



PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA NUEVA LAGUNA NORTE “EL RANCHITO”

Dirección de Planeación Urbana Sustentable



PRINCIPALES ESTRATÉGIAS DEL PLAN DIRECTOR

MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

Revertir el proceso de despoblamiento, generando las condiciones que permitan una densificación urbana sostenible.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO

CONSOLIDACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES

Consolidar la oferta de servicios, infraestructura y equipamiento que sirven a la industria manufacturera.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MIELERAS

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE EL RANCHITO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE EL RANCHITO

¿QUÉ ES UN PROGRAMA PARCIAL?

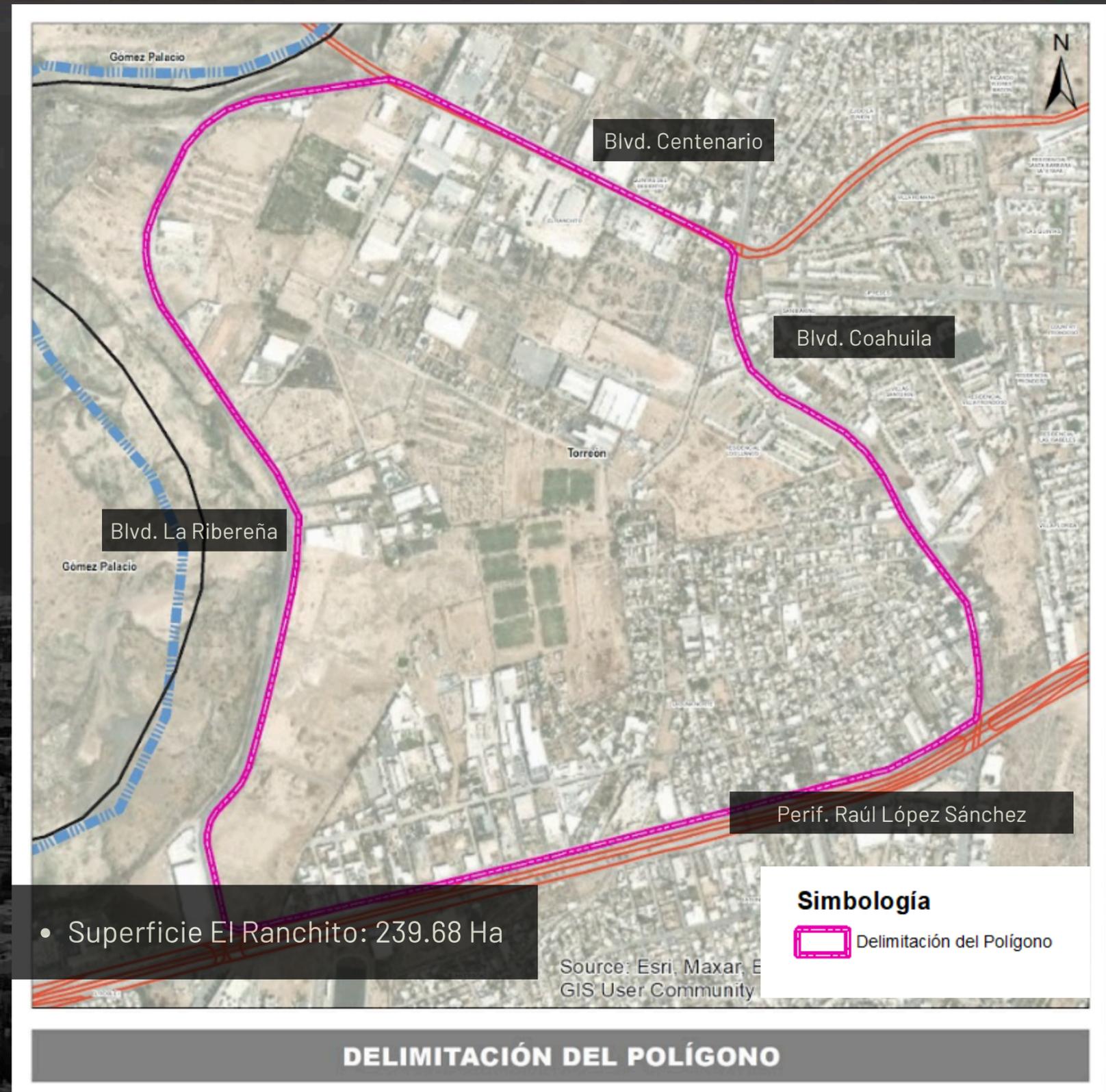
A través de un diagnóstico y la determinación de acciones y proyectos a realizar para lograr la imagen objetivo.

2014

El PDDU asigno usos de suelo relacionados con la vivienda, la industria y la conservación y recreación de una parte del polígono.

2023

En la actualización del instrumento se incrementa el uso de suelo relacionado a actividades industriales.



PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

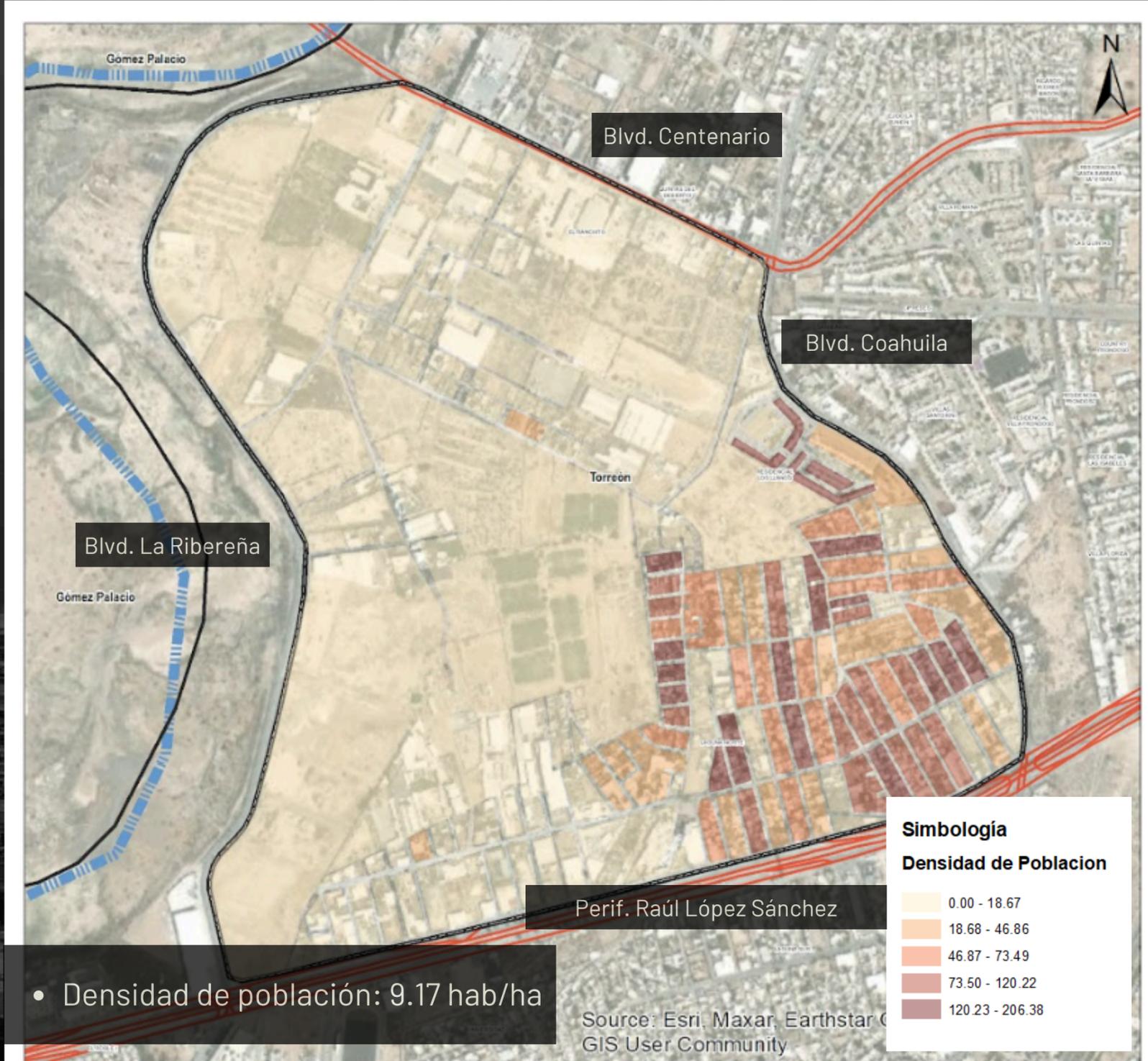
► Población habitante de la zona es de **2,911** personas.

► Rango de edad:



► Grado de escolaridad de **8.88 AÑOS**.

