

“PLAN PARCIAL DE LA ZONA ORIENTE - ZARAGOZA”**TIPO DE DOCUMENTO:** PLAN PARCIAL**FECHA DE ELABORACION:** 2003**COORDINACIÓN RESPONSABLE:** PLANES Y PROGRAMAS**ESTATUS:** APROBADO, EN VENTA Y CONSULTA**CONTENIDO:**PORTADA

INDICE

INDICE		ZONA ORIENTE - ZARAGOZA Plan Parcial
INTRODUCCIÓN	9	
MARCO JURÍDICO	10	
I. DIAGNÓSTICO	13	
I.1 ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN	14	
I.2 DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL	15	
I.3 MEDIO NATURAL	18	
I.3.1 CLIMA	18	
I.3.2 VEGETACIÓN	18	
I.3.3 VIENTOS	18	
I.3.4 HIDROLOGÍA	18	
I.4 MEDIO CONSTRUIDO	20	
I.4.1 DELIMITACIÓN DE SECTORES PARA EL DIAGNÓSTICO DEL MEDIO CONSTRUIDO	20	
I.4.1.1 SECTOR A - ZARAGOZA	20	
I.4.1.2 SECTOR B - SALVÁRCAR	20	
I.4.1.3 SECTOR C - ORIENTE ZARAGOZA	20	
I.4.2 SECTOR A - ZARAGOZA	22	
I.4.2.1 USOS DE SUELO	22	
I.4.2.2 INFRAESTRUCTURA	22	
I.4.2.3 VIVIENDA	24	
I.4.2.4 EQUIPAMIENTO URBANO	24	
I.4.2.5 VIALIDAD	25	
I.4.3 SECTOR B - SALVÁRCAR	29	
I.4.3.1 USOS DE SUELO	29	
I.4.3.2 VIVIENDA	29	
I.4.3.3 INFRAESTRUCTURA	29	
I.4.3.4 EQUIPAMIENTO URBANO	29	
I.4.3.5 VIALIDAD	30	
I.4.4 SECTOR C - ORIENTE ZARAGOZA	31	
I.4.4.1 USOS DE SUELO	31	
I.4.4.2 VIVIENDA	32	
I.4.4.3 INFRAESTRUCTURA	32	
I.4.4.4 EQUIPAMIENTO URBANO	34	
I.4.4.5 VIALIDAD	34	
I.5 MEDIO SOCIOECONÓMICO	36	
I.5.1 DEMOGRAFÍA Y CONDICIONES SOCIALES	36	
I.5.1.1 SECTORES A Y B - ZARAGOZA Y SALVÁRCAR - (Sector urbanizado)	36	
I.5.1.2 SECTOR C - ORIENTE ZARAGOZA (Sector no urbanizado)	38	
I.5.2 TENENCIA DE LA TIERRA (SECTORES A, B Y C)	46	
I.6 VALORES DEL SUELO	72	
I.6.1 PONDERACIÓN DE VALORES DEL SUELO	72	
I.7 RIESGOS Y VULNERABILIDAD	74	
I.7.1 RIESGOS POR EXPLOSIÓN	74	
I.7.2 RIESGO POR CONTAMINACIÓN DE AIRE	74	
I.7.3 OTROS PUNTOS DE RIESGO	75	
I.8 SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA POR SECTOR	77	
I.8.1 SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL SECTOR "A" ZARAGOZA	77	
I.8.2 SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL SECTOR "B" SALVÁRCAR	77	
I.8.3 SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL SECTOR "C" ORIENTE ZARAGOZA	79	
I.8.4 SÍNTESIS GENERAL DEL DIAGNÓSTICO	79	
II. ESTRATEGIA	81	
II.1 PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	83	
II.2 OBJETIVOS GENERALES	84	
II.3 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS PARTICULARES	85	
II.3.1 OBJETIVOS PARA LA ZONA URBANIZADA SALVÁRCAR Y ZARAGOZA	85	
II.3.2 OBJETIVOS PARA LA ZONA DE CRECIMIENTO (ORIENTE ZARAGOZA)	85	
II.4 DELIMITACIÓN DE LA ZONA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL	86	
II.4.1 ZONAS URBANIZADAS SALVÁRCAR Y ZARAGOZA Y ZONA DE CRECIMIENTO ORIENTE - ZARAGOZA	86	
II.4.2 ZONA DE CRECIMIENTO EL SAUZAL	87	
II.5 ESTRUCTURA URBANA GENERAL	90	
II.5.1 INDUSTRIA	90	
II.5.2 VIVIENDA	90	
II.5.3 SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	91	
II.5.4 ESPACIOS ABIERTOS	92	
II.5.5 CENTRO DE DISTRITO	91	
II.6 VIALIDAD Y TRANSPORTE	94	
II.6.1 VIALIDAD	94	
II.6.1.1 VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO O VIADUCTO	94	
II.6.1.2 VIALIDAD PRIMARIA	95	
II.6.1.3 VIALIDAD SECUNDARIA	96	
II.6.1.4 VIALIDAD LOCAL	96	
II.6.2 TRANSPORTE	101	
II.7 EQUIPAMIENTO URBANO	103	
II.8 INFRAESTRUCTURA	106	
II.8.1 AGUA POTABLE	106	
II.8.2 DRENAJE SANITARIO	108	
II.8.3 DRENAJE PLUVIAL	109	
II.8.4 ENERGÍA ELÉCTRICA	1	
II.8.5 SERVICIOS PÚBLICOS	1	
II.8.6 GAS NATURAL	1	
II.8.7 PROGRAMACIÓN DE OBRAS	1	
III.- NORMATIVIDAD	3	
III.1. APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DEL PLAN	115	
III.2. LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA	118	
III.3. PLANES MAESTROS DE SUBZONA	120	
III.4 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	122	
III.4.1 LÍMITES Y PERÍMETROS	122	
III.4.2 EQUIPAMIENTO PÚBLICO	127	
III.4.3 TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS	127	
III.4.4 FACTORES DE EVALUACIÓN PARA USOS CONDICIONADOS	130	
III.4.5 CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	132	
III.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO	140	
III.6 AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO	141	
III.6.1 AGUA POTABLE	141	
III.6.2 DRENAJE SANITARIO	141	
III.7 REAGRUPAMIENTO PARCELARIO	142	
III.7.1 OBJETO DEL REAGRUPAMIENTO PARCELARIO	142	
III.7.2 PROCEDIMIENTO DEL REAGRUPAMIENTO PARCELARIO	142	
III.7.3 DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS	143	
III.8 URBANIZACIÓN DE LAS SUBZONAS SUJETAS A REAGRUPAMIENTO PARCELARIO	146	
IV. CRÉDITOS	147	

