) que cruza el área central del distrito.	Ayuntamiento Sector Privado	■		



4. Vialidad y Transporte

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
4.1	Estructurar la vialidad estableciendo una clara jerarquía.	Ayuntamiento	■		
4.2	Respetar la estructura vial primaria propuesta en este Plan.	Ayuntamiento Sector Privado	■		
4.3	Realizar proyecto ejecutivo del tramo de la carretera a Nogales ubicado en el distrito, para su funcionamiento como vialidad urbana.	Ayuntamiento SCT		■	
4.4	Elaborar proyecto de urbanización de los viales principales propuestos en este Plan de Desarrollo. <ul style="list-style-type: none"> VP 1 con longitud aproximada de 3,150 ml. VP 2 con longitud aproximada de 2,400 ml. VP 3 con longitud aproximada de 1,500 ml. VP 4 con longitud aproximada de 300 ml. VP 4a con longitud aproximada de 1,100 ml. 	Ayuntamiento	■	■	■
4.5	Concretar planes de inversión para la realización de obras necesarias en los puntos de conflicto vial, mediante la construcción de pasos a desnivel o puentes elevados.	Ayuntamiento SCT Sector Privado		■	
4.6	Gestionar con la SCT el acceso al distrito por la autopista.	Ayuntamiento Sector Privado		■	
4.7	Construir paso a desnivel en el cruce de la vía del ferrocarril y la carretera a Nogales.	SEDEUR SCT	■		
4.8	Promover la prestación del servicio de transporte urbano en el distrito.	Ayuntamiento		■	
4.9	Dotar de apeaderos y mobiliario los sitios destinados para que el transporte urbano suba y baje pasaje.	Ayuntamiento Sector Privado	■	■	
4.10	Construir puentes peatonales en las carreteras a Nogales y Ameca en los puntos de concentración de actividades humanas.	Ayuntamiento SCT Sector Privado		■	■
4.11	Fortalecer y ampliarlos sistemas de vialidad y control de tránsito mediante la dotación de señales preventivas, restrictivas e informativas.	Ayuntamiento SCT		■	

5. Equipamiento

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
5.1	Educación Realizar proyecto y construcción de: <ul style="list-style-type: none"> 11 Jardines de Niños que en conjunto tengan las 63 aulas requeridas. 9 Primarias que en conjunto tengan las 100 aulas requeridas. 2 Secundarias que en conjunto tengan las 24 aulas requeridas. 1 Preparatoria con un mínimo de 5 aulas para la impartición de clases. 	Ayuntamiento Secretaría de Educación Sector Privado	■	■	■
5.2	Cultura Realizar proyecto y construcción de: <ul style="list-style-type: none"> 2 Bibliotecas con un total de 88 unidades de servicio (Silla). 	Ayuntamiento SEP SC		■	■



5.3	Salud y Asistencia Social Realizar proyecto y construcción de: <ul style="list-style-type: none"> • 3 Unidades de Medicina Familiar con 3 consultorios cada uno. • 1 Centro de Salud Urbano, con 3 consultorios. • 1 Unidad de Urgencias. • 6 Guarderías (CADI). • 4 Centros de Desarrollo Comunitario. 	Ayuntamiento Secretaría de Salud IMSS DIF	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■
5.4	Abasto y Comercio Realizar proyecto y construcción de: <ul style="list-style-type: none"> • 4 Mercados o instalaciones similares que cubran la demanda requerida de 347 puestos. 	Ayuntamiento Sector Privado	■	■	■
5.5	Recreación y Deporte Elaborar el proyecto y desarrollo de: <ul style="list-style-type: none"> • Jardines Vecinales por una extensión de 41,938 m2. • Áreas de Juegos Infantiles por una extensión de 11,982 m2 • 4 Parques de Barrio por una extensión de 129,169 m2. • 19 Módulos deportivos con una extensión en total de 13,219 m2. • 1 Plaza Cívica con una superficie de 8,986 m2. • Parques Urbanos por una superficie total de 83,876 m2. 	Ayuntamiento Sector Privado	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■
5.6	Servicios Urbanos <ul style="list-style-type: none"> • Proyectar, construir o ampliar alguno de los cementerios existentes en el municipio para cubrir el requerimiento de 8,737 m2 o 1,398 fosas. • Construir 1 Módulo de Protección Civil Bomberos con una superficie aproximada de 188 m2. 	Ayuntamiento		■ ■	
5.7	Administración Pública Llevar a cabo proyecto y construcción de: <ul style="list-style-type: none"> • 1 Delegación Municipal 	Ayuntamiento			■
5.8	Comunicaciones y Transportes Habilitar las instalaciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • 1 Agencia de Correos. • 1 Terminal de Transporte Foráneo. 	Ayuntamiento SCT		■	■

6. Protección Ambiental y Riesgo Urbano

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
6.1	Construir por lo menos tres plantas de tratamiento la capacidad suficiente para sanear las aguas servidas generadas en las áreas urbanizadas del distrito. Su ubicación sería la siguiente: una en fraccionamiento el Río Hábitat; otra cercana cruce de la carretera a Nogales con el arroyo Arenal que cubriría las demandas requeridas por los Subdistritos 2 y 3, y la tercera planta cerca de la presa Las Tortugas para sanear las aguas de la microcuenca del arroyo Las Tortugas.	Ayuntamiento CEA Sector privado	■	■	■
6.2	Extender la prestación el servicio de recolección de desechos sólidos.	Ayuntamiento	■		
6.3	Habilitar en el vertedero sanitario municipal o relleno sanitario el espacio requerido la disposición final de los desechos sólidos en el distrito.	Ayuntamiento SEMADES	■		
6.4	Elaborar estudio topográfico para delimitar el área de restricción en torno a la presa Las Tortugas.	Ayuntamiento CONAGUA Sector Privado	■		



6.5	Demarcar servidumbres federales de los cauces de agua.	Ayuntamiento CONAGUA	■	■	
6.6	Aplicar gasto presupuestal dirigidos a la elaboración de estudios pertinentes que ayuden a implementar acciones para el saneamiento de los arroyos y la presa Las Tortugas.	SEDEUR Ayuntamiento		■	
6.7	Canalizar el arroyo los escurrimientos que cruzan el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas, para evitar riesgos y que el deslizamiento del agua por algunas calles deteriore los pavimentos.	Ayuntamiento CONAGUA Sector Privado	■		
6.8	Promover la canalización de escurrimientos que queden comprendidos en áreas urbanas.	Ayuntamiento	■	■	
6.9	Acotar los derechos de vía de los viles regionales y de las vialidades principales propuestas con el objeto de evitar posibles invasiones.	Ayuntamiento SCT	■		
6.10	Demarcar áreas de restricción de líneas eléctricas, poliducto y vía del ferrocarril.	Ayuntamiento SCT CFE PEMEX	■		
6.11	Llevar a cabo la restauración ecológica de las áreas deterioradas por la extracción de materiales para la construcción, y que en la estrategia de zonificación se establecieron como áreas verdes destinadas a parques urbanos y de granjas y huertos.	Ayuntamiento Sector Privado		■	■
6.12	Implementar mediada para el tratamiento de aguas residuales y desechos orgánicos en el distrito.	Ayuntamiento	■		
6.13	Elaborar y aplicar programa y plan de protección civil, en caso de incendio, sismo, inundación, accidentes, fugas y derrames de materiales tóxicos.	Ayuntamiento		■	