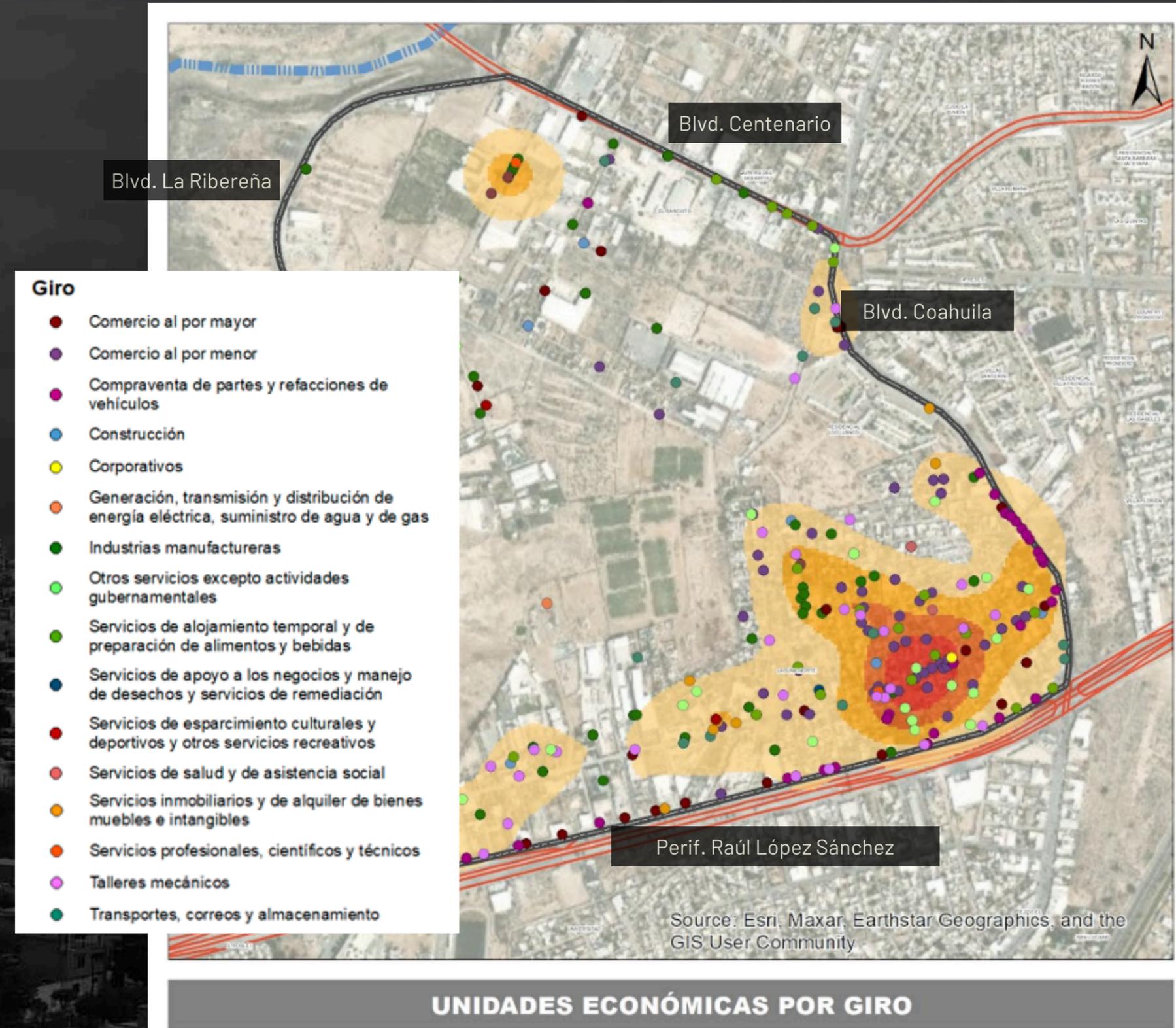
► Existe **1,082** viviendas de las cuales el **27%** se encuentran deshabitadas.



