

PLAN DE DESARROLLO URBANO

TEOCALTICHE, JAL.

**H. AYUNTAMIENTO DE TEOCALTICHE, JALISCO
Diciembre 1995**

CONTENIDO

I. Antecedentes

I.1. Bases Jurídicas.....	1
I.2. Marco de Planeación	1
I.3. Objetivos Generales del Plan.....	2

II. Diagnóstico

II.1. Ubicación del Centro de Población.....	3
II.2. Delimitación del Area de Aplicación.....	4
II.3. Medio Económico Social.....	4
II.4. Medio Físico Natural	9
II.5. Medio Físico Transformado	11
II.6. Síntesis del estado actual	17

III. Bases y criterios de Ordenamiento

III.1. Perspectivas de Crecimiento Demográfico.....	19
III.2. Demanda de Suelo Urbano	19
III.3. Requerimientos de Equipamiento Urbano	20
III.4. Metas específicas del Plan	21
III.5. Opciones de Desarrollo Urbano.....	23

IV. Estrategia de Desarrollo Urbano

IV.1. Estrategia General.....	24
IV.2. Delimitación del Centro de Población	24
IV.3. Clasificación de Areas	25
IV.4. Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.....	30
IV.5. Utilización General del Suelo.....	31
IV.6. Estructuración Urbana	35
IV.7. Propuestas de Acción Urbana	37

ANEXO GRAFICO

DIAGNOSTICO

G-1 Ubicación del Centro de Población.....	3
D1. Area de aplicación	4a
D2. Síntesis del medio físico natural	11a
D3. Estructura urbana y Tenencia del suelo.....	12a
D4. Uso actual del suelo.....	15a
D5. Vialidad y Transporte	16a
D6. Infraestructura.....	17a
D7. Síntesis del estado actual	18a

ESTRATEGIA

E1. Clasificación de Areas.....	30a
E2. Utilización general del suelo.....	34a
E3. Estructura urbana.....	36a

CUADROS

C1. Población Regional servida.....	4
C2. Población Municipal	5
C3. Población de la localidad	5
C4. Distribución de la población por grupos de edad	6
C5. Empleo de la población económicamente activa en el Municipio	7
C5a. Población ocupada en la localidad.....	7
C6. Distribución del ingreso	8
C7. Nivel de satisfacción de necesidades básicas	8
C8. Perspectivas de crecimiento demográfico	19
C9. Demanda de suelo urbano.....	20
C10. Requerimientos de Equipamiento Urbano al Corto Plazo.....	20
C11. Requerimientos de Equipamiento Urbano al Mediano Plazo.....	21
C12. Requerimientos de Equipamiento Urbano al Largo Plazo	22

I. ANTECEDENTES

I.1. Bases Jurídicas

La fundamentación jurídica del Plan de Desarrollo Urbano de Teocaltiche, parte de los preceptos constitucionales establecidos en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, en sus artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C; y 115 fracciones II, III, V, y VI, reformados el 3 de febrero de 1983, en los cuales 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. Estos preceptos se ratifican en el artículo 38 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*.

De conformidad con estos mandatos, la *Ley General de Asentamientos Humanos* aprobada el 9 de julio de 1993, y publicada en el *Diario Oficial de la Federación* con fecha del 21 de julio de 1993, así como sus adiciones publicadas el 5 de agosto de 1994, fijan las normas básicas para planear los centros de población y definen los principios para determinar las áreas y predios urbanos y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación.

Por su parte la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, publicada en el *Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”* correspondiente al 11 de julio de 1993, en su artículo 12, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para “formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de urbanización que de ellos se deriven”. Así mismo en el Título II, Capítulo V, *Del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población*, artículos 76 a 83, se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes.

I.2. Marco de Planeación

I.2.1. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995-2000

De acuerdo con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, dentro de la parte referente a la estructura estatal de asentamientos humanos se conforma el Sistema de Ciudades, en el cual Teocaltiche se ubica en función de la jerarquización por nivel de servicios, como una localidad de nivel MEDIO.

A la vez *Teocaltiche* se localiza dentro del sistema, *Teocaltiche-Villa Hidalgo-Yahualica*, para el cual se señalan los siguientes lineamientos:

“La mayor vinculación a la dinámica interna del Estado es prioritaria para este sistema. Para su desarrollo se atenderá particularmente el mejor aprovechamiento de los escasos recursos hídricos a través de obras de bordería; el fomento de localización de manufacturas familiares vinculadas al sector del vestido y las actividades de comercialización. Se regulará el acelerado proceso de urbanización de Villa Hidalgo y la preservación del patrimonio urbano de Teocaltiche”.

Estos elementos representan las referencias obligadas para la definición de la orientación del desarrollo urbano en *Teocaltiche*.

I.3. Objetivos Generales del Plan

Los objetivos generales del Plan de Desarrollo Urbano de Teocaltiche son los siguientes:

- A.** Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio.
- B.** Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- C.** Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población;
- D.** Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- E.** Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;
- F.** Salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico-cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;
- G.** Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;
- H.** Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;
- I.** Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte; y
- J.** Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

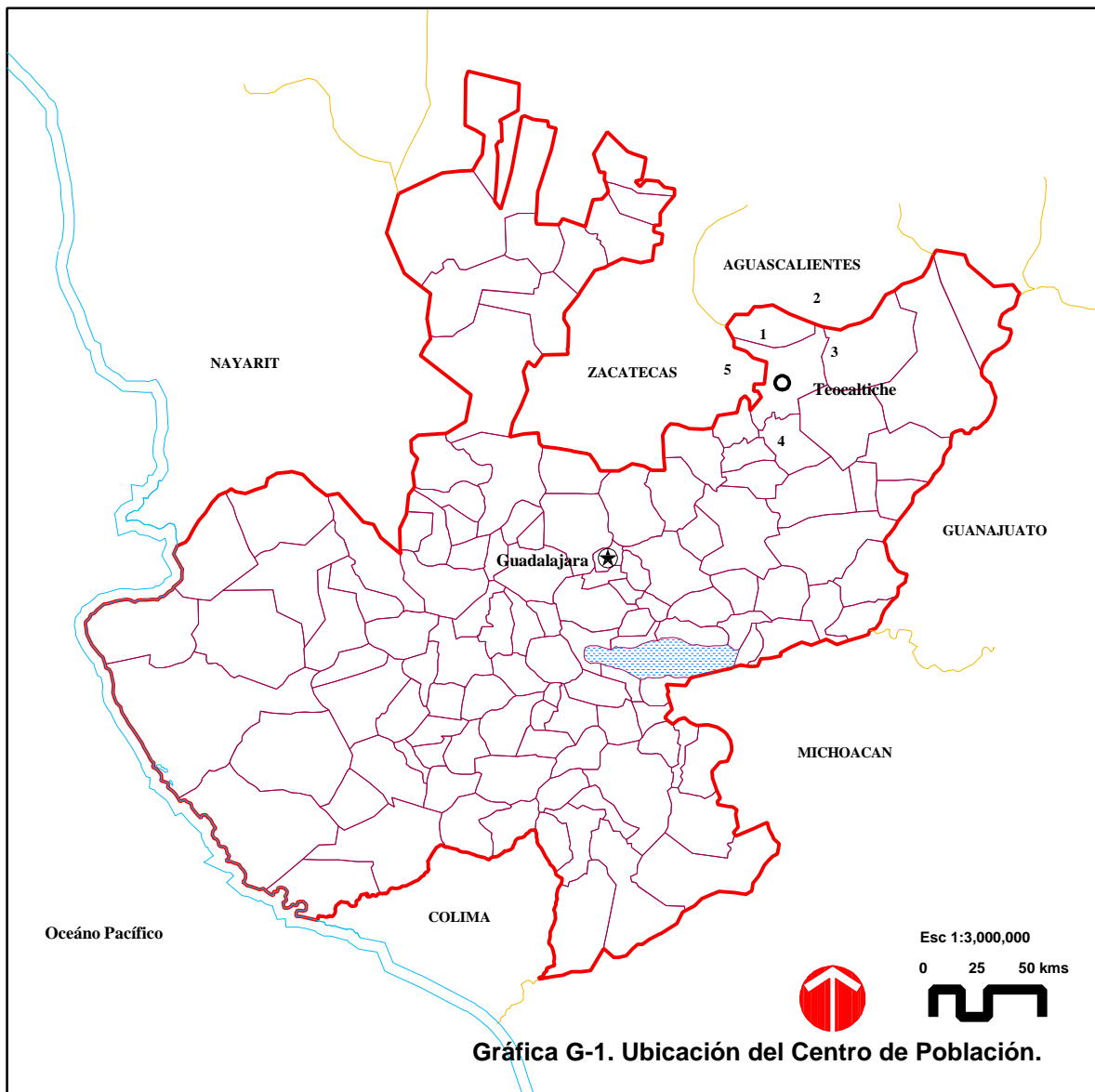
II. DIAGNOSTICO

II.1. Ubicación del Centro de Población. (Gráfica G-1).

El municipio de Teocaltiche, se ubica en la región de Lagos de Moreno, colindando con los siguientes municipios, con las claves que se indican en la gráfica G-1: al norte con Villa Hidalgo (1) y con el Estado de Aguascalientes (2); al este con Encarnación de Díaz y San Juan de los Lagos (3); al sur con Jalostotitlán y Mexxicacán (4) y al oeste con el Estado de Zacatecas (5).

El municipio tiene una superficie de 913.77 kilómetros cuadrados.

La cabecera municipal, también denominada Teocaltiche, se sitúa en las coordenadas 21° 26' de latitud norte y 102° 34' de longitud oeste, y a una altura de 1,750 metros sobre el nivel del mar.



II.2. Delimitación del Area de Aplicación.

El área de aplicación tiene una superficie de 2,000 hectáreas, cuyo polígono se encuentra delimitado por las siguientes líneas, determinadas en sus vértices por puntos en base al Sistema Universal de Coordenadas Mercator: al norte por una línea recta desde el punto N° 1 cuyas coordenadas son: en “X” 749,000 y en “Y” 2’374,000, corre en dirección este al punto N° 2, que tiene como coordenadas en “X” 753,000 y en “Y” 2’374,000, con una longitud de 4,000 mts.; hacia el sur con una línea recta que va del punto N° 2 al N° 3, con coordenadas en “X” 753,000 y “Y” 2’369,000 con una longitud de 5,000 mts.; hacia el oeste con línea recta que une el punto N°3 con el N°4, que tiene las coordenadas “X” 749,000 y 2’369,000 en “Y”, con longitud de 4,000 mts.; Se cierra el polígono con una línea recta hacia al Norte con una línea recta que va del punto N° 4 con las coordenadas 749,000 en “X” y “Y” 2’369,000, hasta el punto n° 1, con una longitud de 5,000 mts.

II.3. Medio Económico Social

II.3.1. Características Demográficas

A. Población Regional Servida.

De conformidad con lo establecido en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, dentro del Sistema de Ciudades se establece que Teocaltiche se ubica en el nivel MEDIO, perteneciendo a la región Lagos de Moreno y a la subregión Teocaltiche. En consecuencia, su área de influencia se reduce a los asentamientos rurales circunvecinos que son: Ahuetita de Enmedio, Huejotitlán, Mascua y Paso de la Canoa. Sin embargo, por ser cabecera municipal, las funciones administrativas comprenden a la totalidad del Municipio por lo que la población servida que se presenta en el siguiente cuadro corresponde a la total municipal.

Cuadro 1. Población Regional Servida		
Año	Población	Tasa de Crecimiento
1960	26,272	1.38
1970	29,465	1.15
1980	33,174	1.19
1990	36,379	0.92
1995	38,476 *	1.12

Fuente: INEGI. *XI Censo General de Población y Vivienda. 1990. (*)*, SEDEUR. *Proyecciones Ajustadas*

B. Población Municipal

La población del Municipio de Teocaltiche, se ha incrementado en un 46.5 por ciento en los últimos treinta y cinco años, correspondiendo a un crecimiento de regular a lento, reflejando en la década 80-90 una tasa más baja. El movimiento de la población municipal se puede observar en el siguiente cuadro.