7. Patrimonio Histórico e Imagen Urbana

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
7.1	Elaborar reglamento para el control de imagen urbana del corredor comercial del tramo de la carretera a Nogales comprendido en el distrito.	Ayuntamiento	■		
7.2	Completar nomenclatura en el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas.	Ayuntamiento Sector privado	■		
7.3	Llevar a cabo programas de reforestación en las áreas de conservación ecológica y en las cañadas de los arroyos y escurrimientos.	Ayuntamiento SEMADES Sector Privado		■	■
7.4	Gestionar ante las SCT la creación de un parque lineal con arbolado y senderos peatonales en una franja del derecho de vía el ferrocarril.	Ayuntamiento		■	
7.5	Prohibir la instalación el establecimiento de comercios y servicios semifijos con frente a las carreteras.	Ayuntamiento	■	■	
7.6	Favorecer el desarrollo de la identidad de la población en el distrito a través de la creación de un reglamento de imagen urbana y la revisión de los reglamentos internos elaborados por los urbanizadores.	Ayuntamiento	■		
7.7	Llevar a cabo programa para completar la pavimentación con piedra de las calles locales existentes en el fraccionamiento Paraíso Las Tortugas y la zona de granjas al sur del distrito.	Ayuntamiento	■		



8. Participación de la Comunidad

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
8.1	Llevar a cabo programa de concientización y difusión del Plan de Desarrollo Urbano, señalado aspectos de conservación del patrimonio cultural, así como el aprovechamiento racional de los recursos naturales y el reciclaje de desechos.	Ayuntamiento	■		
8.2	Promover grupos de ciudadanos en instituciones .interesados en la participación de la toma de decisiones en materia de desarrollo urbano.	Ayuntamiento	■		
8.3	Desarrollar y ejecutar programas de participación ciudadana en la reforestación de las áreas de conservación ecológica.	Ayuntamiento	■		
8.4	Promover la participación ciudadana mediante la conformación de juntas de vecinos y reuniones en los centros barriales.	Ayuntamiento	■	■	■
8.5	Conformar un cuerpo voluntario de protección civil en el distrito.	Ayuntamiento		■	
8.6	Formular programa de educación ambiental dirigido al manejo y separación de los desechos sólidos domésticos.	Ayuntamiento		■	
8.7	Promover la participación ciudadana en la ampliación, modificación o propuestas de reglamentos y/o normas urbanas y ambientales adecuadas.	Ayuntamiento	■	■	



IV.8. Sistema de Operación para su Ejecución, Control y Evaluación

Los planes desarrollo urbano son instrumentos de planeación urbana que deben ser continuamente evaluados y monitoreados y puestos al día. La asignación de recursos debe adoptarse consecuentemente para asegurar una respuesta adecuada. Para efectos del presente Plan el sistema de evaluación que se propone parte de las siguientes consideraciones:

- Se debe dar seguimiento a factores externos para contar con una identificación oportuna de los cambios del entorno que afecten los fundamentos del Plan.
- El mecanismo de evaluación ha de controlar un número limitado de cuestiones clave tanto en materia de las acciones de las estrategias como del comportamiento de las fuerzas del entorno que requieran una consideración constante.

Para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 117, fracción IV) del Código Urbano los instrumentos planteados para la ejecución, control y evaluación del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano ARL-4 “Breñal” son los siguientes:

- Creación de una **Comisión que vigile la ejecución control y evaluación del Plan**, integrada por representantes de la Comisión de Desarrollo y de la Dependencias del Gobierno del Estado relacionadas en la materia de la planeación y el desarrollo urbano.
- Establecer un sistema de indicadores para evaluar la puesta en marcha del Plan. Mediante el cual se evalúe la eficiencia de las estrategias y objetivos del mismo.
- Llevar a cabo reuniones periódicas para la revisión de la evolución del proceso de aplicación del Plan.

El mecanismo de seguimiento y evaluación y retroalimentación del Plan cumple su objetivo a través del establecimiento de una serie de indicadores que recopilan datos que facilitan medir básicamente los avances logrados en el contexto donde se aplica este instrumento de planeación, a través de la implementación de las acciones orientadas a la cobertura de los objetivos de las estrategias, que establecen para promover un cambio de la situación vigente a otra, donde se presente el resultado esperado.

Este proceso, esencialmente tiene como cometido ofrecer elementos que sean útiles para mejorar la toma de decisiones, así como la detección y corrección de desviaciones o insuficiencias de carácter cualitativo y cuantitativo, tanto en la instrumentación como en la ejecución del Plan, igualmente medir logros, para confrontar previsiones y resultados, alcances e impacto de las políticas y estrategias y su grado de cumplimiento en el corto, mediano y largo plazo

Para la evaluación del presente Plan, se plantea un sistema de indicadores en función a los objetivos y la estrategia planteados en el mismo, que permitan valorar si los proyectos propuestos en el Plan están alcanzado el impacto socioeconómico que se previeron.

El sistema de seguimiento, evaluación del Plan se conformará por los indicadores acotados en la siguiente lista, así como los instrumentos específicos que sean acordados por la Comisión de Vigilancia establecida para la revisión permanente del Plan, así como aquellos datos de gestión que resulten pertinentes monitorear, para garantizar una adecuada ejecución de las estrategias implementadas.

Los indicadores propuestos para la evaluación del Plan son variables clave que participan en el sistema de medición, proporcionan un conjunto valido de información respecto al comportamiento y a los resultados de un proceso específico y de su impacto en los sectores vinculados, los indicadores tienen relación tanto con los temas críticos de interés que se busca transformar, como a los estándares declarados en el Plan relacionados con el desarrollo urbano.



De conformidad como anteriormente expuesto, los indicadores para la evaluación del Plan se definen en el siguiente cuadro.

Cuadro 12. Listado de indicadores

Listado de Indicadores		Unidad Geográfica de Referencia	
		Municipio	Distrito
Socio Demográficos			
1.	Población total sin derechohabencia.		
2.	Población de 60 años y más sin derechohabencia.		
3.	Población de menos de 5 años sin derechohabencia.		
4.	Población femenina de 15 a 49 años sin derechohabencia.		
5.	Población de 15 a 40 años que no asiste a la escuela.		
6.	Población de 15 años y más con educación básica completa.		
7.	Población analfabeta total.		
8.	Viviendas particulares habitadas que no disponen de ningún bien		
9.	Viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada de la red pública.		
10.	Viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje.		
11.	Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica.		
12.	Densidad de población.		
13.	Densidad de vivienda.		
Socio Económicos			
1.	Población total ocupada en actividades industriales.		
2.	Población total ocupada en la actividad comercio.		
3.	Población total ocupada en la actividad servicios.		
4.	Producción total en actividades industriales.		
5.	Producción total en la actividad comercio.		
6.	Producción total en la actividad servicios.		
7.	Número solicitudes para dictaminación uso del suelo (Tot./año).		
8.	Número de licencias para la operación de giros y actividades expedidas (Tot./año).		
9.	Número de dictámenes emitidos de trazo, usos y destinos (Tot./año).		
10.	Participación económica global según personal ocupado y número de establecimientos.		
11.	Número total de licencias de edificación expedidas (Tot./año).		
12.	Hectáreas urbanizadas (Tot./año).		
13.	Hectáreas incorporadas (Tot./año).		
Ambiental			
1.	Emisión de monóxido de carbono (Tot./año).		
2.	Emisión de ozono (Tot./año).		
3.	M3 de aguas residuales tratadas.		
4.	M2 de suelo urbano en condición de peligro por inundaciones.		
5.	M2 de suelo urbano en condición de peligro por hundimientos.		
6.	Número de reportes atendidos por la unidad municipal o estatal protección civil en relación a inundaciones (Tot./año).		
7.	Número de reportes atendidos por la unidad municipal o estatal protección civil en relación hundimientos (Tot./año).		
8.	M2 de arbolado por habitante.		
9.	Número de hectáreas reforestadas.		
10.	Densidad de arbolado (ha/ha urbanizadas).		
11.	Número total de arbolado de nueva plantación ubicado en vialidades.		
12.	Número total de arbolado de nueva plantación ubicado áreas verdes urbanas y de conservación.		