AUTORES

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN Y PLANEACIÓN

Dr. Luis Felipe Siqueiros Falomir
Dirección General
Mtro. Pedro Cital Beltrán
Subdirección Técnica
Arq. Laura Ochoa Lozano
Coordinación de Planes y Programas
Ing. Rubén Salcido Morán
Coordinación de Vialidad e Infraestructura
Arq. Salvador Barragán Flores
Coordinación de Geoestadística e Informática
Arq. Rosario Vargas Parra
Digitalización de mapas
Lic. Julio Cesar Brito Saucedo
Marco Jurídico

Espacio Urbano Asesores
Consultor Externo
Arq. Salvador García Espinosa
Consultor Externo
Arq. Abigail García Espinosa
Consultor Externo
Arq. Sergio Zepeda
Consultor Externo
Arq. Irma Isabel Macías
Consultor Externo

INTRODUCCIÓN

El inminente crecimiento hacia el suroriente representa la necesidad de generar acciones en la zona de Zaragoza, a fin de abatir el déficit en equipamiento, elevar la rentabilidad de la infraestructura existente y lograr una zona consolidada y reestructurada con respecto al área no ocupada por asentamientos humanos. Para ello, se establecerán las bases para que la incorporación al desarrollo urbano de los predios rurales, ejidales y privados, así como de los asentamientos humanos existentes, se realice con esquemas definidos de planeación, que garanticen su total integración en beneficio de la ciudad y minimizando las implicaciones negativas sobre dicha área.

RESUMEN

El Plan parcial de la zona Oriente Zaragoza define una estructura urbana con diversidad de usos de suelo, facilita la incorporación ordenada al desarrollo urbano de las propiedades privadas y ejidales, incentiva la permanencia de los habitantes de la zona y permite la viabilidad económica de los proyectos de ocupación de suelo dentro de un marco de equilibrio y sustentabilidad. Determina la creación de las reservas para el crecimiento de la zona oriente y permite su integración al resto de la ciudad en los términos de funcionalidad, infraestructura, ecología, comunicación, etc.

OBJETIVOS

- Formular los instrumentos que planteen estrategias y acciones que busquen evitar los desequilibrios.
- Mejor y ordenado crecimiento en beneficio de los habitantes de la ciudad.
- Desarrollar una distribución equitativa de los costos de urbanización y los usos de suelo entre las propiedades de un Plan Parcial.
- Definir a detalle la distribución equitativa de los costos de urbanización y los usos de suelo entre las propiedades de un Plan Parcial.

RESULTADOS

El Plan parcial de la Zona Oriente Zaragoza esta conformado por: Índice, Introducción, Marco Jurídico que regula la correcta aplicación del plan parcial, el I. Diagnóstico que permite identificar el estado actual y la pertinencia del presente estudio, II. Estrategia proporciona instrumentos y métodos participativos que permiten a las personas encargados de tomar las decisiones, mayor objetividad y apertura en los procesos de desarrollo urbano; III. Normatividad y créditos

ANEXOS:

N/A