DENSIDAD DE POBLACIÓN

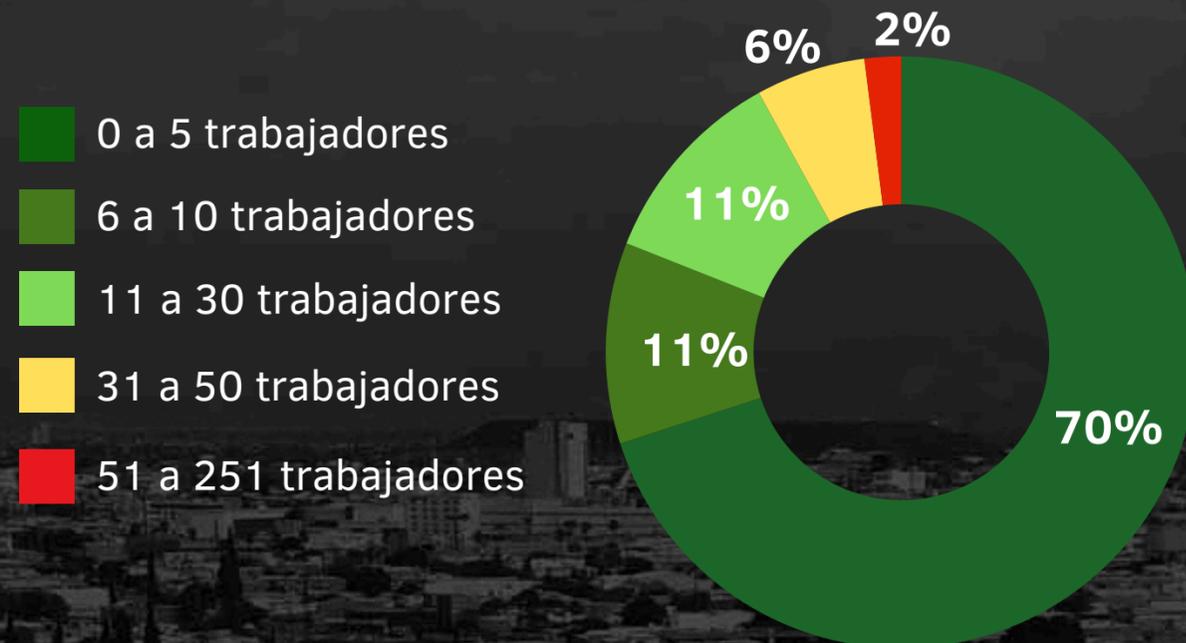
PERFIL ECONÓMICO

- ▶ El DENUE contabiliza **260 UNIDADES ECONÓMICAS** dentro del polígono.
- ▶ El Ranchito genera **1,300 MILLONES** de pesos al año, lo cual se considera bajo en comparación a otras zonas industriales.
- ▶ Las actividades económicas que predominan en la zona son:
 - Comercio al por menor
 - Compraventa de partes y refacciones de vehículos
 - Talleres mecánicos



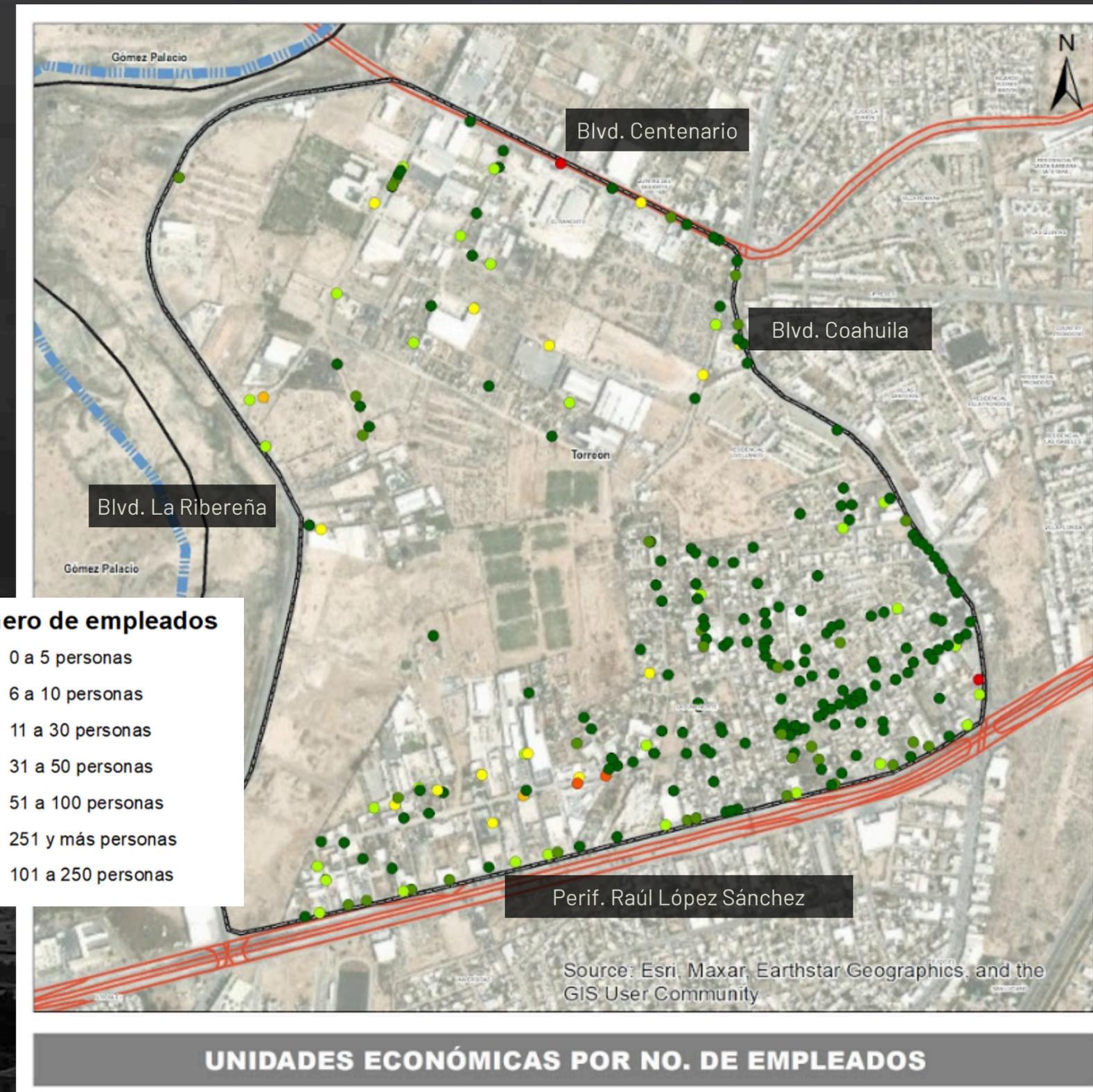
PERFIL ECONÓMICO

▶ La mayoría de las unidades económicas cuenta con menos de cinco trabajadores.