13.	M2 habilitados adecuadamente para la disposición de residuos sólidos		
Equipamiento			
1.	Número de aulas de nivel preescolar construidas.		
2.	Número de aulas de nivel primaria construidas.		
3.	Número de aulas de nivel secundaria construidas.		
4.	Número de aulas de nivel bachillerado construidas.		
5.	Número de bibliotecas construidas.		
6.	Número de guarderías construidas.		
7.	Número de unidades de medina familiar construidas.		
8.	Número de centros de desarrollo comunitario construidos.		
9.	Número de puestos o mercados construidos.		
10.	M2 de jardines vecinales habilitados.		
11.	M2 de áreas de juegos infantiles habilitadas.		
12.	M2 y canchas deportivas construidas.		
13.	Número de módulos deportivos construidos.		
14.	M2 de parques de barrio construidos.		
15.	M2 de parques urbanos habilitados.		
16.	Número de módulos de policía construidos.		
Infraestructura			
1.	Km de vialidades principales urbanizadas.		
2.	Km del tramo de carretera habilitados como vialidad urbana.		
3.	Km de vialidades secundarias urbanizadas.		
4.	Km de ciclo vías construidas.		
5.	Estaciones, apeaderos y apeaderos de transporte público construidos.		
6.	Número puentes peatonales construidos.		
7.	Km de cauces de agua en zonas urbanas canalizados.		
8.	Km de líneas para el abasto de agua domiciliaria construidos.		
9.	Km de líneas de drenaje sanitario construidos.		
10.	Km de líneas de alumbrado público.		



Bibliografía

1. Gobierno del Estado de Jalisco, **Código Urbano para el Estado de Jalisco**. Congreso del Estado, versión final, 8 de julio del 2008, Decreto, número 22247/LVIII/08. (versión digital).
2. Gómez Arriola, Ignacio (coordinador). **Términos de Referencia, Plan Estratégico de Desarrollo de la microrregión Tequila**, INAH, Secretaría de Cultura, sf., 223 págs., ils.
3. INEGI, **Guías para la Interpretación Cartográfica, Edafología**, segunda reimpresión, México, 1990.
4. INEGI, **Guías para la Interpretación Cartográfica, Geología**, segunda reimpresión, México, 1990.
5. INEGI, **Guías para la Interpretación Cartográfica, Hidrología**, segunda reimpresión, México, 1990.
6. INEGI, **Guías para la Interpretación Cartográfica, Uso del Suelo**, segunda reimpresión, México, 1990.
7. INEGI, **Guías para la Interpretación Cartográfica, Uso Potencial del Suelo**, segunda reimpresión, México, 1990.
8. INEGI, VIII, IX, X, XI y XII **Censos Generales de Población y Vivienda** y I y II Conteos de Población y Vivienda. 1995 y 2000.
9. INEGI; **II Censo de Población y Vivienda**, 2005.
10. **Plan Parcial de Urbanización de la Acción Urbanística Denominada “El Río Hábitat”**, H. Ayuntamiento de El Arenal, Jalisco, diciembre de 2008.
11. **Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco**. Guadalajara, Departamento de Urbanística, Universidad de Guadalajara, 2002, 205 págs.
12. SAHOP, **Manual para la Elaboración de Planes Parciales de Desarrollo Urbano**, México, noviembre de 1982, 275 págs.
13. Secretaría de Programación y Presupuesto, **Síntesis Geográfica del Estado de Jalisco y Anexo Cartográfico**, México, 1981, 306 págs.
14. SEDESOL, **Sistema Normativo de Equipamiento**, Secretaría de Desarrollo Social, versión digital integrada por siete documentos.
15. SEDESOL. **Plan o Programa Municipal, Guía Metodológica**, Secretaría de Desarrollo Social, 2004.
16. SEDEUR- H. Ayuntamiento de El Arenal, **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Arenal**, 2009, 98 pág.
17. SEDEUR, **Plan Estratégico de Desarrollo de la Micro-región Tequila**: Guadalajara, Secretaría de Desarrollo Urbano, Gobierno del Estado de Jalisco, noviembre de 2005.
18. SEDEUR. **Estudio de Centros de Población de la Región Metropolitana de Guadalajara**, Guadalajara, Secretaría de Desarrollo Urbano, Gobierno del Estado de Jalisco, febrero de 2010 (inédito).
19. SEDEUR. **Plan de Manejo del Paisaje Agavero y las Antiguas Instalaciones Industriales de Tequila**, Guadalajara, Secretaría de Desarrollo Urbano, Gobierno del Estado de Jalisco, diciembre de 2005, 162 págs.
20. SEDEUR. **Programa Estatal de Desarrollo Urbano**, Guadalajara, Secretaría de Desarrollo Urbano, Gobierno del Estado de Jalisco, octubre de 1996.
21. SEIJAL, **Cédula Municipal de El Arenal**, Secretaría de Información Jalisco, Gobierno del Estado de Jalisco, noviembre de 2010.
22. SEMADES. **Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de El Arenal**, 27 de julio de 2006.



ANEXO CARTOGRÁFICO

PLAN DE DESARROLLO URBANO

DISTRITO URBANO ARL-4 "EL BREÑAL"

EL ARENAL, JAL.

SIMBOLOGIA

- 1 2
4 3
- Limite del Area de Aplicación
Sup. 1,194.35 Ha.

CUADRO DE CONSTRUCCION

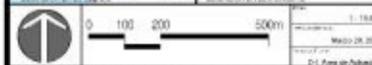
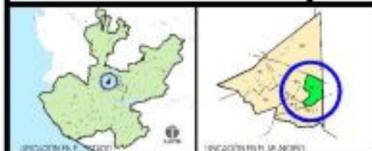
VÉRTICE	COORDENADAS
1	X=642273.21 Y=2296972.80
2	X=644678.23 Y=2295807.75
3	X=644759.47 Y=2292923.32
4	X=641849.06 Y=2291489.74
5	X=641372.95 Y=2292262.06
6	X=642420.97 Y=2293117.24
7	X=642585.28 Y=2294096.06
8	X=641603.64 Y=2294627.98

NOTA:
El Límite del Área de Aplicación corresponde al Límite Municipal, mismo que ha sido aprobado por el H. Ayuntamiento.
El Apuramiento del Límite Municipal está en el Congreso del Estado de Jalisco, mediante el Título Cuarta, Capítulo III, Artículo primero 3º, y Título Segundo Capítulo II de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