Cuadro 2. Población Municipal		
Año	Población	Tasa de Crecimiento
1960	26,272	1.38
1970	29,465	1.15
1980	33,174	1.19
1990	36,379	0.92
1995	38,476 *	1.12

Fuente: INEGI. *XI Censo General de Población y Vivienda. 1990.* (*).SEDEUR. *Proyecciones tasa ajustada.*

C. Población de la localidad

La población de la cabecera municipal, representaba en 1990 un 54 por ciento de la población total municipal, reflejando que en el municipio se tiene casi la mitad de la población con características rurales

La cabecera municipal ha mantenido un ritmo de crecimiento más acelerado que el resto del municipio, habiendo observado un crecimiento de casi el 96 por ciento en los últimos 35 años, pese a que su tasa de crecimiento tuvo un descenso a partir de 1970, la población pasó de 10,959 habitantes en 1960 a 21,455 estimados en 1995.

La tasa de crecimiento medio anual observado entre 1960 y 1970 fue del 2.29 por ciento, y en la siguiente década, la localidad tuvo una baja en su tasa llegando hasta 1.88 por ciento, llegando en 1990 a una tasa del 1.71 por ciento, como se indica en el siguiente cuadro.

Cuadro 3. Población de la localidad		
Año	Población	Tasa de Crecimiento
1960	10,959	1.35
1970	13,745	2.29
1980	16,559	1.88
1990	19,627	1.71
1995	21,455	1.80

Fuente: INEGI. *XI Censo General de Población y Vivienda. 1990.* (*) SEDEUR. *Proyección tasa ajustada.*

D. Distribución de la población por Grupos de Edad

La distribución de la población por grupos de edad que se presenta en el siguiente cuadro, refleja que la gran mayoría se integra por población joven al observar que el 68 por ciento de la población tiene menos de 30 años de edad, y que la población infantil y adolescente compuesta por menores de 15 años representan el 42 por ciento de la población total de la localidad.

Cuadro 4. Distribución de la Población por Grupos de Edad		
Grupos de Edad	Población	%
menos de 5 años	2,552	13
de 6 a 14 años	5,692	29
de 15 a 29 años	5,103	26
de 30 a 49 años	3,533	18
más de 50 años	2,747	14
Total	19,627	100

Fuente: INEGI. *XI Censo General de Población y Vivienda. 1990.*

II.3.2. Población Económicamente Activa

A. Población ocupada en el Municipio

Como un marco de referencia para evaluar la capacidad productiva de la población de la localidad, se observa primeramente que la población económicamente activa (P.E.A.) en la totalidad del municipio es de 8,423 habitantes, que representan un 24.5 por ciento de la población total, según datos del XI Censo General de Población y Vivienda. 1990.

Desde un punto de vista sectorial, la Población Económicamente Activa ocupada en el municipio se concentra en gran parte en el sector primario de la economía , absorbiendo al 34.03 por ciento del total de la población productiva, con actividades dedicadas a la agricultura y ganadería.

En lo que se refiere al sector secundario, este representa el 32.68 por ciento de la P.E.A. ocupada, destacándose entre sus actividades el ramo de manufacturas que absorbe el 20.96 por ciento, teniendo en esta forma una aportación significativa .

Dentro del sector terciario, que emplea al 31.27 por ciento de la P.E.A.ocupada, se destaca las actividades dedicadas al comercio, restaurantes y hoteles, que en conjunto emplean al 15.02 por ciento de la población productiva, así como la prestación de servicios comunales, sociales y personal con el 12.18 por ciento de la P.E.A. ocupada.

Estos datos se sintetizan en el cuadro 5, presentado a continuación.

Cuadro 5. Empleo de la P.E.A. ocupada en el Municipio			
Sector	Actividad	Absolutos	%
Primario	Agricultura, Ganadería, Silvicultura, y Pesca	2,795	34.03
	Sub-Total:	2,795	34.03
Secundario	Minería	15	0.18
	Manufacturas	1,721	20.96
	Electricidad, Gas y Agua	19	0.23
	Construcción	929	11.31
	Sub-Total:	2,684	32.68
Terciario	Comercio, Restaurantes y Hoteles	1,234	15.02
	Transportes y Comunicaciones	147	1.80
	Servicios Financieros, Seguros y relacionados	186	2.27
	Servicios Comunales, Sociales y Personal	1,001	12.18
	Sub-Total:	2,568	31.27
Actividades insuficientemente especificadas:		166	2.02
TOTAL :		8,213	100

Fuente: INEGI. *XI Censo General de Población y Vivienda. 1990.*

B. Población Económicamente Activa ocupada en la Localidad.

En la cabecera municipal la P.E.A. es de 4,915 habitantes que representan el 25.04 por ciento de la población de la localidad y a su vez equivalen al 59.84 por ciento de la totalidad de la P.E.A. en el municipio.

Desde el punto de vista sectorial la población económicamente ocupada en la localidad asciende a 4,785 personas, se concentra principalmente en el sector terciario de la economía absorbiendo al 46.22 por ciento del total de la población productiva, le sigue en importancia el sector secundario que representa el 38.39 por ciento y el sector primario con el 13.20 por ciento.

Cuadro 5a. Población Ocupada en la Localidad		
Sector	Absoluto	%
Primario	632	13.20
Secundario	1837	38.39
Terciario	2212	46.22
Sub-total	4681	97.81
Actividad insuficientemente especificada	104	2.19
TOTAL	4785	100

Fuente: INEGI, Jalisco, Resultados definitivos Datos por Localidad (Integración territorial), *XI Censo General de Población y Vivienda, 1990 p. 294.*

C. Distribución del ingreso en la localidad.

En cuanto a los ingresos que percibe la población económicamente activa de acuerdo al XI Censo General de Población y Vivienda, Teocaltiche presentaba en 1990 que

un 56.9 por ciento de la población percibe un ingreso mayor al salario mínimo, lo cual indica que el 43.1 por ciento restante no alcanza a percibir el equivalente a un salario mínimo.

Cuadro 6. Distribución del Ingreso		
Rango	Absolutos	%
Mayor al salario mínimo	2,728	57
Menor al salario mínimo	1,100	23
No percibe ingreso	718	15
No especificado	239	5
TOTAL:	4,785	100

Fuente: INEGI. *XI Censo General de Población y Vivienda. 1990.*

II.3.3. Nivel de satisfacción de necesidades básicas

Respecto al nivel de satisfacción de las necesidades básicas, como son Educación, Salud, Abasto de consumo de primera necesidad y Recreación y Deporte, la cabecera municipal de Teocaltiche presenta un déficit en casi todos los rubros, con excepción a lo referente a la Recreación y el Deporte.

A continuación se presenta el cuadro 7 con un análisis de los distintos rubros de necesidades básicas, evaluados conforme a las normas establecidas por el Sistema Nacional de Equipamiento Urbano. La ubicación de los elementos existentes se indican en el Plano D-4.

Cuadro 7. Nivel de satisfacción de necesidades básicas					
Elemento	Norma General		Demanda	Existente	Diagnóstico
	Población servida por Elemento	Unidades de Servicio por Elemento	Unidades de Servicio	Unidades de Servicio	Superávit (+) Déficit (-)
Jardín de Niños	7,000 habs.	9 aulas, 1 turno	27	24	- 3
Escuela Primaria	7,000 habs.	30 aulas, 1 turno	92	78	- 26
Secundaria Gral.	28,000 habs.	24 aulas, 1 turno	18	15	- 3
Secundaria Téc.	28,000 habs.	20 aulas, 1 turno.	15	2	- 13
Preparatoria	112,000 habs	54 aulas, 1 turno	10	4	- 6
Unidad Médica	7,000 habs	2 consult. 2 turnos	6	4	- 2
Clínica	28,000 habs.	6 consult. 2 turnos	8	6	- 2
Mercado Público	28,000 habs	120 puestos	92	82	- 10
Recrea. y Deporte	pob. total	4.5 m2/hab.	96,548 m2.	96,700	+ 152

II.3.4. Administración del Desarrollo Urbano

A. Control del desarrollo urbano.

No existe dependencia que norme y controle el desarrollo urbano, dentro del organigrama municipal.

B. Realización de la obra pública.

El Departamento de Obras Públicas del Ayuntamiento, se encarga de vigilar y controlar la edificación.

C. Manejo de los servicios urbanos.

La población carece de dependencias que presten servicios urbanos, tales como: pavimentación, alumbrado, aseo público, etc., ya que es el mismo Departamento de Obras Públicas quien las realiza. En lo que respecta a los servicios de agua potable, electricidad, correos y telégrafos, existen oficinas independientes.

II.4. Medio Físico Natural

II.4.1. Análisis de Factores Naturales.

A. Topografía.

En el área de estudio se presentan tres tipos de pendientes, las cuales se clasifican de acuerdo a sus porcentajes de inclinación; al Sur de la cabecera municipal, se localizan pendientes que van del 0 al 5 %; al Noroeste, pendientes del 5 al 15 % y al Norte, Este y Oeste del área de estudio, pendientes mayores del 15 %..

Fuente: CETENAL, *Carta Topográfica Teocaltiche F-13-D-38*

B. Hidrología.

El municipio de Teocaltiche se localiza en la Región Hidrológica R-12, denominada Lerma-Chapala-Santiago, a la que pertenecen la cuenca Río Verde y la subcuenca del río Teocaltiche.

Los recursos hidrológicos con que cuenta la localidad son: el río Teocaltiche, y los arroyos El Agua, El Jaloco, El Jaral.

Fuente: *Síntesis Geográfica de Jalisco*. S.P.P., Secretaría de Programación y Presupuesto, Coordinación General de los Servicios Nacionales de Estadística, Geografía e Informática, México, 1981, p. 32 -33.

C. Vegetación. y uso potencial del suelo.

En la zona de estudio predomina la agricultura de temporal, entremezclándose con zonas más pequeñas de matorrales, espinos, nopalera y pastizal natural, sobre todo al Norte y al Este del área de estudio. La capacidad de las tierras dedicadas a la agricultura es principalmente de tercera clase para la agricultura moderada.

Fuente: CETENAL, *Carta Uso del potencial Teocaltiche F-13-D-38*

D. Edafología.

En el área de estudio se localizan las siguientes unidades de suelo:

Predomina en el área de estudio el xerosol (X), el cual es un suelo corrosivo, deteriora ciertos tipos de materiales estructurales como el acero y el concreto. en este caso se tendrá que analizar la cantidad de sulfatos de sodio y magnesio que forman este suelo, para poder saber el grado de aceleración que va a tener la corrosividad, y poder determinar, según sea el caso, la condicionalidad o inaptitud de dichos suelos para su desarrollo urbano.

También se localiza fluvisol eútrico (Je), principalmente a lo largo del cauce del Río Teocaltiche. Estos suelos son colapsables, se saturan con agua, pueden ocasionar hundimientos y agrietamientos en las construcciones, lo cual los hace suelos no aptos para el desarrollo urbano.

Al Norte y Noreste del área de estudio, se localizan suelos planosol eútrico con xerosol lúvico (We+XI); dicha asociación se condiciona al desarrollo urbano al ser

suelos colapsables y tener tendencias a la corrosividad; también hay planosol mólico con feozem háplico (Wm+Hh), donde dicha asociación sí es apta para el desarrollo urbano.

Finalmente, al Oeste de la cabecera municipal, y del lado Oeste del Río Teocaltiche, se localiza regosol eútrico (Re), el cual está condicionado para el desarrollo urbano por ser suelo tipo dispersivo o colapsable.

Fuente: CETENAL, *Carta Edafológica Teocaltiche* F-13-D-38

E. Geología.

El área de estudio predomina sobre roca sedimentaria arenisca (ar) la cual por sus características sí es apta para el desarrollo urbano.

En extensión, le sigue la roca sedimentaria caliza lutita (cz-lu), la cual se condiciona para el desarrollo urbano.

A lo largo del cauce del Río Teocaltiche, se localizan suelos aluviales (al), los cuales se forman por el arrastre de los ríos y contienen una cantidad muy diversa de materiales, predominando la llamada piedra canto rodado, presentando un alto grado de permeabilidad. Estos suelos no presentan restricciones para su urbanización.