▶ Las empresas con mayor cantidad de trabajadores se dedican a:

- Transporte colectivo
- Moldeo por fundición
- Fabricación de productos a base de piedra

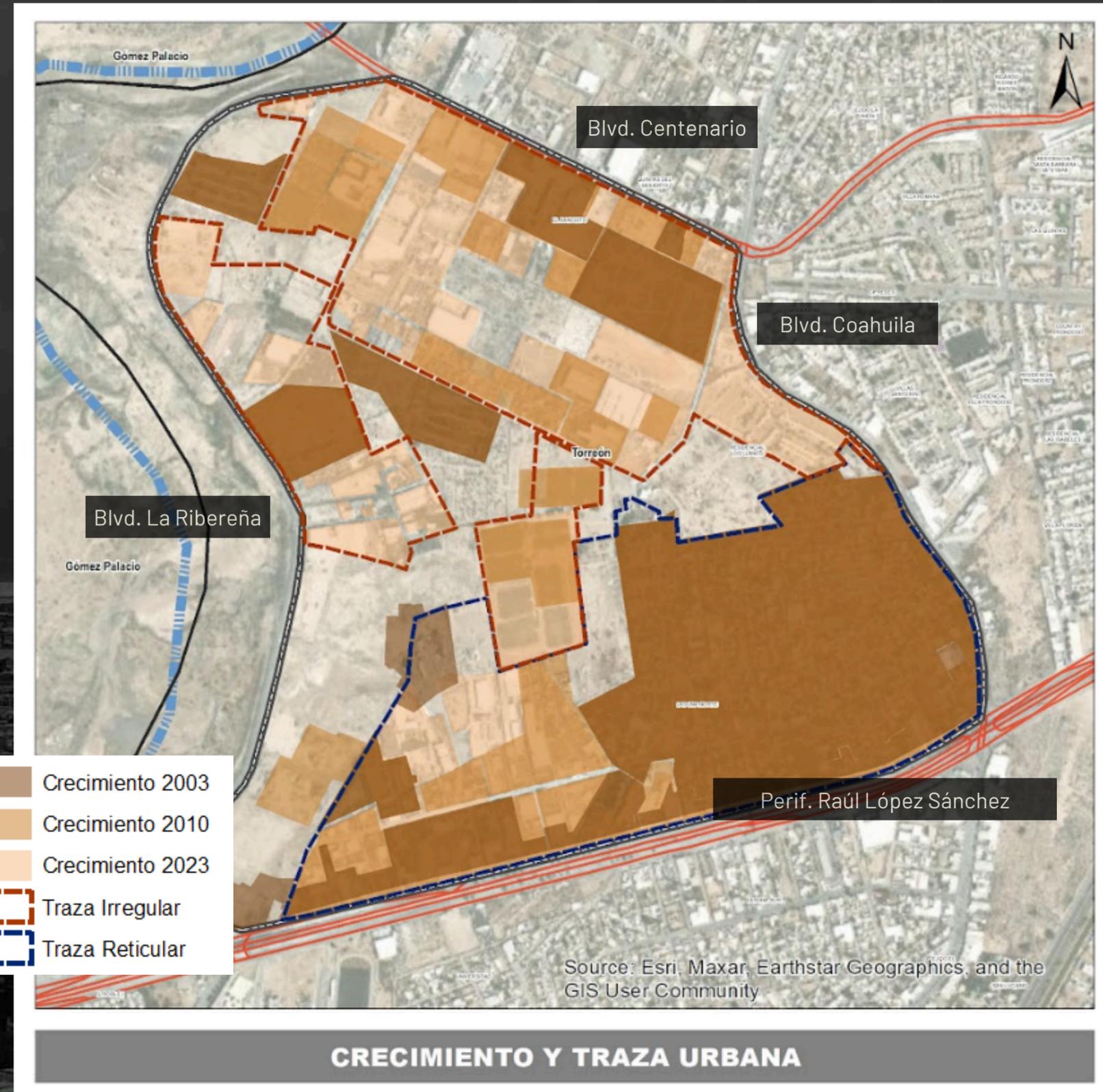


ENTORNO URBANO

- ▶ El Ranchito es una zona en proceso de consolidación.
- ▶ Crecimiento de los asentamientos en los últimos años:

AÑO	CRECIMIENTO
2003	86.79 m2
2010	119.45 m2
2013	193.00 m2

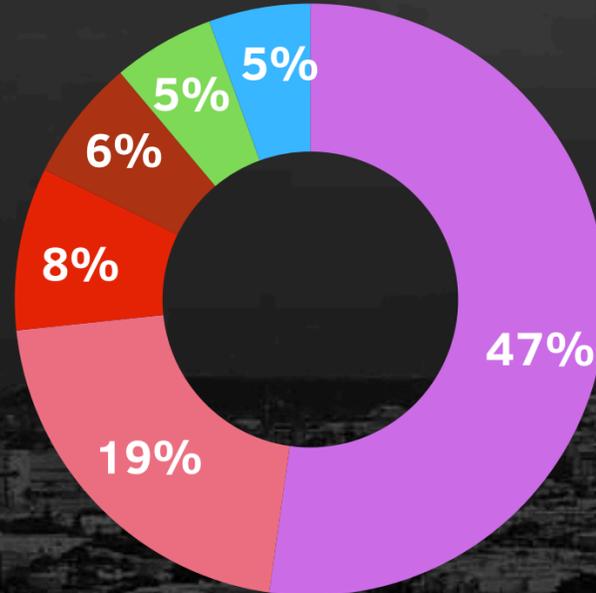
- ▶ El **80%** de la superficie del polígono está urbanizado.
- ▶ Traza urbana de tipo: **RETICULAR E IRREGULAR**



ENTORNO URBANO

► Usos de suelo de acuerdo al PDDU 2023:

- Industria ligera IL
- Mixto 3
- Corredor CU 1.2
- Corredor CU 1.1
- 51 a 251 trabajadores
- 51 a 251 trabajadores

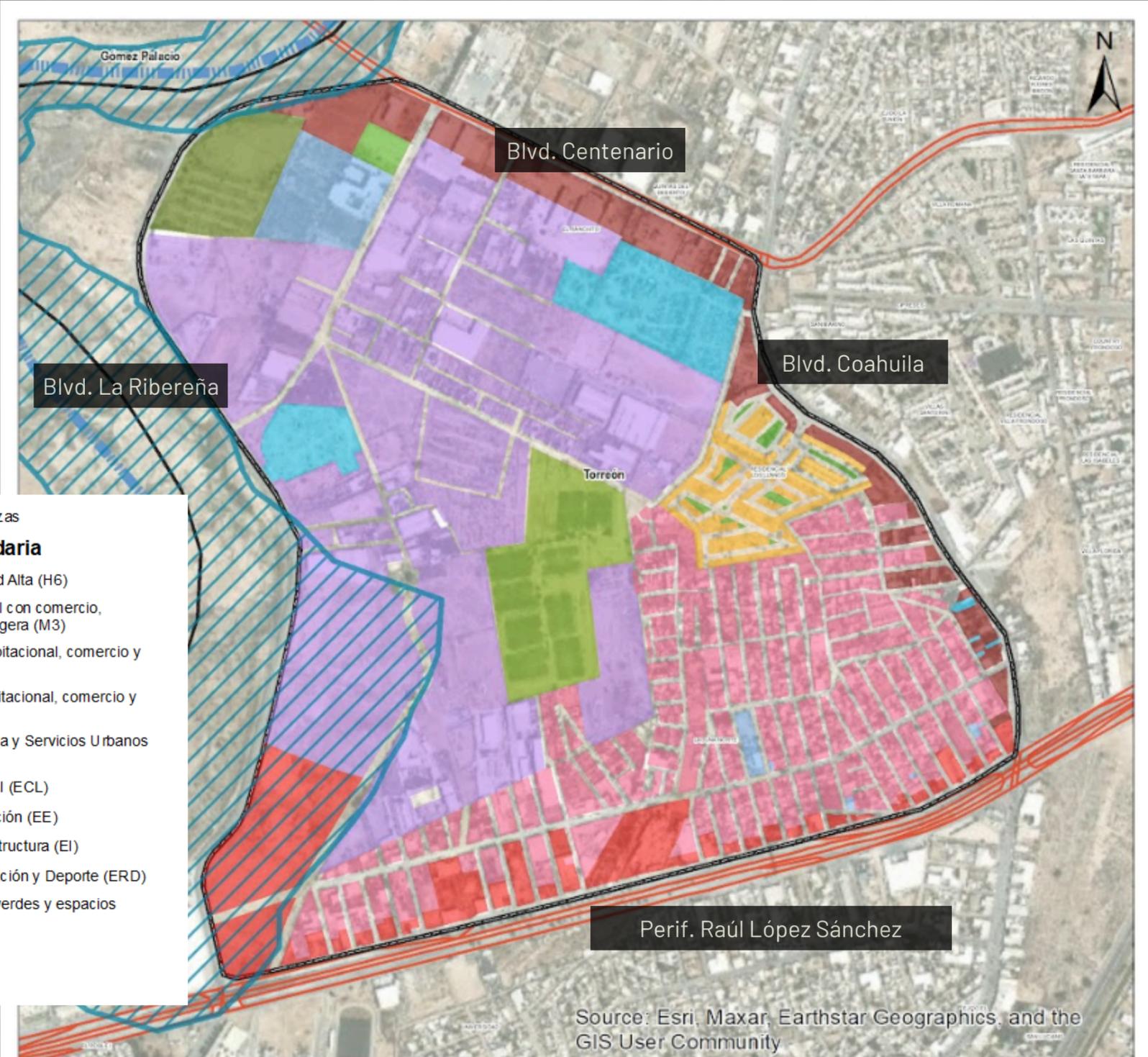


► Incompatibilidad de usos de suelo con el polígono del cauce del Río Nazas.