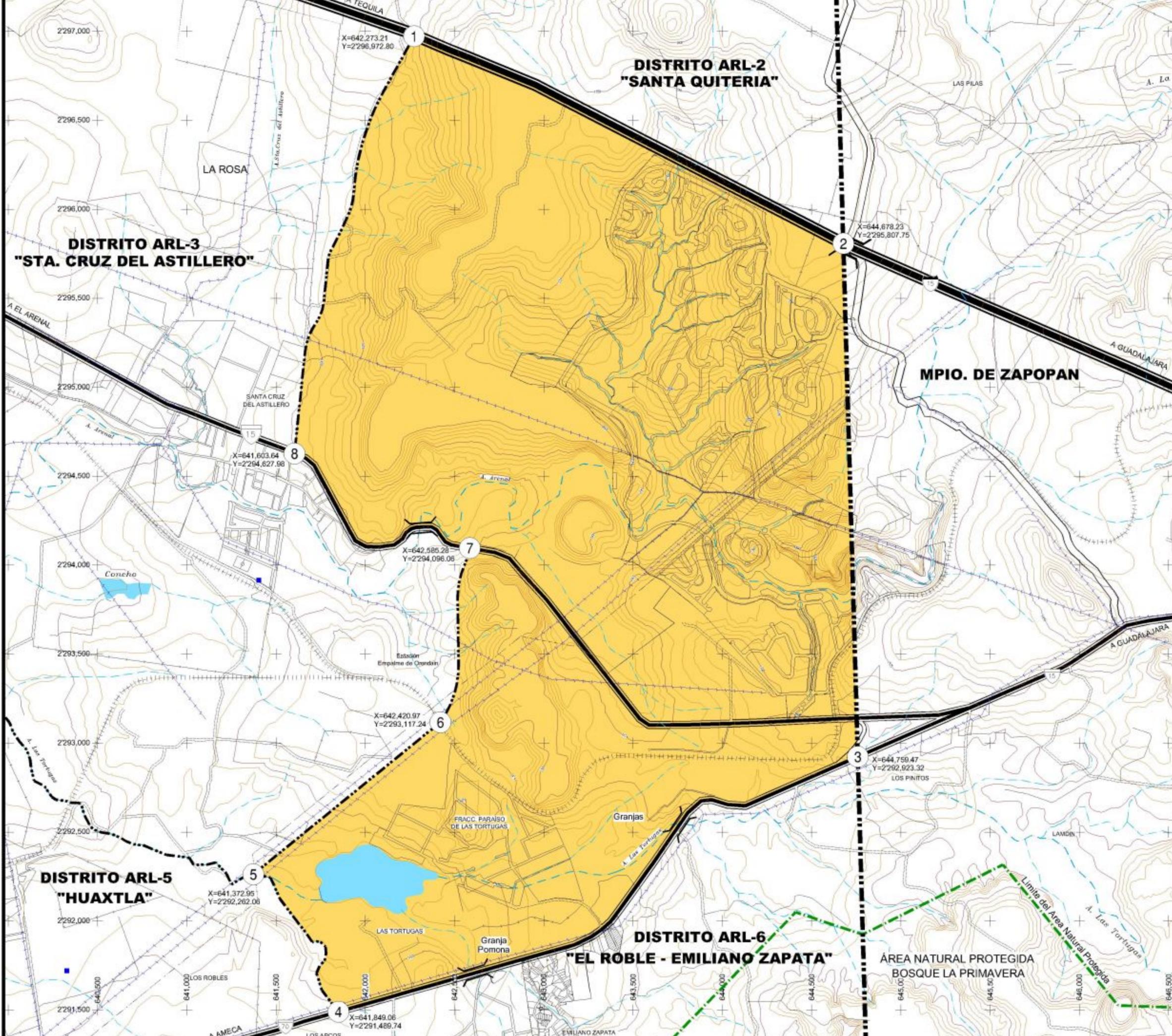
SIGNOS CONVENCIONALES

Limite del Area de Aplicación	Lineas Electricas
Carreteras Federales	Lineas de Telefonos y Telecomunicaciones
Carreteras Estatales	Carreteras Municipales (2 carriles)
Carreteras Locales	Carreteras Municipales (4 carriles)
Troncal	Carreteras Municipales (6 carriles)
Aviacion	Escuadrillas
Viveros	Cuerpos de Agua
Division de Parcelas	Proyeccion UTM
Via de Ferrocarril	DATUM WGS84
	Puntos

Área de Aplicación D-1



H. AYUNTAMIENTO DE EL ARENAL, JAL.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DIR. ING. LUCIANO CARLOS HERNÁNDEZ CRUZ
J.P. Desarrollo Regional y Urbano S.A. de C.V.



DISTRITO ARL-2
"SANTA QUITERIA"

DISTRITO ARL-3
"STA. CRUZ DEL ASTILLERO"

DISTRITO ARL-5
"HUAXTLA"

DISTRITO ARL-6
"EL ROBLE - EMILIANO ZAPATA"

MPIO. DE ZAPOPAN

ÁREA NATURAL PROTEGIDA
BOSQUE LA PRIMAVERA

X=642,273.21
Y=2296,972.80

X=644,678.23
Y=2295,807.75

X=641,603.64
Y=2294,627.98

X=642,585.28
Y=2294,096.06

X=642,420.97
Y=2293,117.24

X=644,759.47
Y=2292,923.32

X=641,372.95
Y=2292,262.06

X=641,849.06
Y=2291,489.74

LA ROSA

SANTA CRUZ DEL ASTILLERO

Estación Empalme de Ocotlán

FRACC. PARAISO DE LAS TORTUGAS

Granjas

Granja Pomona

LAS PILAS

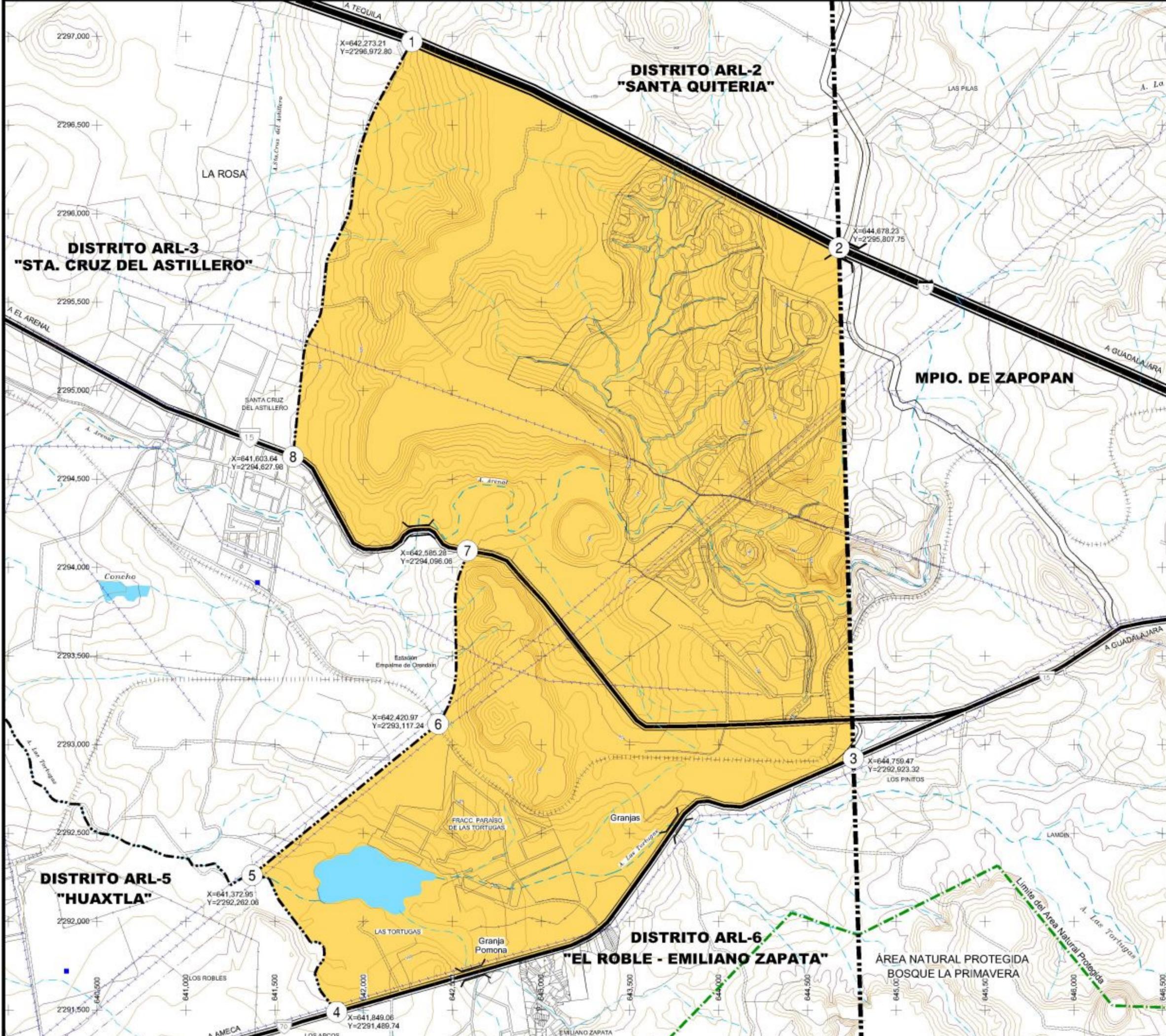
Concha

LAMBIN

LOS ROBLES

LOS ARCOS

EMILIANO ZAPATA



PLAN DE DESARROLLO URBANO

DISTRITO URBANO ARL-4 "EL BREÑAL"

EL ARENAL, JAL.