Al Oeste del área estudio, se localizan fracturas geológicas lo que nos condiciona a no tener desarrollo alguno en un kilómetro y medio de las mismas, o tener cuidados especiales en lo que se construya, salvo la autorización de la autoridad correspondiente.

Fuente.: CETENAL, *Carta Geológica, Teocaltiche* F13-D-38

F. Climatología.

De acuerdo a la clasificación de Koppen, modificada por Enriqueta García, el clima de Teocaltiche corresponde al tipo (A) C (wo) (w), perteneciendo a los semicálidos subhúmedos.

Su temperatura media anual es de 23.5° C y los meses más calurosos son mayo y junio con temperaturas medias de 25.9° C y 26.2° C respectivamente.

La precipitación pluvial media anual es de 720 mm.

La lluvia máxima promedio en 24 horas es de 38.3 mm, sin embargo se han presentado máximas de 80 mm. y 62 mm. en los meses de junio y julio.

Los vientos dominantes se dan en dirección Oeste a Este, con una velocidad promedio de 12 km./hora.

Fuente: "Carta Climas", en *Síntesis Geográfica de Jalisco*, op. cit.

G. Paisaje natural.

Dentro del área de estudio se localizan zonas que por su composición topográfica presentan características paisajísticas de gran interés y se localizan en gran parte del área de estudio. Otro punto de interés resulta ser una pequeña zona al borde del Río Teocaltiche, al Noroeste del área urbana.

II.4.2. Síntesis de Factores Naturales

(Plano D-2)

A. Factores Restrictivos a la Urbanización.

Analizando los factores naturales en el área de estudio, destacan por su carácter restrictivo los siguientes:

Las condiciones impuestas por el medio físico natural, determinan las áreas que tienen aptitud para utilizarse para el desarrollo urbano. En el caso de Teocaltiche, se presentan las siguientes limitantes al desarrollo:

- A.** Topográficas: con pendientes mayores al 15 % , las cuales elevan los costos en la introducción de servicios de infraestructura, localizadas al Norte, Este y Oeste de la cabecera municipal.
- B.** Hidrológicas: Todos los ríos, arroyos y cuerpos de agua localizados en el área de aplicación.
- C.** Del Uso Potencial del Suelo: Agrícolamente, suelos de tercera clase para la agricultura moderada, localizados a lo largo del río Teocaltiche y al este del área de estudio.
- D.** Geológicas y Edafológicas: Con suelos que pueden sufrir asentamientos y hundimientos dañando las construcciones o destruyéndolas por completo, localizados a lo largo del río Teocaltiche y del arroyo El Jaral, además de la existencia de fallas y fracturas al Oeste del área de estudio.
- E.** Climatológicas: La dirección de los vientos dominantes, Oeste a Este, para poder ubicar correctamente en el caso necesario construcciones cuyo uso genere humos y olores nocivos al medio ambiente.

B. Aspectos ambientales

Aunque la localidad cuenta con colector de aguas negras, éste viene a descargar en el Río Teocaltiche, a 1 kilómetro de la Col. La Esperanza, al Sur de la localidad, con su consecuente contaminación. Existen además, áreas donde el servicio de drenaje aún no existe, lo que origina en algunos casos descargas a cielo abierto.

Otro problema ambiental, es la ubicación del basurero, dada la dirección de los vientos dominantes, ya que éstos se dan en dirección Oeste a Este, ya que se localiza al Suroeste del área urbana.

También dentro de éste rubro se considera la existencia de una ladrillera al Sur del área urbana.

II.5. Medio Físico Transformado.

II.5.1. Estructura urbana y Tenencia del Suelo.

(Plano

D-3)

A. Elementos componentes de la estructura urbana.

El área urbana tiene una superficie aproximada de 310 hectáreas distribuidas en las siguientes unidades.

Zona Centro	23.75 has.
Barrio de la Prepa	16.84 has.
Barrio del Rastro	6.32 has.
Barrio de la Gasolinera	19.67 has.
Col. Maravillas	33.27 has.
Col. Tavares	6.41 has.
Col. Miramontes	35.51 has.
Col. Bellavista	14.94 has.
Col. CEBTIS	28.85 has.

Col. El Nejayote	15.89 has.
Barrio de los Tanques	9.06 has.
Col. Providencia	9.51 has.
Col. Colinas de la Cruz	6.74 has.
Lomas de Teocaltiche	20.69 has.
Barrio salida a Villa Hidalgo	6.18 has.
Barrio San Pedro	38.47 has.
Col. Esperanza	18.38 has.

La traza urbana de la localidad en principio se dió a lo largo del Río Teocaltiche en su lado Este, aunque en los últimos años ha empezado a haber asentamientos del lado Oeste al mismo río.

Predomina el uso comercial, predominado la venta de servicios básicos como las tiendas de abarrotes, farmacias y carnicerías principalmente.

Las tendencias de crecimiento más fuertes se dan hacia el Sur, al Este y Noroeste.

B. Tenencia del suelo

a). Propiedad Ejidal y Comunal.

El área urbana se asienta en su totalidad sobre propiedad privada. Existen suelos ejidales al Este del área urbana, representando aproximadamente un 10 % del total del área de estudio.

b). Propiedad pública.

Se cuenta con algunas propiedades de propiedad municipal, las cuales representan un 5 % del área total; entre dichas propiedades se localizan el mercado, la plaza cívica, la Presidencia Municipal, la unidad deportiva, un vivero, el cementerio y algunas escuelas.

C. Asentamientos irregulares y en proceso de regularización.

Uno de los problemas más comunes en cuanto a suelo urbano se refiere, es el de los asentamientos irregulares, ya sea en términos de tenencia, como por la falta de permisos de construcción, escrituras, subdivisión y venta de un sólo terreno en dos o más fracciones sin autorización, etc. Teocaltiche no es la excepción, en donde se tienen colonias o fraccionamientos no están autorizados por el ayuntamiento. Tal es el caso de las colonias Miramontes, Bellavista, CEBTIS, y El Nejayote.

D. Zonas de valor patrimonial, histórico y fisonómico.

Por la homogeneidad de sus construcciones, que se presentan en el centro tradicional de la ciudad de Teocaltiche, mismas que le confieren identidad, se ha considerado como zona de valor fisonómico al polígono cuadrangular que se ubica en la parte central delimitado por las siguientes calles: Justo Sierra, Miramontes, San Miguel, Lerdo-Degollado, Pino Suárez, lindero del río Teocaltiche y Juan Medina y que abarca una superficie de 38 hectáreas.

II.5.2. Uso actual del suelo

(Plano

D-4)

El uso actual del suelo en el área de estudio se presenta conforme a la Clasificación de Usos y Destinos señalada por el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*, siendo la siguiente:

- *Aprovechamiento de recursos naturales*: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio, y se integra por el siguiente grupo:

* *Actividades extractivas*: las actividades destinadas a la extracción de insumos para la industria de la construcción y de las artesanías. En el caso de Teocaltiche esto corresponde a la existencia de una ladrillera al Sur del área urbana.

- *Actividades agropecuarias*: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia, y que en el caso de Teocaltiche se integra por los siguientes grupos:

* *Agropecuario extensivo*: dedicado a todo tipo de cultivo y pastizales. Se localizan en la mayor parte del área de estudio, alrededor de la cabecera municipal.

* *Establos y zahurdas*: las instalaciones propias para el acopio y cría de ganado mayor y menor, y en éste caso corresponde a las granjas de cría de ganado porcino y pollos.

- *Alojamiento Temporal*: comprende instalaciones para alojamiento no permanente, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios, que en el caso de Teocaltiche lo comprende el siguiente grupo:

* *Alojamiento temporal mixto*, es decir, los establecimientos de hospedaje que incluyen usos complementarios comerciales, restaurantes y de esparcimiento dentro del mismo edificio o conjunto. En éste grupo quedan comprendidos los hoteles existentes en la localidad.

- *Habitacional*: comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, y se integra por el siguiente grupo:

* *Vivienda unifamiliar*, es decir, una casa-habitación por familia en cada lote individual. Este es el único tipo de vivienda que se da en la localidad.

- *Comercios y Servicios*: comprende las instalaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios, se integra por los siguientes grupos:

* *Comercios y servicios básicos*: los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, generalmente dirigidos a las personas y a artículos domésticos. Estos aunque se dan en forma muy dispersa dentro del área urbana, su principal concentración es en el área central y en las calles Pablo Ramírez y Niños Héroes, predominando las tiendas de abarrotes, farmacias y carnicerías.

* *Comercios y servicios especializados*: los establecimientos comerciales y de servicios que sirven a una amplia zona o a la totalidad del centro de población, ofrecen una gran variedad de productos. Se localizan en la zona centro del poblado y sobre la calle Hidalgo.

* *Centros de diversión*: los giros dedicados a actividades de diversión y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos auditivos, tal es el caso de la existencia de algunos billares y cantinas en plena zona centro.

* *Establecimientos comerciales y de servicios de mayor impacto*: por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan estos giros son generadores de tráfico vehicular y de carga y afectan la imagen urbana y el funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales, tal es el caso de la venta de materiales de construcción y talleres mecánicos principalmente, localizados en los ingresos carreteros de la localidad.

* *Comercio temporal*: comprende instalaciones provisionales que se colocan periódicamente sobre la vía pública o espacios abiertos, tal es el caso del tianguis que se instala todos los jueves y domingos sobre la calle Matamoros esquina Pedro Moreno.

- *Oficinas Administrativas*: se integra por el siguiente grupo:

* *Oficinas en general*: comprende todo tipo de oficinas de profesionistas, de empresas de negocios, agrupadas en edificios de despachos o edificios corporativos, así como oficinas gubernamentales. En éste rubro se localizan principalmente las instalaciones de la Presidencia Municipal, de la Comisión Federal de Electricidad, de Correos y Telégrafos.

- *Abastos, almacenamiento y talleres especiales*: sirven a una amplia zona o a la totalidad del centro de población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos habitacionales y otros tipos de actividades comerciales, se integra por los siguientes grupos:

* *Talleres de servicios y ventas especializadas*: los que por su tipo de servicio, requieren de amplias naves o patios de almacenamiento al aire libre, entre los que se encuentran los negocios de ventas de materiales de construcción, cuyo almacenamiento es al aire libre.

* *Almacenes, Bodegas y ventas al mayoreo*: comprende todo tipo de almacenamientos, incluyendo ventas al mayoreo como centrales de abastos, exceptuando los productos clasificados como de alto riesgo; en ésta clasificación se localiza el rastro y una enfriadora de leche.

- *Manufacturas y usos industriales*: se integran por el siguiente grupo:

* *Manufacturas domiciliarias*, que comprenden actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar, cuya superficie de trabajo no exceda de 100 metros cuadrados, el número de empleados de cinco, y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta, prohibiéndose el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos. En éste grupo se localizan los pequeños talleres de fabricación de sombreros, sarapes y artesanías.

* *Manufacturas menores*, que comprenden establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados ni de 20 empleados, no generando impactos nocivos se benefician de una ubicación en áreas centrales. Este tipo de establecimientos lo conforman pequeños talleres de costura y/o de ropa.

* *Actividades industriales de bajo impacto*, comprende los establecimientos industriales cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales, son también generadores de tráfico de carga. En este grupo de encuentra la fabricación de ladrillos y tabiques al sur del área urbana, así como la ubicación de una gasera al Norte de la misma.

- *Equipamiento Urbano*: comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se integra por los siguientes grupos:

* *Equipamiento urbano barrial*: comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que reúnan las siguientes características: que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y; que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados. Correspondiente a éste grupo tenemos lo siguiente: 5 jardines de niños, 7 escuelas primarias, una escuela secundaria, una biblioteca, un centro de salud, vigilancia de policía, 9 iglesias, un centro social, una clínica del ISSSTE y una clínica del IMSS.