► Ocupa el 9.67% de la superficie del polígono.

Zonificación Secundaria

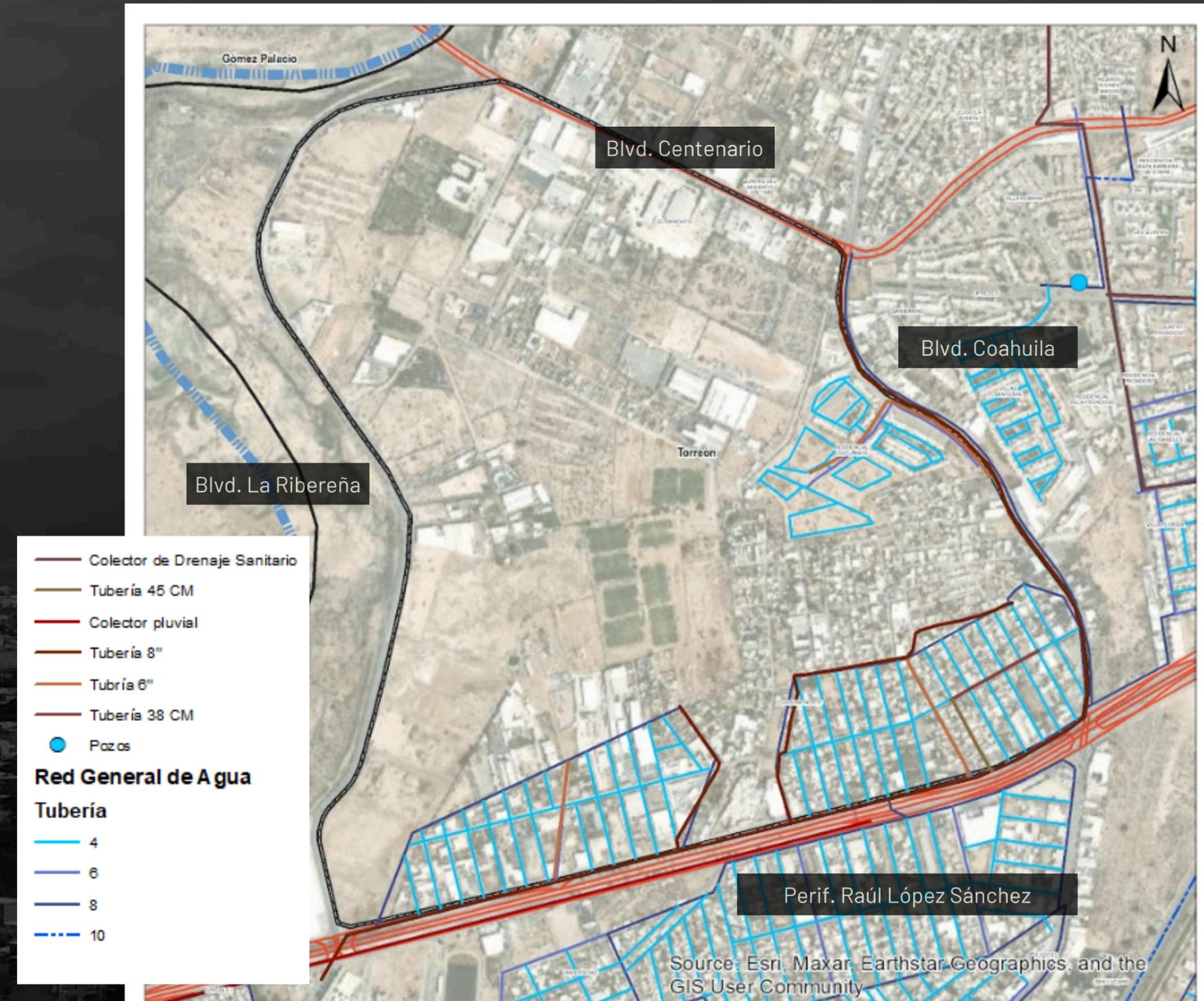
- Zona Federal Río Nazas
- Habitacional densidad Alta (H6)
- MIXTO 3 Habitacional con comercio, servicios e industria ligera (M3)
- Corredor Urbano, habitacional, comercio y servicios (CU1.1)
- Corredor Urbano habitacional, comercio y servicios (CU1.2)
- Administración Pública y Servicios Urbanos (EAP)
- Equipamiento Cultural (ECL)
- Equipamiento Educación (EE)
- Equipamiento Infraestructura (EI)
- Equipamiento Recreación y Deporte (ERD)
- Equipamiento áreas verdes y espacios abiertos (AV)
- Industria Ligera (IL)
- Agroindustria (AI)



ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

INFRAESTRUCTURA HIDROSANITARIA

- ▶ Infraestructura hidráulica insuficiente.
- ▶ No existen pozos, bombas y tanques de almacenamiento.
- ▶ Red hidráulica de 18,496 metros de longitud con capacidad de 30 y 60 lt/seg.
- ▶ La zona cuenta con servicio de agua potable únicamente de 4-6 horas.
- ▶ Red sanitaria de 422 metros de longitud con una capacidad de 90 y 130 lt/seg.