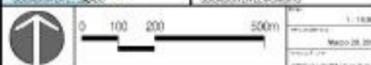
SIMBOLOGIA

	Pendientes Escarpadas (Mayores al 10%)	
	Cuerpos de Agua	
	Caucos de Agua Intermittente	
	Áreas Inundables	
	Mainal	
	Partaguas Secundarias (Microcuencas)	
	Suelos Inestables (Granular sueltos)	
	Potencial Agrícola Intenso (Clase I)	41.77 Ha.
	Potencial Agrícola Moderado (Clase II)	269.38 Ha.
	Vegetación Relevaria	201.64 Ha.
	Vientos Dominantes	
	Sitios de Interés Paisajístico	
	Vista Panorámica	
	Focos de Contaminación Ambiental	
	Mina	
	Zonas Deteriorada (Bancos de Material Abandonado)	
	Área Urbana	389.35 Ha.

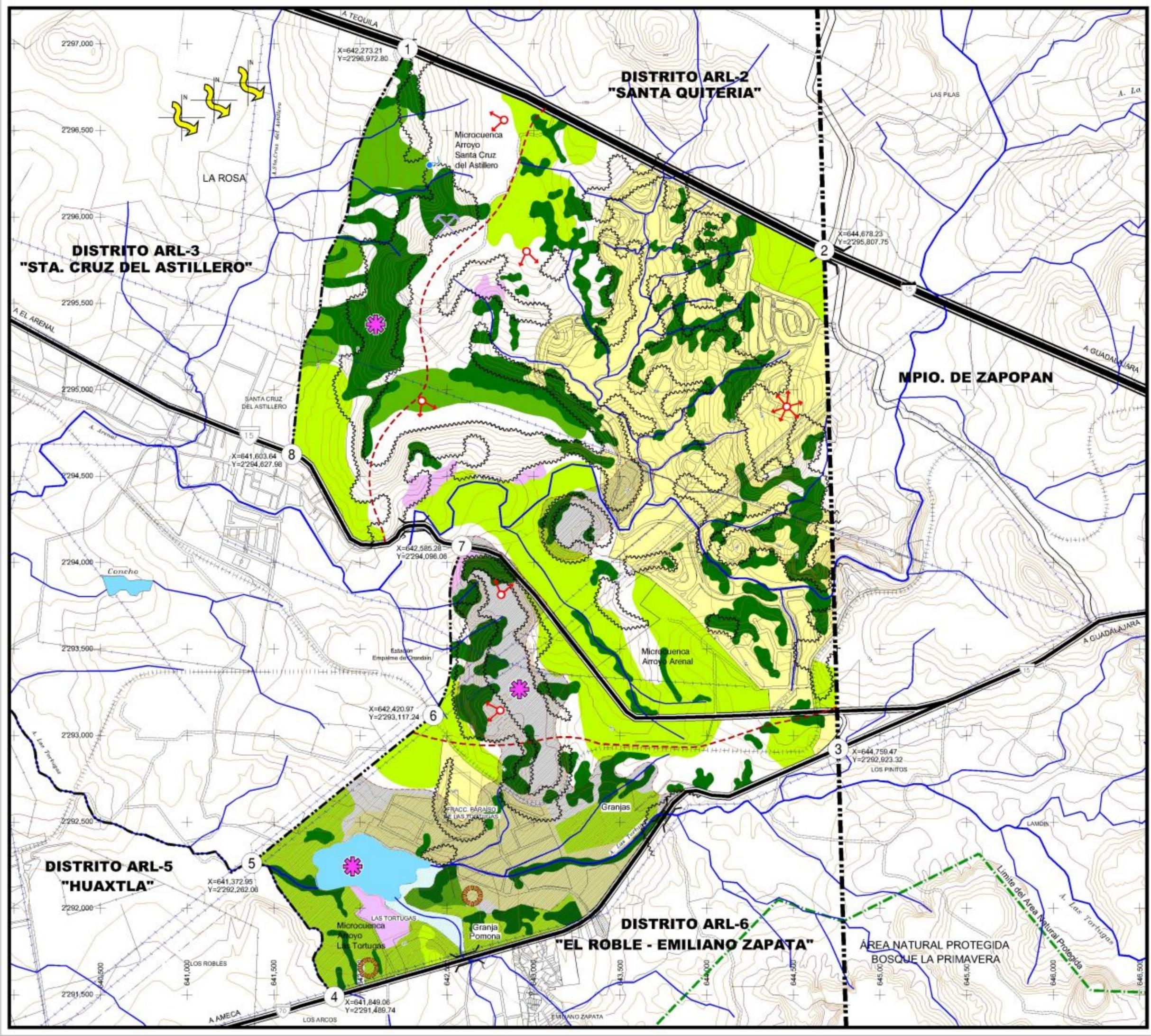
SÍMBOLOS CONVENCIONALES

	Limite del Área de Aplicación		Lineas Eléctricas
	Comedera Federal		Lineas de Telefonía Poblada
	Comedera Estatal		Cursos Mainales (g. zona)
	Terrencias		Cursos Intermitentes (g. zona)
	Puentes		Cuerpos de Agua
	Vías		Curvas Niveladas (g. zona)
	División de Partaguas		Proyección UTM
	Vía de Pavimento		DATUM WGS84
			Puntos

Síntesis del Medio Físico Natural



H. AYUNTAMIENTO DE EL ARENAL, JAL.
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE
 DIR. ING. LUCIANO CARLOS HERNÁNDEZ CRUZ
 J.P. Desarrollo Regional y Urbano S.A. de C.V.



PLAN DE DESARROLLO URBANO

DISTRITO URBANO ARL-4 "EL BREÑAL"

EL ARENAL, JAL.

SIMBOLOGÍA

ANÁLISIS DE PENDIENTES				
Rango	Pendiente Mínima	Pendiente Máxima	Sup. Ha.	Color
1	0.00%	2.00%	387.02	
2	2.00%	10.00%	345.49	
3	10.00%	15.00%	171.97	
4	15.00%	30.00%	217.31	
5	30.00%	Mayor	72.56	

ANÁLISIS DE PENDIENTES

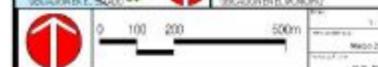
Rango	Pendiente Mínima	Pendiente Máxima	Sup. Ha.	Color
1	0.00%	2.00%	387.02	
2	2.00%	10.00%	345.49	
3	10.00%	15.00%	171.97	
4	15.00%	30.00%	217.31	
5	30.00%	Mayor	72.56	

SIGNOS CONVENCIONALES

	Línea de Área de Aplicación		Líneas Eléctricas
	Línea Federal		Línea de Tendido Poligráfico
	Línea Estatal		Curvas Marcadas (30m)
	Línea Municipal		Curvas Marcadas (30m)
	Carretera		Escarmentada
	Carretera		Campos de Agua
	Carretera		DATUM WGS84
	Carretera		Punto

Altimetría

D-2b



H. AYUNTAMIENTO DE EL ARENAL, JAL.

DIRECCION DE DESARROLLO SUSTENTABLE

DIR. ING. LUCIANO CARLOS HERNÁNDEZ CRUZ

J.P. Desarrollo Regional y Urbano S.A. de C.V.