* *Equipamiento urbano general*: comprende las instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de un amplia área o de la totalidad del Centro de Población. En lo que respecta a éste grupo se tiene lo siguiente: una preparatoria, auditorio, casa de la cultura, unidad deportiva, correos y telégrafos, dos sitios de taxis, una parada informal de autobuses foráneos y urbanos, la Presidencia Municipal, una plaza de toros y tres lienzos charros.

* *Recreación en espacios abiertos*: aún cuando forman parte de otros niveles de equipamiento, por su naturaleza e importancia para las áreas urbanas se clasifican en un grupo especial. En éste grupo se ubica la plaza cívica, la plazuela de los Fundadores y la plaza en la Col. Maravillas.

* *Equipamiento especial*: comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser del tipo industrial, que se demandan dentro del área urbana; así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor. En éste grupo se clasifica las dos gasolineras ubicadas una sobre la calle Juárez casi en la salida de la carretera a Yahualica, y la otra en la calle Hidalgo, casi en la salida de la carretera a Aguascalientes; además del cementerio que se localiza en la calle Niños Héroe, al Sur del área urbana.

* *Instalaciones de infraestructura*: comprende las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana, tal es el caso de los tanques de almacenamiento de agua y de una planta potabilizadora de agua.

II.5.3. Vialidad y Transporte.

(Plano

D-5)

A. Jerarquía vial existente

La vialidad existente se clasificará de acuerdo a la jerarquía señalada en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, siendo la siguiente:

- *Vialidad Primaria:*

* *Vías principales:* Este subsistema deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de una área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Estas vías permiten también enlazar las carreteras con la vialidad urbana y sirven para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las arterias colectoras y calles subcolectoras y locales. En la población de Teocaltiche, las calles que se encuentran dentro de ésta jerarquía son: Juárez-Hidalgo, Madero, Salado Alvarez parte de Pedro Moreno, Niños Héroes-Mazuca, Pablo Ramírez.

- *Vialidad Secundaria:*

* *Arterias Colectoras:* Sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vías principales y las calles subcolectoras y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes. En ésta jerarquía se consideran las calles Vallarta-Juan A. García, Herrera y Cairo, Zaragoza, Ignacio Ramírez y Donato Guerra.

- *Vialidad Regional:* En ésta jerarquía se consideran las carreteras que van de Teocaltiche a Aguascalientes, a Villa Hidalgo, a Yahualica y a Jalostotitlán.

B. .Puntos de conflicto vial

Son los que por su tipo y frecuencia de tránsito se consideran como peligrosos. Entre éstos se considera la calle Juárez en el punto que comienza a ser la carretera a Yahualica; así como también la intersección de las carreteras Teocaltiche-Aguascalientes con la de Villa Hidalgo y además el cruce de las calle Pedro Moreno con Juárez y Zaragoza con Mazcua.

C. Transporte Público.

a). Transporte Urbano.

En cuanto al transporte urbano solamente se cuenta con tres rutas de transporte: San Pedro-Panteón; San Pedro CEBTIS y Panteón-CEBTIS.

Además se tienen dos sitios de taxis, uno localizado en la calle Hidalgo esquina con Morelos y el otro en la calle Madero esquina con Corona.

b). Transporte Foráneo.

Para el transporte foráneo se tiene una parada informal localizada en la calle de Hidalgo entre las calles de Pedro Moreno y Morelos

c). Transporte de Carga

No existen terminales de líneas de transporte de carga.

II.5.4. Infraestructura

(Plano

D-6)

A. Agua Potable.

El abastecimiento del agua potable es a través de cinco pozos. Se cuenta con tanques de almacenamiento y una planta potabilizadora.

Se tienen registradas un total de 5,046 tomas.

Las áreas que no cuentan con éste servicio son: la Col. Esperanza, la Col. CEBTIS, y algunos nuevos asentamientos al Este del área urbana.

B. Drenaje.

Para el desalojo de las aguas negras, se cuenta con un colector que va por el río Teocaltiche, el cual desaloja dichas aguas en el mismo río a un kilómetro de la colonia Esperanza, al Sur del área urbana.

Las colonias que no están cubiertas con éste servicio son las mismas carentes de agua potable.

C. Electricidad y Alumbrado.

La fuente de abastecimiento es de la subestación de Tepatitlán.

Se tiene cubierto al 100 % con el servicio de electricidad. Se tienen un total de 5,796 acometidas.

En cuanto al alumbrado, cuentan solamente con lámparas de mercurio y de vapor de sodio.

D. Teléfonos y Telégrafos.

En la población se cuentan con el servicio de teléfono domiciliario cubriendo aproximadamente el 90 % de la localidad.

La oficina de telégrafos proporciona los servicios de envío de telegramas urgentes y ordinarios.

E. Instalaciones especiales.

En éste rubro se puede clasificar una gasera que se localiza al Norte del área urbana sobre la carretera a Aguascalientes.

F. Pavimentos.

Se distinguen tres tipos de pavimentos en la localidad, concreto, empedrado y terracería, predominando el segundo, abarcando aproximadamente el 50 % de las calles, con terracería un 30 % y de concreto el 20 % restante.

II.6. Síntesis del Estado actual

II.6.1. Condicionantes Naturales.

Entre las condicionantes naturales al desarrollo, se podría considerar la topografía abrupta y las fallas geológicas, la inestabilidad del terreno, cuerpos de agua y arroyo, y las zonas de agricultura intensa.

II.6.2. Condicionantes por estructura urbana y tenencia del suelo.

Uno de los problemas importantes que interfieren en el adecuado crecimiento urbano es lo relativo a la propiedad del suelo. En Teocaltiche, se han detectado asentamientos humanos irregulares al Este del área urbana, misma que tiende a crecer sobre propiedad ejidal, por lo

que se presenta la necesidad de efectuar un proceso que regule la propiedad para que ésta sea factible de expansión territorial.

II.6.3. Problemática de la infraestructura.

En este rubro se presentan algunos problemas tales como:

- A.** Descargas del drenaje a cielo abierto que constituyen un foco de contaminación.
- B.** Falta de una planta de tratamiento de agua negras.
- C.** Carencia de servicios urbanos en algunas áreas.

II.6.4. Aptitudes del suelo para el desarrollo urbano.

En base al análisis del Medio Físico realizado, se puede concluir que en el área de estudio se tienen tres tipos de áreas para el desarrollo urbano:

- * Aptas, localizándose dos pequeñas áreas, una al Sureste del área urbana, y la otra al Oeste a una mayor distancia de la localidad.
- * Condicionadas, por el tipo de suelo o el uso potencial del suelo, localizadas dispersas en el área de estudio, principalmente al Noreste, Sureste y Noroeste de la cabecera municipal
- * No aptas, por sus características topográficas, cuyas pendientes son mayores del 15%, por el tipo de suelo y su potencialidad agrícola. Estas áreas se localizan al Este del área de estudio, al Oeste del río Teocaltiche y a ambos lados del arroyo El Jaral.

III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

III.1. Perspectivas de Crecimiento Demográfico

Se han formulado tres hipótesis de crecimiento que definen tres escenarios posibles dentro de los que podría evolucionar la población de Teocaltiche. Los escenarios se refieren a 3 hipótesis de crecimiento y a tres horizontes de planeación, correspondientes al corto, mediano y largo plazo, años 1997, 2000 y 2010, respectivamente

La hipótesis A corresponde a la tendencia estadística y la B a la tendencia ajustada, ambas proporcionadas por SEDEUR. La hipótesis C, corresponde a la proyección media exponencial de los datos históricos. En las tres hipótesis se supone la misma disminución de crecimiento a partir de 1990. En donde la tasa se mantiene fija en 1.80 por ciento, hasta el año 2010, alcanzando una población en ese año de 28,026 habitantes..

Por lo anterior, se tiene que los datos de las tres hipótesis son exactamente iguales, por lo que se supone una población a corto plazo 1997, de 22,233 habitantes; a mediano plazo para el año 2000, de 23,454 habitantes; y a largo plazo en el 2010, 28,026 habitantes, manteniéndose con una tasa sostenida del 1.8 por ciento.

HISTORICO			HIPOTESIS					
Año	Población	Tasa	A		B		C	
			Población	Tasa	Población	Tasa	Población	Tasa
1960	10,959	1.35						
1970	13,745	2.29						
1980	16,559	1.88						
1990	19,627	1.71						
1995			21,455	1.8	21,455	1.8	21,455	1.8
1997			22,233	1.8	22,233	1.8	22,233	1.8
2000			23,454	1.8	23,454	1.8	23,454	1.8
2010			28,026	1.8	28,026	1.8	28,026	1.8

III.2. Demanda de Suelo Urbano

Actualmente Teocaltiche, tiene una población de 21,455 habitantes; la localidad está asentada en un área urbana total de 310 has., sin embargo dentro de ésta superficie se encuentran terrenos baldíos sin urbanizar que suman 19.42 has., lo que representa el 6.26 por ciento del área urbana total. En consecuencia el área urbana ocupada se reduce a 290.58 has., con una densidad de población de 73 hab./ha.

De acuerdo con lo señalado en el punto III.I, referente a las perspectivas de crecimiento demográfico se ha cualquier alternativa por tener los mismos parámetros, en donde se espera que Teocaltiche, alcanzará para el año 2010 una población de 28,026 habitantes. Conforme a los horizontes de planeación establecidos, la ciudad mostraría las cifras de población a corto plazo en el año de 1997 de 22,233 habitantes; a mediano plazo, año 2000, 23,454 habitantes; y a largo plazo, año 2010, 28,026 habitantes.

Para obtener la demanda de superficie para absorber este crecimiento urbano se ha elegido elevar la densidad paulatinamente a 80, 90 y 100 habitantes por hectárea para los años 1997, 2000 y 2010 respectivamente. Por otra parte aún cuando sería deseable que los grandes baldíos existentes fueran las primeras áreas en absorber el crecimiento esperado, se asume la

restricción con que suelen operar las fuerzas del mercado inmobiliario, así mismo dado el carácter rural de la población se considera que la existencia de corrales y hortalizas dentro del área urbana seguirán existiendo, por lo que se estima que su ocupación será gradual imponiendo que sólo un 20 por ciento de estas áreas se saturarán en la primera etapa, un 40 por ciento en la segunda y un 40 por ciento a largo plazo. Con estas consideraciones las superficies de reserva urbana por habilitar en cada una de las tres etapas indicadas son: para 1997 se requerirán 9.72 has; para el año 2000 se necesitarán 13.56 has más y para el año 2010 la demanda será del 45.72 hectáreas lo que representa un total de la demanda urbana de 69 hectáreas.

Cuadro 9. Demanda de Suelo Urbano								
DATOS ACTUALES	Población (habitantes): 21,455			Densidad: 73		Área urbana actual: 310		
	Área ocupada (hectáreas): 290.58			Baldíos: 19.42				
PROYECCIONES DE POBLACION				DENSIDAD	AREA REQUERIDA	TIPO DE AREA		
Períodos	Al inicio del Período	Al fin del Período	Incremento	Hab/Ha	Hectáreas	Saturación Baldíos	Nuevas Areas	Área Urbana Total
1995-1997	21,455	22,233	778	80	9.72	1.94	7.77	317.77
1997-2000	22,233	23,454	1,221	90	13.56	5.42	8.13	325.9
2000-2010	23,454	28,026	4,572	100	45.72	12.06	33.66	359.56
Totales:			6,571	78	69	19.42	49.58	359.56

III.3. Requerimientos de Equipamiento Urbano

Cuadro 10. Requerimientos de Equipamiento Urbano al Corto Plazo						
Elemento	Unidad de Servicio	Absorción Déficit (unid. servicio)	Por increm. población (unid. servicio)	Total del Período (unid. servicio)	Promedio U.S/elem.	Elementos requeridos
Jardín de Niños	Aula	3	3	6	3	2
Escuela Primaria	Aula	26	5	31	6	5
Secundaria Gral.	Aula	3	3	6	6	1
Secundaria Tec.	Aula	13	3	16	6	2
Preparatoria	Aula	6	3	9	8	1
Unidad Médica	Consultorio	2	4	6	5	1
Clínica	Consultorio	2	4	6	5	1
Mercado Público	Puestos	10	30	40	50	0

Cuadro 11. Requerimientos de Equipamiento Urbano al Mediano Plazo

Elemento	Unidad de Servicio	Absorción Déficit (unid. servicio)	Por increm. población (unid. servicio)	Total del Período (unid. servicio)	Promedio U.S/elem.	Elementos requeridos
Jardín de Niños	Aula	0	5	5	3	1
Escuela Primaria	Aula	1	10	11	6	1
Secundaria Gral.	Aula	0	6	6	6	1
Secundaria Tec.	Aula	4	6	10	6	1
Preparatoria	Aula	1	6	7	8	0
Unidad Médica	Consultorio	1	8	9	5	1
Clínica	Consultorio	1	8	9	5	1
Mercado Público	Puestos	40	60	100	50	2

Cuadro 12. Requerimientos de Equipamiento Urbano al Largo Plazo

Elemento	Unidad de Servicio	Absorción Déficit (unid. servicio)	Por increm. población (unid. servicio)	Total del Período (unid. servicio)	Promedio U.S/elem.	Elementos requeridos
Jardín de Niños	Aula	2	8	10	3	3
Escuela Primaria	Aula	5	12	17	6	3
Secundaria Gral.	Aula	0	8	8	6	1
Secundaria Tec.	Aula	4	8	12	6	2
Preparatoria	Aula	7	8	15	8	2
Unidad Médica	Consultorio	4	10	14	5	3
Clínica	Consultorio	4	10	14	5	3
Mercado Público	Puestos	0	50	50	50	1

III.4. Metas específicas del Plan.