DISTRITO ARL-2
"SANTA QUITERIA"

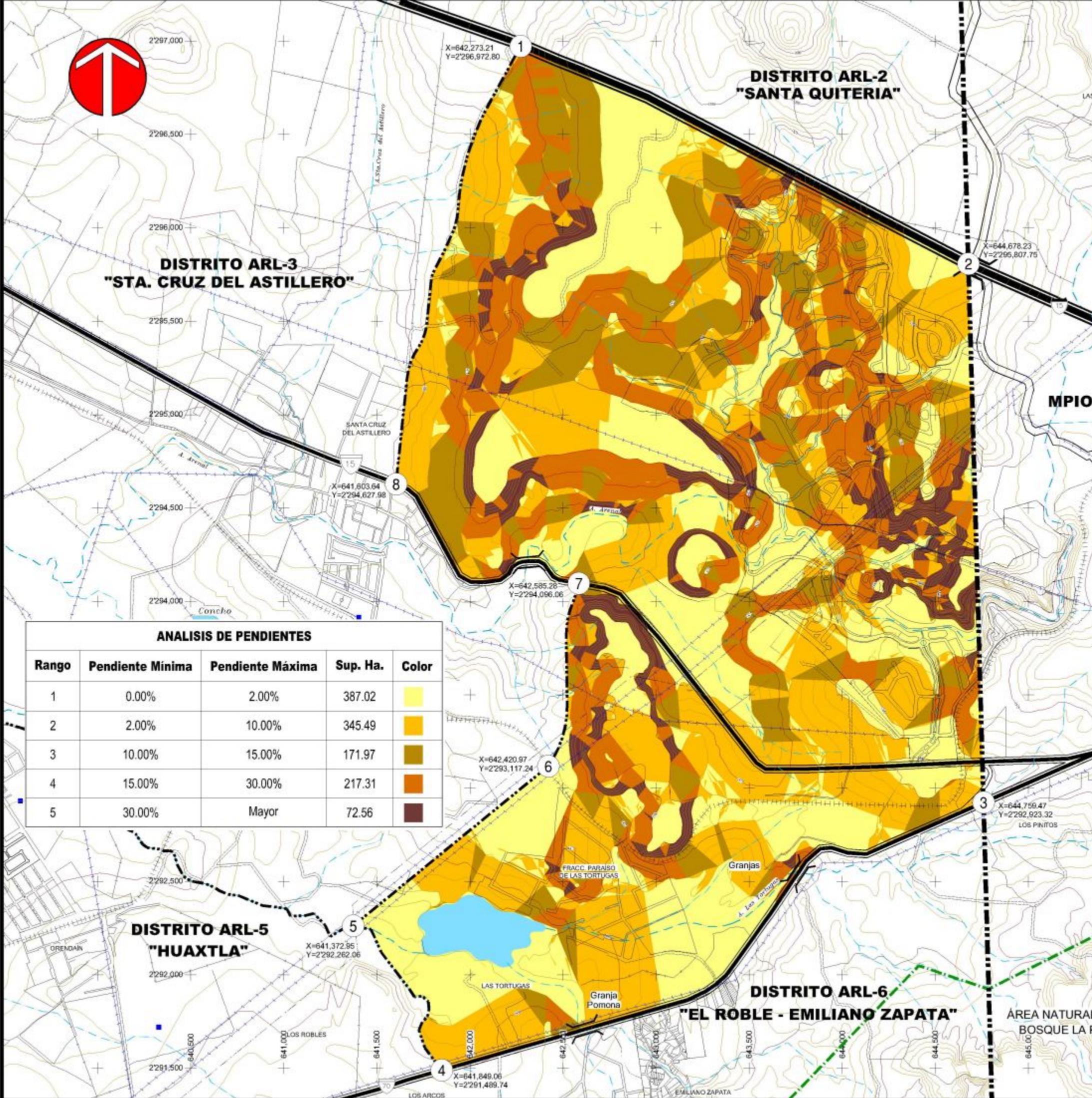
DISTRITO ARL-3
"STA. CRUZ DEL ASTILLERO"

DISTRITO ARL-5
"HUAXTLA"

DISTRITO ARL-6
"EL ROBLE - EMILIANO ZAPATA"

MPIO.

ÁREA NATURAL
BOSQUE LA P



PLAN DE DESARROLLO URBANO

DISTRITO URBANO ARL-4 "EL BREÑAL"

EL ARENAL, JAL.

SIMBOLOGIA

APTITUDES DEL SUELO

- Zonas Aptas para el Desarrollo Urbano
- Zonas con Condicionantes Moderadas para el Desarrollo Urbano
- Zonas con Condicionantes Altas para el Desarrollo Urbano
- Zonas No Aptas para el Desarrollo Urbano

CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO URBANO

- Zonas con Pendientes Escarpadas
- Zona Susceptible de Protección Ecológica
- Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua

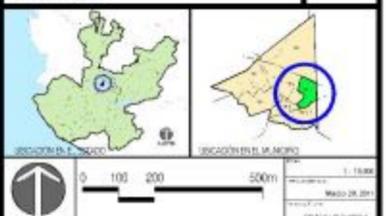
ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA

- Validad
- Línea Eléctrica
- Telecomunicaciones
- Vía del Ferrocarril
- Productos de PEMEX
- Punto de Conflicto Vial
- Focos de Contaminación Ambiental
- Sitios de Interés Paisajístico Agaveiro
- Instalaciones de Riesgo
- Área Urbana

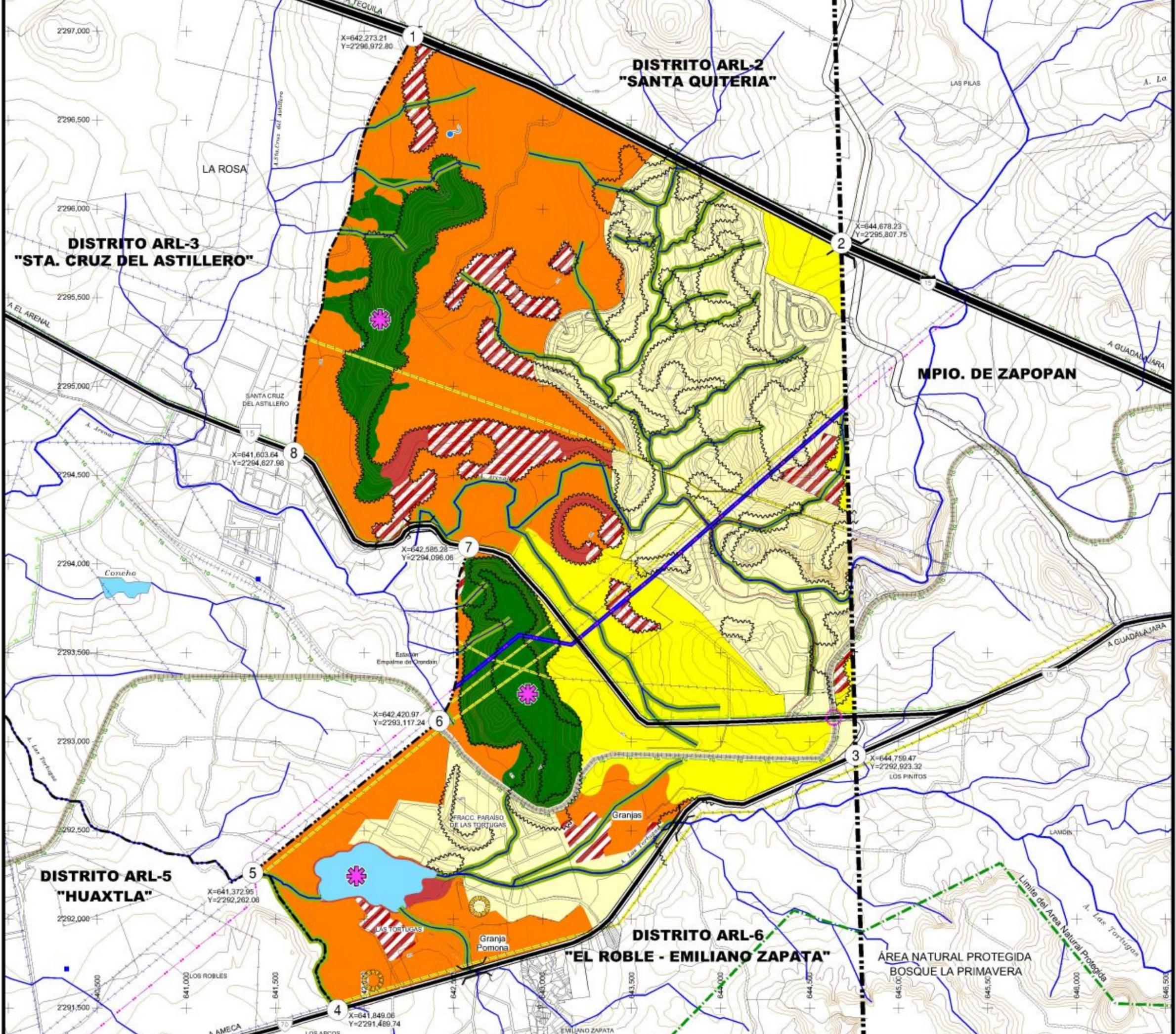
SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Área de Aplicación
- Carretera Federal
- Carretera Estatal
- Templanza
- Arroyos
- Veredas
- División de Parcelas
- Vía de Ferrocarril
- Líneas Eléctricas
- Línea de Telefonía Telefónica
- Cuerpos Mineros (Zonas)
- Cuerpos Mineros (Zonas)
- Escuadrillas
- Cuerpos de Agua
- Proyección UTM
- DATUM: WGS84
- Puntos

Síntesis del Estado Actual D-4



H. AYUNTAMIENTO DE EL ARENAL, JAL.
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE
 DIR. ING. LUCIANO CARLOS HERNÁNDEZ CRUZ
 J.P. Desarrollo Regional y Urbano S.A. de C.V.



PLAN DE DESARROLLO URBANO

DISTRITO URBANO ARL-4 "EL BREÑAL"

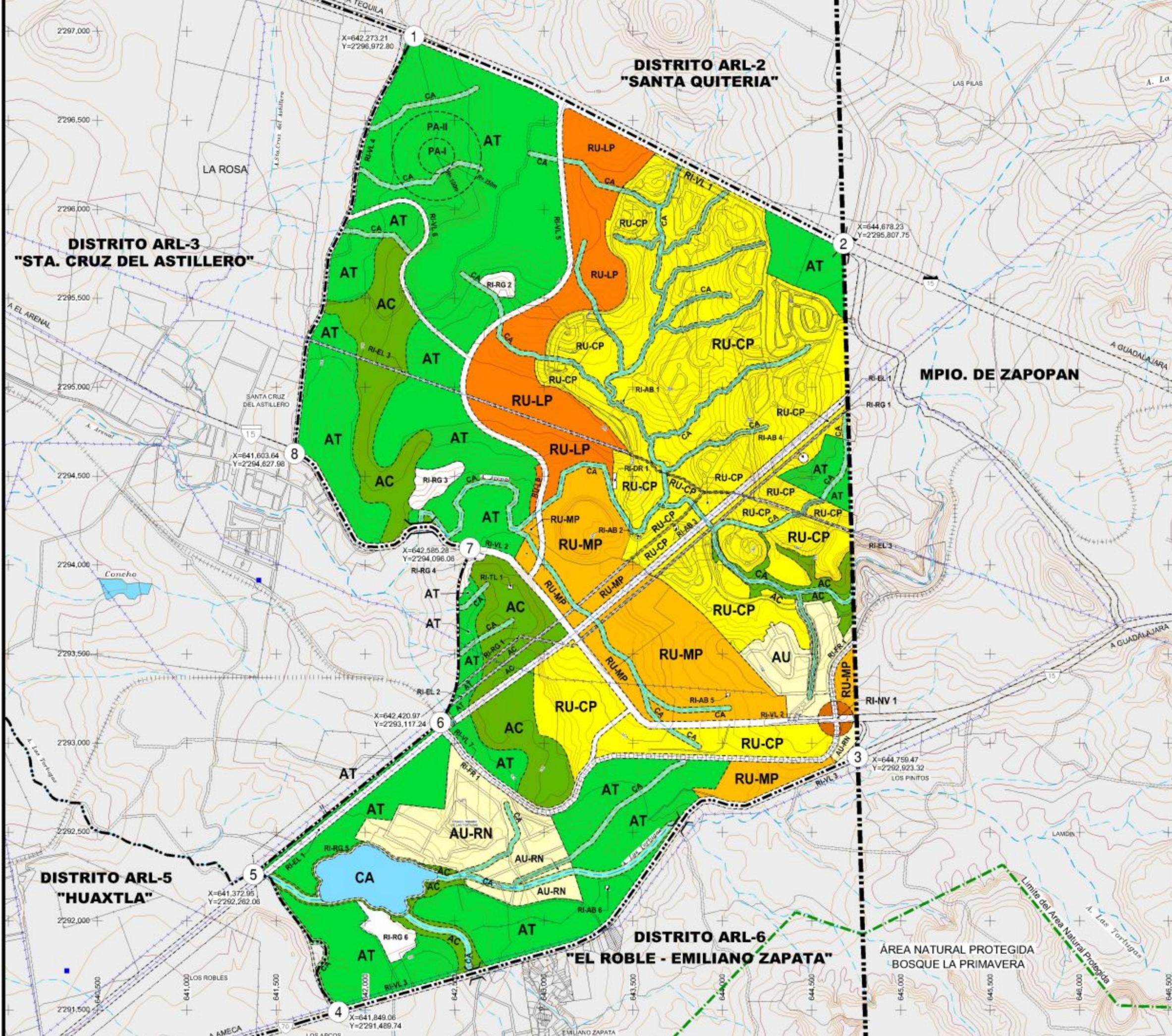
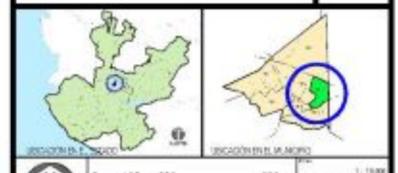
EL ARENAL, JAL.

SIMBOLOGIA

AREAS URBANIZADAS	
AU	Incorporadas
AU-RN	de Renovación 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-DR	Drenaje
RI-EL	Electricidad
RI-TL	Telecomunicaciones
RI-VL	Validad
RI-NV	Nodo Vial
AREAS DE TRANSICIÓN	
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 ACUIFERO	
PA-I	Áreas Directas de Protección al Acuífero
PA-II	Áreas Inmediatas de Protección al Acuífero
--- Limite de Areas	

SIGNOS CONVENCIONALES	
--- Limite del Area de Aplicación	--- Líneas Eléctricas
--- Carreteras Federales	--- Líneas de Telefonía Telefónica
--- Carreteras Estatales	--- Cursos Menores (Q. 20m)
--- Ferrocarril	--- Cursos Menores (Q. 10m)
--- Ferrocarril	--- Cursos Menores (Q. 5m)
--- Ferrocarril	--- Escuadrillas
--- Ferrocarril	--- Cuerpos de Agua
--- Ferrocarril	--- Precipitación DATUM WGS84
--- Ferrocarril	--- Puntos

Clasificación de Áreas E-1



ÁREA NATURAL PROTEGIDA
 BOSQUE LA PRIMAVERA

Limite del Area Natural Protegida

PLAN DE DESARROLLO URBANO

DISTRITO URBANO ARL-4 "EL BREÑAL"

EL ARENAL, JAL.