Las metas específicas son el resultado de diagnóstico de la situación actual del área urbana de Teocaltiche, agrupados por programas de desarrollo urbano estos son los siguientes:

III.4.1. Planeación Urbana.

Creando una clara jerarquía de las unidades territoriales, definidas a partir de la unidad vecinal, consolidar el centro urbano, de tal forma que se facilite el control de desarrollo urbano.

Reforzar una estructura urbana compacta que mejore el aprovechamiento del suelo y la prestación de servicios urbanos.

III.4.2. Suelo Urbano.

- A.** Precisar los límites del centro de población, determinando de manera ordenada la ejecución de las acciones de planeación, para la ordenación y regulación de asentamientos humanos.

-
- B.** Señalar las áreas de reserva y crecimiento adecuados para absorber las demandas esperadas en los tres niveles de planeación.
 - C.** Determinar y conservar las áreas agrícolas, de alta productividad, así como las zonas de valor natural-ambiental, evitando el crecimiento urbano sobre ellas.
 - D.** Utilización de las zonas subutilizadas, como primer recurso aprovechable como reserva urbana.
 - E.** Evitar la proliferación de asentamientos irregulares y regularizar los ya existentes.

III.4.3. Equipamiento Urbano.

- A.** Construcción de dos unidades deportivas.
- B.** Construcción de un rastro tipo TIF.
- C.** Ampliación y/o construcción de jardín de niños, escuela primaria, secundaria, preparatoria, unidad médica, clínica y mercado.

III.4.4. Vialidad y Transporte.

- A.** Plantear una reestructuración de la red vial primaria, acorde con las necesidades actuales y con las expectativas del futuro crecimiento.
- B.** Construcción de un libramiento (8 Kms).que evite el paso del tráfico foráneo, por el centro de la población.
- C.** Construcción de una vía alterna de libramiento (3.2 kms.)

III.4.5. Infraestructura

- A.** Incorporar las estrategias para el manejo de aguas residuales para evitar las descargas a cielo abierto y contaminación de los arroyos.
- B.** Dotación de servicio de agua potable, alcantarillado, electricidad y alumbrado en zonas en donde no existen.
- C.** Construcción de planta de tratamiento.
- D.** Pavimentación de calles y rehabilitación de empedrados existentes.

III.4.6. Protección ambiental y riesgo urbano.

- A.** Definir una zona de protección ecológica en arroyos y escurrimientos.
- B.** Señalar áreas de preservación ecológica y agrícola.
- C.** Establecer zonas de resguardo, de protección y vigilancia a las gasolineras
- D.** Proponer la reubicación de la gasera.
- E.** Proponer saneamiento de arroyos, mediante la construcción de colectores.
- F.** Proponer la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras.

III.4.7. Imagen Urbana y Patrimonio Histórico.

- A.** Establecer lineamientos para el mejoramiento de la imagen urbana, haciendo énfasis en la estructura de la ciudad.
- B.** Cuidar e incrementar el arbolado actual, tanto de plazas, jardines, como en calles.
- C.** Conservar las características de identidad, físicas y sociales.
- D.** Conservar los elementos arquitectónicos y urbanos que conforman la imagen de la ciudad.

III.5. Opciones de Desarrollo Urbano

A través de este estudio, se han analizado diferentes opciones para las expectativas de crecimiento demográfico. Como se ha señalado con anterioridad, todo parece indicar que en los próximos 15 años requerirá 69 hectáreas más de las existentes para resolver las necesidades de 28,026 habitantes para el año 2010.

Como alternativas en esquema conceptual para cuantificar las superficies requeridas y alojar al crecimiento esperado en los diferentes horizontes de planeación, se proponen dos opciones: primero utilizar paulatinamente las áreas baldías y crear áreas nuevas al Este de la actual mancha urbana; , y segundo, una vez saturadas las zonas baldías ocupar áreas nuevas al Sur de la actual mancha urbana, aunque son áreas de potencial agrícola moderado, pero ya muy ligadas a la localidad. Las zonas baldías y las áreas nuevas propuestas suman aproximadamente 84 hectáreas, las cuales son suficientes para alojar a la población estimada para el año 2010.

IV. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

IV.1. Estrategia General

La Estrategia General a aplicar en el centro de población será la de Regulación, consistiendo en controlar el uso del suelo, el uso del agua y de la contaminación, así como las áreas nuevas para el crecimiento urbano y fomentando en éstas, la concentración de uso mixto, servicios y de equipamiento en centros barriales y en las áreas más convenientes de la actual traza urbana.

A continuación se presentan algunos criterios por los cuales se pretende llevar a cabo la estrategia general:

1. Definir claramente los límites del Centro de Población, que incluye la previsión suficiente y adecuada de las áreas de reserva urbana para el crecimiento poblacional esperado, fuera de los cuales no deberá permitirse ninguna acción urbanística, de conformidad con lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano.
2. Establecer los lineamientos para que el crecimiento urbano se de en una forma congruente con las características de la traza urbana, preservando la fisonomía de la localidad.
3. Crear una estructura urbana que optimice el aprovechamiento del suelo y la prestación de los servicios urbanos, evitando la dispersión y el crecimiento desordenado.
4. Definir la localización de centros vecinales que concentren áreas de equipamiento y servicios.
5. Definir la localización de zonas, a manera de corredores de usos mixtos, de nivel barrial, central o regional, que permitan el establecimiento ordenado de instalaciones de comercios y servicios básicos y de equipamiento urbano.
6. Definir zonas de espacios verdes, de esparcimiento y recreación.
7. Conservar los elementos de valor ecológico, tales como el río Teocaltiche, los arroyos El Agua, El Jaloco y el Jaral, así como las áreas de producción agrícola circundantes.
8. Definir una estructura vial jerarquizada que facilite el movimiento vehicular de la localidad.

IV.2. Delimitación del Centro de Población

Para los efectos del Plan de Desarrollo Urbano de Teocaltiche, se establecen los límites del centro de población que se definen por un polígono con una superficie aproximada de 526.30 hectáreas, cuyo perímetro tiene las siguientes colindancias:

Al Norte: a partir del punto 1 que se ubica en las coordenadas Norte 2,372,964.31 y Este 749,984.34 del sistema geográfico nacional UTM-INEGI, una línea quebrada que parte con rumbo Noreste de 67°01'30" y a una distancia de 712.43 metros donde se ubica el punto 2 el cual quiebra con rumbo Sureste de 23°02'44" y a una distancia de 294 metros donde se localiza el punto 3 quebrando con rumbo Noreste de 80°15'07" y a una distancia de 440 metros donde se ubica el punto 4 continuando con rumbo Noreste de 36°00'48" y a una distancia de 423.87 metros donde se localiza el punto 5, quebrando con rumbo Sureste de 81°40'34" y a una distancia de 1,545.68 metros donde se ubica el punto 6;

Al Este: a partir del punto 6 una línea quebrada que parte con rumbo Sur de 0° y a una distancia de 295.57 metros donde se localiza el punto 7, quebrando con rumbo Suroeste de 74°53'17" y a una distancia de 445.93 donde se ubica el punto 8 el cual quiebra con rumbo Suroeste de 23°14'28" y a una distancia de 331.68 metros donde se localiza el punto 9 siguiendo con rumbo Suroeste de 66°57'47" y a una distancia de 318.11 metros donde se ubica el punto 10 el cual quiebra con rumbo Sureste de 56°12'11" y a una distancia de 559.55 metros donde se ubica el punto 12 siguiendo con rumbo Oeste de 0° y a una distancia de 481.77 metros donde se localiza el punto 13 quebrando con rumbo Suroeste de 46°33'51" y a una distancia de 339.61 metros donde se ubica el punto 14 el cual quiebra con rumbo Sur de 0° y a una distancia de 322.62 metros donde se localiza el punto 15 siguiendo con rumbo Sureste de 73°43'00" y a una distancia de 65.37 metros donde se ubica el punto 16 el cual quiebra con rumbo Sur de 0° y a una distancia de 781.41 metros donde se ubica el punto 17;

Al Sur: a partir del punto 17, una línea que parte con rumbo Oeste de 0° y a una distancia de 308.40 metros donde se ubica el punto 18, el cual quiebra con rumbo Sureste de 14°40'40" y a una distancia de 243.59 metros donde se localiza el punto 19 quebrando con rumbo Oeste de 0° y a una distancia de 234.74 metros donde se localiza el punto 20;

Al Oeste: a partir del punto 20, una línea hacia el Noreste que corre paralela al río Teocaltiche del lado Oeste de dicho cauce, con una distancia de 1,732 metros donde se localiza el punto 21, el cual quiebra con rumbo Noroeste de 55°22'58" y a una distancia de 213.81 metros donde se ubica el punto 22, quebrando con rumbo Noroeste de 18°22'32" y a una distancia de 93.25 metros donde se localiza el punto 23, el cual quiebra con rumbo Noroeste de 58°18'41" y a una distancia de 224.68 metros donde se localiza el punto 24, continuando con rumbo Noroeste de 67°28'24" y a una distancia de 188.84 metros donde se ubica el punto 25 quebrando con rumbo Noreste de 25°05'08" y a una distancia de 173.22 metros donde se localiza el punto 26 el cual quiebra con rumbo Sureste de 81°59'42" y a una distancia de 289.38 metros donde se ubica el punto 27 para continuar nuevamente con una línea hacia el Norte que corre paralela al río Teocaltiche con una distancia de 1850 metros donde se localiza el punto 28 el cual quiebra con rumbo Norte de 0° y a una distancia de 150.89 que llega al punto inicial 1 cerrando el polígono del límite del centro de población.

IV.3. Clasificación de Areas (Plano E-1)

A continuación se presenta, como lo indica en el Reglamento de Zonificación, la Clasificación de Areas y predios, las que según su índole, requerirán de diverso grado de control y de participación de autoridades competentes en la materia a que se refiera cada tipo de área, ya sea para obtener o para conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar, cuando sea permisible, la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar.

IV.3.1. Areas Urbanizadas

IV.3.1.1. Areas Incorporadas

AU1. Barrio del Rastro, con una superficie aproximada de 6.32 hectáreas y teniendo como límites al Norte la calle Justo Sierra, al Sur la calle 2 de Abril, al Este la calle Niños Héroes y al Oeste el río Teocaltiche.

AU2. Barrio de los Tanques, con una superficie aproximada de 9 hectáreas y teniendo como límites al Norte las calles Pérez Castillo, Abismo y Herrera y Cairo, al Sur la calle Lerdo, al Este la calle La Cruz, y al Oeste el arroyo El Jaloco.