SIMBOLOGIA

UTILIZACIÓN DEL SUELO

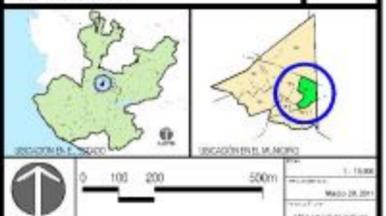
AS	Actividad Silvestre
GH	Granjas y Huertos
H1-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima
H2-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Baja
H2-H	Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja
H3-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Media
H3-V	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja
H4-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Alta
MB-2	Mixto Barrial Densidad Baja
MB-3	Mixto Barrial Densidad Media
MD-3	Mixto Distrital Densidad Media
MD-4	Mixto Distrital Densidad Alta
CB-3	Comercio Barrial Intensidad Media
CD-3	Comercio Distrital Intensidad Media
CC-3	Comercio Central Intensidad Media
CR	Comercio Regional
EI-B	Equipamiento Barrial
EI-C	Equipamiento Central
EV-V	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales
EV-B	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales
EV-D	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales
EV-C	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales
IN-U	Infraestructura Urbana
IN-R	Infraestructura Regional
IE-R	Instalaciones Especiales Regionales (Gasoducto)

NOTA: Las normas de control de la urbanización y edificación a las que debe sujetarse la zonificación establecida en este plano, se señalan en el documento del Plan de Desarrollo Urbano.

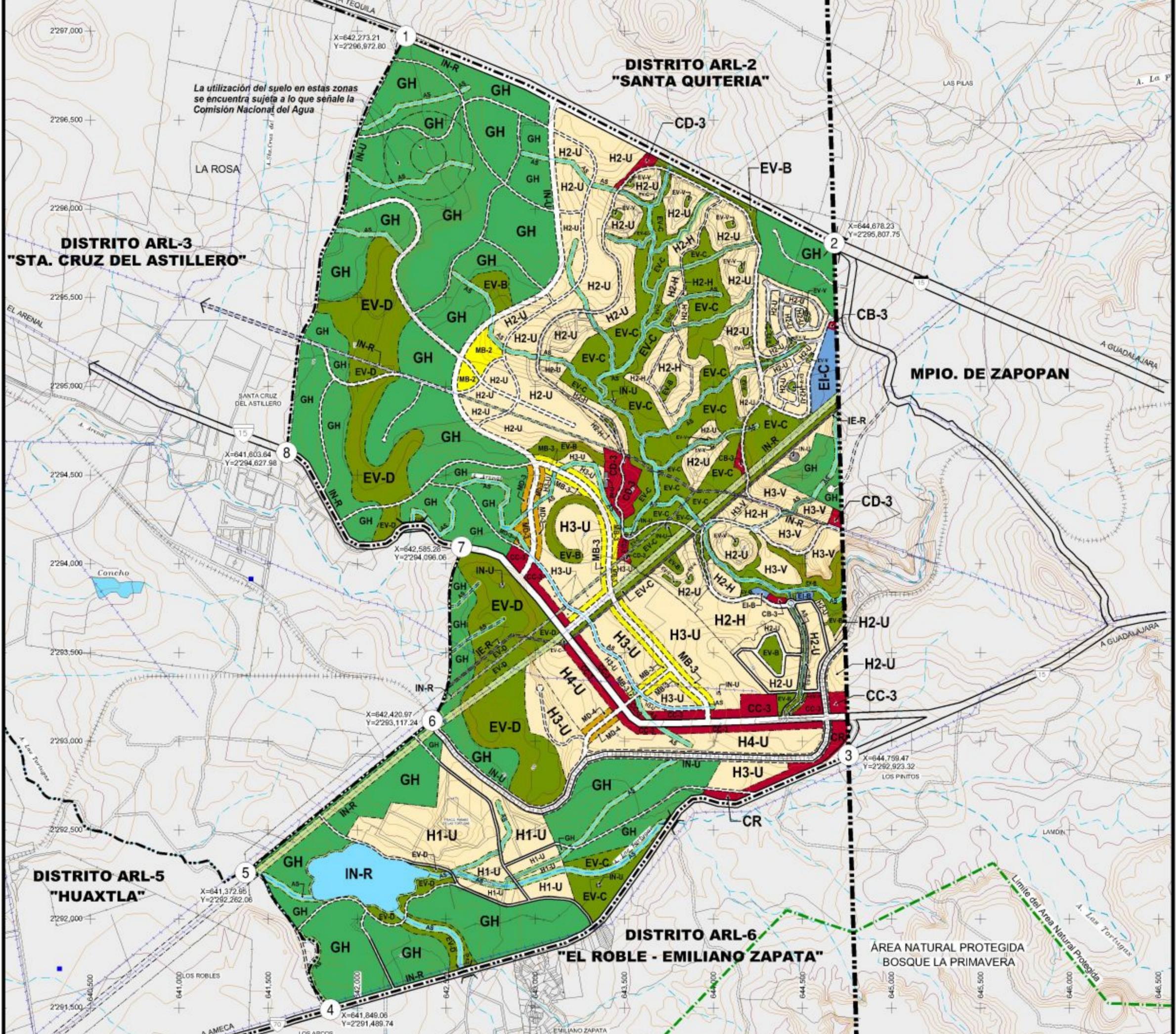
SIGNOS CONVENCIONALES.

— Límite del Área de Aplicación	— Líneas Eléctricas
— Carretera Federal	— Línea de Tolerancia Topográfica
— Carretera Estatal	— Curvas Mínimas (20m)
— Temporal	— Curvas Mínimas (30m)
— Arroyo	— Escuadrillas
— Vivero	— Cuerpos de Agua
— División de Parcelas	— PROYECTO UTM
— Vía de Ferrocarril	— DATUM WGS84
	— Punto

Utilización Específica del Suelo **E-2**



H. AYUNTAMIENTO DE EL ARENAL, JAL.
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE
 DIR. ING. LUCIANO CARLOS HERNÁNDEZ CRUZ
 J.P. Desarrollo Regional y Urbano S.A. de C.V.



La utilización del suelo en estas zonas se encuentra sujeta a lo que señale la Comisión Nacional del Agua

ÁREA NATURAL PROTEGIDA BOSQUE LA PRIMAVERA

PLAN DE DESARROLLO URBANO

DISTRITO URBANO ARL-4 "EL BREÑAL"

EL ARENAL, JAL.

SIMBOLOGÍA

SISTEMA DE VIALIDAD		VIALIDAD PROYECTO	
VIALIDAD EXISTENTE			
	Vialidad Regional Federal (Maestra Cuota)		Vialidad Principal
	Vialidad Regional Federal (Vía Libre)		Vialidad Colectora
	Vialidad Principal		Vialidad Colectora Menor
	Vialidad Colectora		Vialidad Subcolectora
	Vialidad Colectora Menor		Vialidad Local
	Vialidad Subcolectora		
	Vialidad Local		

- Área Urbana
 - Corredor Urbano
 - Nodos Viales
 - Puntos de Conflicto Vial a Resolver
- NÚCLEOS DE EQUIPAMIENTO URBANO**
- Subcentro Urbano
 - Centro de Barrio
- Límites de Dóctus

SIGNOS CONVENCIONALES

	Límite de Área de Aplicación		Línea Original
	Cercavías Federales		Línea de Terreno Pagado
	Cercavías Locales		Cuota Máxima @ 50m
	Parqueadas		Cuota Máxima @ 5m
	Drainaje		Escuadreros
	Arroyos		Cuotas de Agua
	Arroyos		Proyección de Línea
	Arroyos		Proyección de Línea
	Arroyos		Proyección de Línea

Estructura Urbana E-3