AU3. Barrio salida a Villa Hidalgo, con una superficie aproximada de 6.18 hectáreas y teniendo como límites al Norte el límite del centro de población, al Sur la calle Abismo, al Este la calle Hidalgo y al Oeste el arroyo El Jaloco.

IV.3.1.2. Areas de Urbanización Progresiva.

AU-UP1. Col. Miramontes, con una superficie aproximada de 35.51 hectáreas y teniendo como límites al Norte la calle José G. Laris y el límite del centro de población, al Sur la reserva urbana RU-MP3, al Este la Col. CBETIS, y al Oeste la calle Insurgentes.

AU-UP2. Col. Bellavista, con una superficie aproximada de 14.94 hectáreas, teniendo como límites al Norte la calle Pablo Ramírez, al Sur José G. Laris, al Este las calle Pinos y Cedros y al Oeste las calles M. Miramontes y San Miguel.

AU-UP3. Col. CBETIS, con una superficie aproximada de 28.85 hectáreas, teniendo como límites al Norte la Col. Miramontes y el límite del centro de población, al Sur la reserva RU-MP3 y el límite del centro de población, al Este el límite del centro de población y al Oeste la Col. Miramontes.

AU-UP4. Col. El Nejayote, con una superficie aproximada de 15.89 hectáreas, y teniendo como límites al Norte la calle Donato Guerra, al Sur la calle Pablo Ramírez, al Este la reserva urbana RU-LP1 y al Oeste la calle San Miguel.

AU-UP5. Barrio de San Pedro, con una superficie aproximada de 38.47 hectáreas, y teniendo como límites al Norte la reserva urbana RU-LP2, al Sur el río Teocaltiche, al Este la reserva urbana RU-MP5 y al Oeste el límite del centro de población.

IV.3.1.3. Areas de Renovación Urbana.

AU4-RN. Zona Central, con una superficie aproximada de 23.75 hectáreas y teniendo como límites al Norte la calle Lerdo-Degollado, al Sur la calle Pedro Moreno, al Este la calle San Miguel y al Oeste el río Teocaltiche y el arroyo El Jaloco.

AU4-RN1. Rehabilitación de fachadas.

AU4-RN2. Rehabilitación de banquetas y guarniciones.

AU4-RN3. Arborización.

AU4-RN1. Saneamiento de limite del área urbana con río Teocaltiche.

AU5-RN. Barrio de la Prepa, con una superficie aproximada de 16.84 hectáreas, limita al Norte con la calle Pedro Moreno-Pablo Ramírez, al Sur con la calle Justo Sierra-José G. Laris, al Este con las calles Miramontes y San Miguel, y al Oeste con el río Teocaltiche.

AU5-RN1. Saneamiento de límite del área urbana con río Teocaltiche.

AU5-RN2. Arborización.

AU6-RN. Barrio de la Gasolinera, con una superficie aproximada de 19.17 hectáreas, limita al Norte y al Sur con el río Teocaltiche, al Este con la reserva urbana RU-CP5 y al Oeste con la reserva RU-CP4.

AU6-RN1. Saneamiento de límite del área urbana con río Teocaltiche.

AU6-RN2. Construcción de empedrados.

AU6-RN3. Arborización.

AU7-RN. Col. Maravillas, con una superficie aproximada de 33.27 hectáreas, y teniendo como límites al Norte las calles 2 de Abril y Los Angeles, al Sur la Col. Esperanza, al Este con las reservas urbanas RU-MP3, RU-CP6 y RU-LP5, al Oeste con la calle La Rosa.

AU7-RN1. Rehabilitación de empedrados.

AU7-RN2. Construcción de empedrados

AU7-RN3. Arborización.

AU7-RN4. Saneamiento del límite del área urbana con río Teocaltiche.

AU8-RN. Col. Tavares, con una superficie aproximada de 6.41 hectáreas, limita al Norte con la calle José G. Laris, al Sur con la calle Los Angeles, al Este con la calle Insurgentes y al Oeste con la calle Niños Héroes.

AU8-RN1. Rehabilitación de empedrados.

AU8-RN2. Arborización.

AU9-RN. Col. Providencia, con una superficie aproximada de 9.51 hectáreas, limita al Norte con la calle Herrera y Cairo, al Sur con la calle Donato Guerra, al Este la reserva urbana RU-CP3 y al Oeste la calle La Cruz.

AU9-RN1. Construcción de empedrados.

AU9-RN2. Rehabilitación de empedrados.

AU9-RN3. Arborización.

AU10-RN. Col. Colinas de la Cruz, con una superficie aproximada de 6.74 hectáreas, y teniendo como límites al Norte la calle Loma Alta, al Sur la calle Pérez Castillo, al Este Herrera y Cairo y al Oeste la calle Hidalgo.

AU10-RN1. Construcción de empedrados.

AU10-RN2. Arborización.

AU11-RN. Col. Lomas de Teocaltiche, con una superficie aproximada de 20.69 hectáreas, limita al Norte con la carretera a Aguascalientes, al Sur y al Este con la calle Herrera y Cairo y al Oeste con la calle Hidalgo.

AU11-RN1. Rehabilitación de guarniciones y banquetas.

AU11-RN2. Arborización.

AU12-RN. Col. Esperanza, con una superficie aproximada de 18.38 hectáreas, limita al Norte con la Col. Maravillas, al Sur con la calle González Pimienta y el límite del centro de población, al Este con la reserva urbana RU-LP5 y al Oeste con la reserva urbana RU-LP4.

AU12-RN1. Construcción de empedrados.

AU12-RN2. Dotación del servicio de agua potable.

AU12-RN3. Dotación de la red de drenaje.

AU12-RN4. Arborización.

IV.3.2. Areas de Protección Histórico Patrimonial

IV.3.2.1. Areas de Protección a la Fisonomía

PP-PF1. Con una superficie aproximada de 38.85 hectáreas y teniendo como límites al Norte la calle Lerdo-Degollado, al Sur la calle Justo Sierra, al Este las calles M. Miramontes y San Miguel y al Oeste el río Teocaltiche y la calle Julián Medina.

IV.3.3. Areas de Reserva Urbana

IV.3.3.1. Areas de Reserva Urbana a corto plazo.

RU-CP1. Area de reserva urbana al corto plazo con una superficie aproximada de 3.64 hectáreas, comprendida por dos polígonos que se encuentran en el área delimitada al Norte por la calle Juan A. García, al Sur el río Teocaltiche, al Este la calle Tepetates y al Oeste la calle Arguelles.

RU-CP2. Area de reserva urbana al corto plazo, con una superficie aproximada de 2 hectáreas, comprende 3 polígonos localizados dentro de la colonia Colinas de la Cruz.

RU-CP3. Area de reserva urbana al corto plazo, con una superficie aproximada de 3.10 hectáreas, se localiza dentro de la manzana delimitada al Norte con la calle Herrera y Cairo, al Sur la calle Santa Cruz del Valle, al Este la reserva urbana RU-MP1, y al Oeste la calle La Cruz.

RU-CP4. Area de reserva al corto plazo, y que comprende una pequeña zona en el Barrio de la Gasolinera, con una superficie aproximada de 0.30 hectáreas.

RU-CP5. Area de reserva al corto plazo y que comprende un polígono localizado en el Barrio de la Gasolinera con una superficie aproximada de 1.12 hectáreas.

RU-CP6. Area de reserva al corto plazo con una superficie aproximada de 4 hectáreas y teniendo como límites al Norte el camino al lienzo charro, al Sur la Col. Esperanza, al Este el área de reserva urbana RU-LP5 y al Oeste la Col. Maravillas.

RU-CP7. Area de reserva al corto plazo y que comprende un polígono localizado en la Col. Esperanza con una superficie aproximada de 0.37 hectáreas.

IV.3.3.2. Areas de Reserva Urbana a mediano plazo.

RU-MP1. Area de reserva urbana al mediano plazo, con una superficie aproximada de 14.8 hectáreas, limita al Norte con la carretera a Aguascalientes, al Sur y al este con la prolongación de la calle Donato Guerra y al Oeste con la Col. Providencia.

RU-MP2. Area de reserva urbana al mediano plazo, con una superficie aproximada de 8.54 hectáreas, teniendo como límites al Norte el límite del centro de población, al Sur, Este y Oeste con el Barrio de San Pedro.

RU-MP3. Area de reserva urbana al mediano plazo, con una superficie aproximada de 22.27 hectáreas, limita al Norte con la Col. Miramontes y la Col. CBETIS, al Sur con el

camino al lienzo charro, al Este con el límite del centro de población y al Oeste con la Col. Maravillas.

RU-MP4. Area de reserva urbana al mediano plazo, con una superficie aproximada de 9.36 hectáreas, limita al Norte, al Sur y al Oeste con el río Teocaltiche y al Este con la Col. Maravillas.

RU-MP5. Area de reserva urbana al mediano plazo, con una superficie aproximada de 10.61 hectáreas, limita al Norte con el límite del centro de población, al Sur y al Este con el arroyo El Jaloco y al Oeste con el Barrio de San Pedro.

IV.3.3.2. Areas de Reserva Urbana a largo plazo.

RU-LP1. Area de reserva urbana al largo plazo, con una superficie aproximada de 25.12 hectáreas, y teniendo como límites al Norte, al Sur y al Este con el límite del centro de población y al Oeste con la prolongación de la calle Donato Guerra.

RU-LP2. Area de reserva urbana al largo plazo, con una superficie aproximada de 12.72 hectáreas, limita al Norte con el límite del centro de población, al Sur, Este y Oeste con el Barrio de San Pedro.

RU-LP3. Area de reserva urbana al largo plazo, con una superficie aproximada de 3.18 hectáreas, se localiza dentro de la Col. CBETIS.

RU-LP4. Area de reserva urbana al largo plazo, con una superficie aproximada de 9.12 hectáreas, limita al Norte y al Este con la Col. Maravillas, al Sur y al Oeste con el río Teocaltiche.

RU-LP5. Area de reserva urbana al largo plazo, con una superficie aproximada de 11.65 hectáreas, limita al Norte, al Sur y al Este con el límite del centro de población y al Oeste con la Col. Esperanza y la reserva urbana RU-CP6.

IV.3.4. Areas de Restricción por paso de Infraestructura

IV.3.4.1. Areas de Restricción por paso de instalaciones eléctricas.

RI1-EL. Es la generada por el tendido de líneas de electricidad al Norte de la localidad, y se deberá respetar el área de servidumbre que marque la C.F.E. y la S.C.T.

RI2-EL. Es la generada por el tendido de líneas de electricidad al Noreste del área urbana, y se deberá respetar el área de servidumbre que marque la C.F.E. y la S.C.T.

RI3-EL. Es la generada por el tendido de líneas de electricidad al Oeste de la cabecera municipal, y se deberá respetar el área de servidumbre que marque la C.F.E. y la S.C.T.

RI4-EL. Es la generada por el tendido de líneas de electricidad que corre paralela del lado Norte de la carretera a Yahualica, y se deberá respetar el área de servidumbre que marque la C.F.E. y la S.C.T.

RI5-EL. Es la generada por el tendido de líneas de electricidad que corre paralela del lado Sur de la carretera a Yahualica, y se deberá respetar el área de servidumbre que marque la C.F.E. y la S.C.T.

RI6-EL. Es la generada por el tendido de líneas de electricidad al Suroeste de la localidad y corre casi paralela con la carretera a Jalostotitlán, y se deberá respetar el área de servidumbre que marque la C.F.E. y la S.C.T.

IV.3.4.2. Areas de Restricción por paso de vías de comunicación.

RI1-VL. Es la generada por la servidumbre de la carretera a Aguascalientes y se deberá respetar lo que marque la S.C.T.

RI2-VL. Es la generada por la servidumbre de la carretera a Villa Hidalgo y se deberá respetar lo que marque la S.C.T.

RI3-VL. Es la generada por la servidumbre de la carretera a Yahualica y se deberá respetar lo que marque la S.C.T.

RI4-VL. Es la generada por la servidumbre de la carretera a Jalostotitlán y se deberá respetar lo que marque la S.C.T.

IV.3.5. Areas Rústicas

IV.3.5.1. Areas Agropecuarias

AR-AGR1. Con una superficie aproximada de 182.56 hectáreas, limita al Norte con la carretera a Yahualica, al Sur y al Oeste con el límite del área de aplicación del Plan, y al Este con la carretera a Jalostotitlán.

AR-AGR2. Con una superficie aproximada de 286 hectáreas, limita al Norte con la carretera a Yahualica, al Sur con el límite del área de aplicación del Plan, al Este con el límite del centro de población y el río Teocaltiche y al Oeste con la carretera a Jalostotitlán.

AR-AGR3. Con una superficie aproximada de 245 hectáreas, limita al Norte y al Oeste con el límite del centro de población, al Sur y al Este con el límite del área de aplicación del Plan.

AR-AGR4. Con una superficie aproximada de 67 hectáreas, limita al Norte y al Este con el límite del centro de población del Plan, al Sur con el límite del centro de población y al Oeste con la carretera a Villa Hidalgo.

AR-AGR5. Con una superficie aproximada de 688.03 hectáreas, limita al Norte y al Oeste con el límite del área de aplicación el Plan, al Sur con la carretera a Yahualica y al Este con el límite del centro de población y la carretera a Villa Hidalgo.

IV.3.6. Areas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua

CA1. Comprende el río Teocaltiche que pasa al Oeste la localidad de Sur a Norte, con una servidumbre según la disposición de la Ley de Aguas Nacionales.

CA2. Comprende el arroyo El Agua que pasa al Sureste de la localidad, con una servidumbre según la disposición de la Ley de Aguas Nacionales.

CA3. Comprende el arroyo El Jaral que pasa al Suroeste del área de aplicación, con una servidumbre según la disposición de la Ley de Aguas Nacionales.

CA4. Comprende el arroyo El Jaloco que pasa al Noroeste de la localidad, con una servidumbre según la disposición de la Ley de Aguas Nacionales.

IV.4. Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento

· Las acciones de Conservación corresponden a las siguientes clases de Areas:

Areas de Protección a la Fisonomía PP-PF1;

Areas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua CA1, CA2, CA3, CA4.

Áreas de Restricción por paso de Instalaciones de Electricidad RI1-EL, RI2-EL, RI3-EL, RI4-EL, RI5-EL y RI6-EL;

· Las acciones de Mejoramiento corresponden a las siguientes clases de Áreas:

Áreas de Renovación Urbana AU4-RN, AU5-RN, AU6-RN, AU7-RN, AU8-RN, AU9-RN, AU10-RN, AU11-RN y AU12-RN;

Áreas de Urbanización Progresiva AU-UP1, AU-UP2, AU-UP3, AU-UP4 y AU-UP5;

· Las acciones de Crecimiento corresponden a las siguientes clases de Áreas:

Áreas de reserva urbana a Corto plazo RU-CP1, RU-CP2, RU-CP3, RU-CP4, RU-CP5, RU-CP6 y RU-CP7;

Áreas de reserva urbana a Mediano Plazo RU-MP1, RU-MP2, RU-MP3, RU-MP4 y RU-MP5;

Áreas de reserva urbana a Largo Plazo RU-LP1, RU-LP2, RU-LP3, RU-LP4 y RU-LP5.

IV.5. Utilización general del suelo (Plano E-2)

IV.5.1. Zonas de aprovechamiento de Recursos Naturales

IV.5.1.1. Zonas de Uso Agropecuario

AG1. Con una superficie aproximada de 182.56 hectáreas, limita al Norte con la carretera a Yahualica, al Sur y al Oeste con el límite del área de aplicación del Plan, y al Este con la carretera a Jalostotitlán.

AG2. Con una superficie aproximada de 286 hectáreas, limita al Norte con la carretera a Yahualica, al Sur con el límite del área de aplicación del Plan, al Este con el límite del centro de población y el río Teocaltiche y al Oeste con la carretera a Jalostotitlán.

AG3. Con una superficie aproximada de 245 hectáreas, limita al Norte y al Oeste con el límite del centro de población, al Sur y al Este con el límite del área de aplicación del Plan.

AG4. Con una superficie aproximada de 67 hectáreas, limita al Norte y al Este con el límite del centro de población del Plan, al Sur con el límite del centro de población y al Oeste con la carretera a Villa Hidalgo.

AG5. Con una superficie aproximada de 688.03 hectáreas, limita al Norte y al Oeste con el límite del área de aplicación el Plan, al Sur con la carretera a Yahualica y al Este con el límite del centro de población y la carretera a Villa Hidalgo.

IV.5.2. Zonas Habitacionales

IV.5.2.1. Zonas Habitacionales de Densidad Baja

Las zonas habitacionales de densidad baja son las que a continuación se describen, pudiendo tener una densidad máxima de hasta 95 habitantes por hectárea o 19 viviendas por hectárea, debiendo ajustarse a las normas señaladas para este tipo de zonas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

H2-1. Con una superficie aproximada de 63.30 hectáreas, teniendo como límites al Norte y al Oeste el límite del centro de población, al Sur el río Teocaltiche y al Este la zona de espacios verdes EV3.

H2-2. Con una superficie aproximada de 22.38 hectáreas, teniendo como límites al Norte el límite del centro de población, al Sur el río Teocaltiche, al Este el río Teocaltiche y el arroyo El Jaloco y al Oeste las zonas de uso mixto y comercial MB2, MC1, MC2 y CC1.

H2-3. Con una superficie aproximada de 21 hectáreas, limita al Norte con la carretera a Aguascalientes, al Sur y al Este con la calle Herrera y Cairo y al Oeste con la calle Loa Alta y la zona MB2.

H2-4. Con una superficie aproximada de 80 hectáreas, limita al Norte con las zonas habitacionales H3-1, y MB7, al Sur con la zona H3-3, al Este con la zona de espacios verdes EV5 y al Oeste con las zonas de uso mixto y comercial MB2, MB1, MB3 y CC1.

H2-5. Con una superficie aproximada de 85.46 hectáreas, limita al Norte con la zona habitacional H3-3 y la de uso mixto MB3, al Sur con el límite del centro de población, al Este con el límite anterior y la calle Niños Héroe y al Oeste con el río Teocaltiche y las zonas EV2 y MC2.

H2-6. Con una superficie aproximada de 14.25 hectáreas, teniendo como límites al Norte el límite del centro de población y el río Teocaltiche, al Sur por un escurrimiento sin nombre que desemboca al río Teocaltiche, al Este con la zona EV1 y al Oeste con el límite del centro de población.

IV.5.2.2. Zonas Habitacionales de Densidad Media.

Las zonas habitacionales de densidad media son las que a continuación se describen, pudiendo tener una densidad máxima de hasta 195 habitantes por hectárea o 39 viviendas por hectárea, debiendo ajustarse a las normas señaladas para este tipo de zonas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

H3-1. Con una superficie aproximada de 16.70 hectáreas, limita al Norte con la zona de equipamiento regional ER1, al Sur con la zona habitacional H2-4, al Este con la prolongación de la calle Donato Guerra y al Oeste con la zona habitacional H2-3.

H3-2. Con una superficie aproximada de 14 hectáreas, limita al Norte y al Este con el límite del centro de población, al Sur con un escurrimiento sin nombre, y al Oeste con la prolongación de la calle Donato Guerra.

H3-3. Con una superficie aproximada de 60.25 hectáreas, limita al Norte con el límite del centro de población, la zona EV5 y la H2-4, al sur con el límite del centro de población y la H2-5, al Este con el límite del centro de población y al Oeste con la calle Niños Héroe.

IV.5.3. Zonas de Uso Mixto

IV.5.3.1. Zonas de Uso Mixto Barrial

MB1. Localizada en ambas aceras de la calle Herrera y Cairo entre las calles de Zaragoza y Constitucionalista, con una superficie aproximada de 1.55 hectáreas.

MB2. Localizada en ambas aceras de la calle Hidalgo entre las calles Pérez Castillo y la intersección de las carreteras a Villa Hidalgo y Aguascalientes, con una superficie aproximada de 5.16 hectáreas.

MB3. Localizada en ambas aceras de la calle Niños Héroe entre las de Magdalena V: Cosío y La Rosa, con una superficie aproximada de 3.95 hectáreas.

MB4. Localizada en la zona habitacional H3-2, con una superficie aproximada de 2.27 hectáreas.

MB5. Localizada en la zona habitacional de H3-1, con una superficie aproximada de 1.82 hectáreas.

MB6. Localizada en la zona habitacional de H3-1, con una superficie aproximada de 1.41 hectáreas.

MB7. Con una superficie aproximada de 1 hectárea, teniendo como límites al Norte la calle Loma Alta, al Sur la zona habitacional H2-4, al Este la calle Herrera y Cairo y al Oeste la zona MB2.

MB8. Localizada en la zona habitacional H3-3, con una superficie aproximada de 2.40 hectáreas.

MB9. Localizada en la zona habitacional de reserva H3-3, con una superficie aproximada de 0.60 hectáreas.

MB10. Localizada sobre el camino al lienzo charro entre las zonas habitacionales H3-3 y H2-5, con una superficie aproximada de 1.32 hectáreas.

MB11. Localizada en la zona habitacional H2-5 con una superficie aproximada de 1.49 hectáreas.

MB12. Localizada en la zona habitacional H2-5 con una superficie aproximada de 1.16 hectáreas.

MB13. Localizada en la zona habitacional H2-6 con una superficie aproximada de 0.48 hectáreas.

MB14. Localizada en la zona habitacional H2-1 con una superficie aproximada de 1.85 hectáreas.

MB15. Localizada en la zona habitacional H2-1 con una superficie aproximada de 1.16 hectáreas.

IV.5.3.2. Zonas de Uso Mixto Central

MC1. Localizada en ambas aceras de la calle Hidalgo entre Pérez Castillo y Zaragoza con una superficie aproximada de 2.56 hectáreas.

MC2. Localizada en ambas aceras de la calle Juárez entre el río Teocaltiche y la calle de Pedro Moreno con una superficie aproximada de 11.78 hectáreas.

IV.5.4. Zonas Comerciales y de Servicios

IV.5.4.1. Zona Comercial Central.

CC1. Compreendida por la zona centro de la localidad delimitada al Norte por la calle Zaragoza, al Sur Pedro Moreno, al Este Gámez Orozco y al Oeste Salado Alvarez con una superficie aproximada de 7.97 hectáreas.

IV.5.5. Zonas de Equipamiento Urbano

IV.5.5.1. Zonas de Equipamiento Institucional.

-
- EI1.** Con una superficie aproximada de 3.79 hectáreas, teniendo como límites al Norte con la zona de uso mixto M-4, al Sur con la zona EV4, al Este con un escurrimiento sin nombre y al Oeste con la prolongación de la calle Donato Guerra.
- EI2.** Localizada en la zona habitacional H3-3, con una superficie aproximada de 0.78 hectáreas.
- EI3.** Localizada en la zona habitacional H2-5, con una superficie aproximada de 1.44 hectáreas.
- EI4.** Comprende las instalaciones del jardín de niños localizado en la prolongación Herrera y Cairo, frente a la Col. Lomas de Teocaltiche.
- EI5.** Comprende las instalaciones de la escuela primaria localizada en la Col. CBETIS.
- EI6.** Comprende las instalaciones de la escuela preparatoria localizada en la Col. CBETIS
- EI7.** Comprende las instalaciones del jardín de niños que se localiza en la calle Echeverría de la Col. Miramontes.
- EI8.** Comprende las instalaciones de la escuela primaria ubicada en la calle Echeverría de la Col. Miramontes.
- EI9.** Comprende las instalaciones del jardín de niños en la calle Amado Nervo de la Col. Maravillas.
- EI10.** Comprende las instalaciones de la escuela primaria en la Col. Maravillas.
- EI11.** Comprende las instalaciones de la secundaria en la calle Niños Héroe de la Col. Maravillas.
- EI12.** Comprende las instalaciones de la escuela primaria en la calle Juárez y José G. Laris.
- EI13.** Comprende las instalaciones de la preparatoria en la calle Juárez.
- EI14.** Comprende las instalaciones del centro de salud en la calle Pedro Moreno.
- EI15.** Comprende las instalaciones del jardín de niños y la escuela primaria en la calle Matamoros.
- EI16.** Comprende las instalaciones del auditorio que se localiza en la calle Corona.
- EI17.** Comprende las instalaciones de la casa de la cultura en Corona y Pedro Moreno.
- EI18.** Comprende las instalaciones del jardín de niños en el Barrio de San Pedro.
- EI19.** Comprende las instalaciones de la escuela primaria en el Barrio de San Pedro.
- EI20.** Comprende las instalaciones de la escuela primaria en la calle Mazuca.
- EI21.** Comprende las instalaciones de la clínica en la calle Privada Loma Alta.
- EI22.** Comprende las instalaciones del jardín de niños en la calle Francisco Rodríguez Gómez.
- EI23.** Comprende las instalaciones de la escuela primaria en la calle Francisco Cárdenas.
- EI24.** Comprende las instalaciones del mercado en la calle Hidalgo.
- EI25.** Area para futuras instalaciones de unidad médica y mercado, en la zona de uso mixto MB4.

E126. Area para futuras instalaciones de clínica y mercado, en la zona de uso mixto MB8.

E127. Area para futuras instalaciones de unidad médica, en la zona de uso mixto MB11.

E128. Area para futuras instalaciones de jardín de niños y primaria en la zona de uso mixto MB12.

E129. Area para futuras instalaciones de mercado, en la zona de uso mixto MB14.

E130. Area para futuras instalaciones de unidad médica, en la zona de uso mixto MB15.

IV.5.5.2. Zonas de Equipamiento Regional.

ER1. Con una superficie aproximada de 3.86 hectáreas y teniendo como límites al Norte la carretera a Aguascalientes, al Sur la zona habitacional H3-1 y la zona de uso mixto MB6, al Este la prolongación de la calle Donato Guerra y al Oeste la calle Herrera y Cairo.

IV.5.5.3. Zonas de Espacios Verdes y Abiertos.

EV1. Localizada en el barrio de la Gasolinera, con una superficie aproximada de 1.12 hectáreas.

EV2. Localizada en la colonia Maravillas, con una superficie aproximada de 9.36 hectáreas.

EV3. Localizada al Norte del Barrio de San Pedro con una superficie aproximada de 11.61 hectáreas.

EV4. Localizada el Noreste de la localidad con una superficie aproximada de 6.20 hectáreas, teniendo como límites al Norte la zona de equipamiento institucional EI1, al Sur y al Este por un escurrimiento sin nombre y al Oeste la zona habitacional H2-4.

EV5. Localizada en la Col. CBETIS, con una superficie aproximada de 14.30 hectáreas.

EV6. Comprende el área de la plaza cívica localizada en la zona centro.

EV7. Comprende la unidad deportiva localizada en la calle Niños Héroes de la Col. Maravillas.

IV.5.5.4. Zonas de Equipamiento Especial.

EE1. Comprende las instalaciones del panteón municipal, localizado en la calle Niños Héroes.

EE2. Comprende las instalaciones de la gasolinera localizada en la calle Juárez.

EE3. Comprende las instalaciones de la gasolinera localizada en la calle Hidalgo.

IV.6. Estructuración Urbana (Plano E-3)

IV.6.1. Estructura Territorial y Dosificación del Equipamiento Urbano

IV.6.1.1. Unidades y Centros Barriales.

CB. Son 17 los Centros Barriales dispersos en la localidad, los cuales concentran zonas de uso mixto, de servicios a la industria y al comercio y de equipamiento institucional. Se localizan en el Barrio de San Pedro, en la Col. Colinas de la Cruz, en el Barrio de la Gasolinera, en la Col. Bellavista, en la Col. Miramontes, en la Col. CBETIS, en la Col.

Tavares, en la Col. Maravillas, en la Col. Esperanza y en las áreas de reserva urbana RU-CP3, RU-MP1, RU-LP1, RU-LP4, RU-MP3, RU-CP6 y RU-LP5.

IV.6.1.2. Centro Urbano

CU. Localizado en la zona central concentrando el uso comercial y de servicios, limitado al Norte por la calle Zaragoza, al Sur con la calle Pedro Moreno, al Este con la calle Gámez Orozco y al Oeste con la calle Salado Alvarez.

IV.6.2. Estructura Vial

IV.6.2.1. Vialidad Regional

VR1. Corresponde a la carretera a Yahualica.

VR2. Corresponde a la carretera a Jalostotitlán.

VR3. Corresponde a la carretera a Villa Hidalgo.

VR4. Corresponde a la carretera a Aguascalientes.

VR5. En proyecto, comprendido por un libramiento al Oeste del área urbana desde el entronque actual de las carreteras a Villa Hidalgo y a Aguascalientes con la calle Hidalgo, hasta la intersección de las carreteras a Yahualica y a Jalostotitlán con una longitud aproximada de 5 kms.

IV.6.2.2. Vialidad Primaria

VP1. Calle Hidalgo-Juárez, con una longitud aproximada de 1,990 metros, y en sus dos extremos en proyecto.

VP2. Calle Madero-Salado Alvarez, con una longitud aproximada de 670 metros.

VP3. Calle Niños Héroes, con una longitud aproximada de 2,430 metros.

VP4. Calle Donato Guerra-Vallarta, con una longitud aproximada de 788 metros.

VP5. Calles Pedro Moreno-Pablo Ramírez-Río Allende-López Cotilla, con una longitud aproximada de 1,205 metros.

VP6. Calle Juan A. García, con una longitud aproximada de 1,257 metros.

VP7. Calle en proyecto que atraviesa la Col. CBETIS y la reserva urbana RU-MP3, desde la calle López Cotilla hasta Niños Héroes, con una longitud aproximada de 1,730 metros.

VP8. Calles La Rosa y Orquídea, y un tramo en proyecto con una longitud aproximada de 1,340 metros.

VP9. Tramo del camino al lienzo charro. con una longitud aproximada de 225 metros.

VP10. Prolongación de la calle Donato Guerra, con una longitud aproximada de 960 metros.

VP11. Prolongación de la calle Calerita, en proyecto, con una longitud aproximada de 1,110 metros.

IV.6.2.3. Vialidad Secundaria, Arterias Colectoras.

VC1. Calles Iturbide, La Cruz y prolongación La Cruz. con una longitud aproximada de 841 metros.

VC2. Calle Díaz Ordaz y su prolongación en proyecto, atraviesa las zonas de reserva RU-MP3, RU-CP6, con una longitud aproximada de 1,967 metros.

VC3. Calle Herrera y Cairo, con una longitud aproximada de 887 metros.

VC4. Calle Loma Bonita, con una longitud aproximada de 827 metros.

VC5. Con un tramo en proyecto y otro de terracería, localizado en la reserva urbana RU-LP1 con una longitud aproximada de 585 metros.

VC6. Calle John. F. Kennedy con una longitud aproximada de 344 metros.

VC7. Calle Justo Sierra, con una longitud aproximada de 918 metros.

VC8. En proyecto, localizada en la reserva urbana, con una longitud aproximada de 140 metros.

VC9. Circuito que se forma por las calles de Mariano Jiménez y Privada 6 de Agosto en el Barrio de la Gasolinera, con una longitud aproximada de 1,114 metros.

IV.6.2.4. Nodos Viales.

Se tendrán que resolver con proyectos específicos los siguientes nodos viales:

- Intersección de la carretera a Yahualica con la carretera a Jalostotitlán y el libramiento carretero en proyecto.
- Intersección de la carretera a Yahualica con la calle Juárez.
- Intersección de la carretera a Villa Hidalgo, a Aguascalientes, la calle Hidalgo y el libramiento carretero en proyecto.
- Intersección de la carretera a Aguascalientes con la prolongación de la calle Donato Guerra.

IV.7. PROPUESTAS DE ACCION URBANA

A continuación se presentan las acciones urbanísticas propuestas por el Plan, así como la entidad responsable para llevarla a cabo o promoverla, indicando la etapa de desarrollo a la que correspondan (corto, mediano o largo plazo).

ACCIONES	RESPONSABLE	PLAZOS		
		CP	MP	LP
1. Planeación Urbana				
1.1. Aplicación y Vigilancia de lo establecido en el Decreto de Usos, Reservas y Destinos del presente Plan	Ayuntamiento	X	X	X
2. Suelo Urbano y Reservas Territoriales				
2.1. Regularización de las colonias Bellavista y Nejayote (por la tenencia del suelo).	CORETT	X		
2.2. Regularización de las colonias Bellavista, Nejayote Miramontes y CBETIS (falta de autorización del mpio.)	Ayuntamiento	X		
2.3. Decretar 1,468.59 hectáreas de alto potencial agrícola	SARH	X		
2.4. Adquirir o expropiar 42.59 hectáreas para espacios verdes	Ayto./SEDEUR	X	X	
2.5. Adquirir o expropiar 3 hectáreas para apeadero de autobuses foráneos	Ayto./SEDEUR	X		
3. Equipamiento Urbano				

3.1. Construcción de rastro tipo TIF	Ayuntamiento	X		
3.2. Terminar construcción de dos Unidades Deportivas	Ayto./SEDEUR	X		
3.3. Ampliación y/o construcción de jard. de niños, primaria secundaria, preparatoria, unidad médica, clínica, mercado.	Ayuntamiento	X	X	X
4. Vialidad y Transporte				
4.1.Rehabilitar las calles de: Hidalgo-Juárez, Madero-Salado Alvarez, Niños Héroes, Donato Guerra Vallarta, Pedro Moreno-Pablo Ramírez-Río Allende-López Cotilla, y Juan A. García, con una longitud total de 8,340 metros y que forman parte de la vialidad primaria.	Ayuntamiento	X		
4.2.Rehabilitar las calles de: Iturbide, La Cruz, Prol. La Cruz, Díaz Ordaz, Herrera y Cairo, Loma Bonita, John F. Kennedy, Justo Sierra, Mariano Jiménez, y 6 de Agosto, con una longitud de 5,931 metros y que forman parte de la vialidad secundaria.	Ayuntamiento		X	
4.3. Construcción de 3,030 mts. de calle para vialidad primaria	Ayuntamiento		X	
4.4. Construcción de 2,335 mts. de calle para vialidad primaria.	Ayuntamiento			X
4.5. Construcción de 967 mts. de calle para vialidad secundaria	Ayuntamiento		X	
4.6. Construcción de 725 mts. de calle para vialidad secundaria	Ayuntamiento			X

ACCIONES	RESPONSABLE	PLAZOS		
		CP	MP	LP
4.8. Construcción de 4 Nodos Viales	Ayto./SCT	X		
4.9. Construcción de apeadero o Central de Autobuses For.	Ayto./SEDEUR	X		
5. Infraestructura				
5.1. Red de agua potable en las colonias La Esperanza y CBETIS	Ayuntamiento	X		
5.2. Sistema de la red de drenaje en las colonias La Esperanza y CBETIS	Ayuntamiento	X		
5.3. Construcción de planta de tratamiento	Ayuntamiento	X		
5.4. Construcción de pavimentos en los Barrios de San Pedro y de la Gasolinera	Ayuntamiento	X	X	
6. Protección ambiental y riesgo urbano				
6.1. Saneamiento del río Teocaltiche	Ayuntamiento, CNA	X		
6.2. Establecer zonas de resguardo, protección y vigilancia a gasolineras	PEMEX, SEDEUR Ayuntamiento	X		

6.3. Reubicación de ladrilleras	SEDEUR	X		
7. Imagen Urbana				
7.1. Decretar zona con valor patrimonial delimitada por las calles de: Lerdo-Degollado, Justo Sierra, M.Miramontes, San Miguel, Julián Medina y por el río Teocaltiche.	Ayto./INAH	X		
7.2. Establecer un programa de arborización permanente	SARH, Ayuntamiento	X	X	X
7.3. Elaborar proyecto de imagen urbana	SEDEUR. Ayuntamiento		X	