ALUMBRADO PÚBLICO

► Iluminación en el perímetro, se han instalado 424 luminarias que van de 50 a 150 vt.

► Internet:

- TELMEX: 709.35 Ha
- TELMEX fibra óptica: 677.218
- Total Play: 1,254.82 Ha

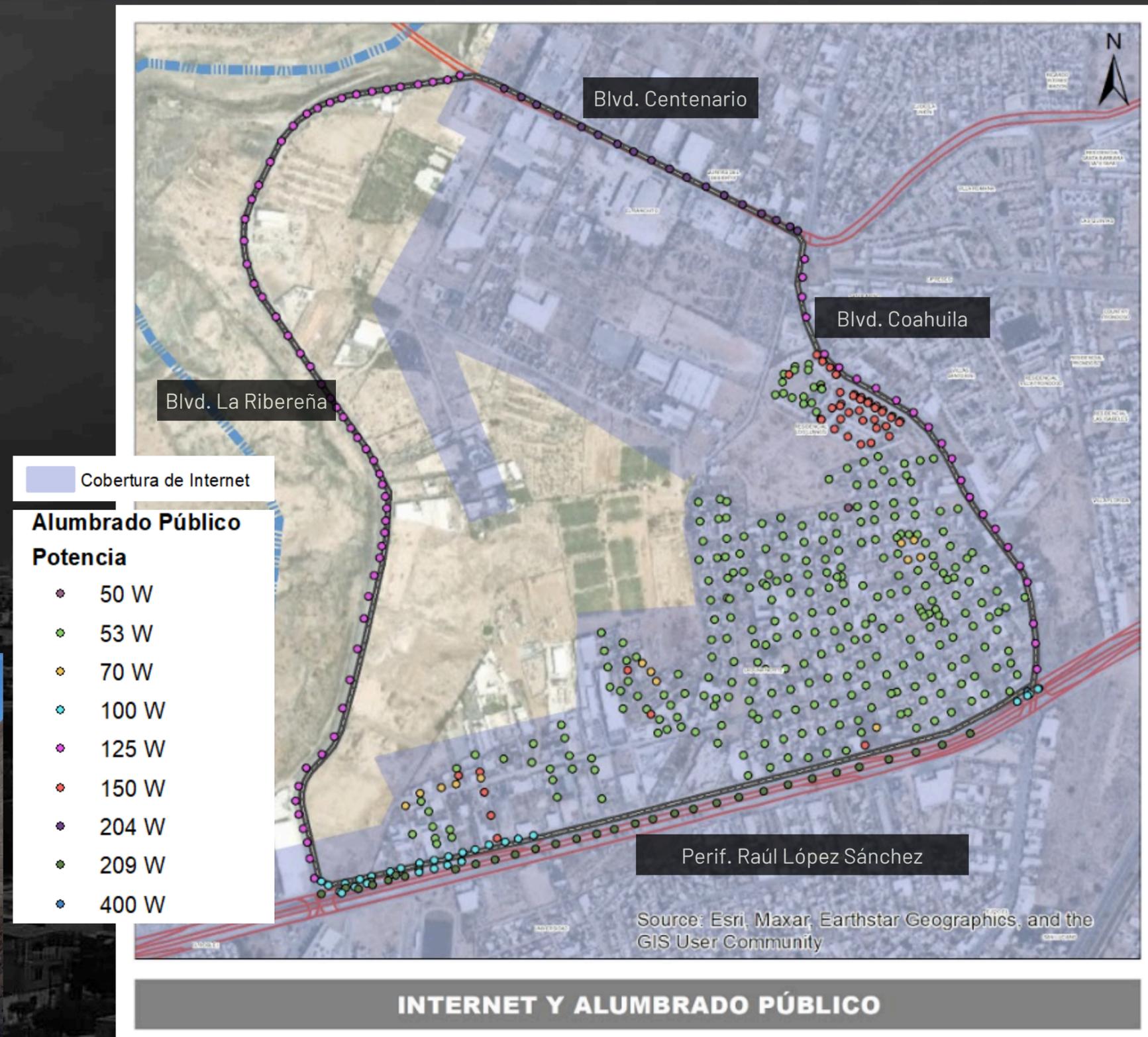


IMAGEN URBANA

- ▶ Delimitación de polígonos con características similares denominados barrios.

Barrio 1 Zona de vivienda



Barrio 2 Bodegas



Barrio 3 Asentamientos dispersos

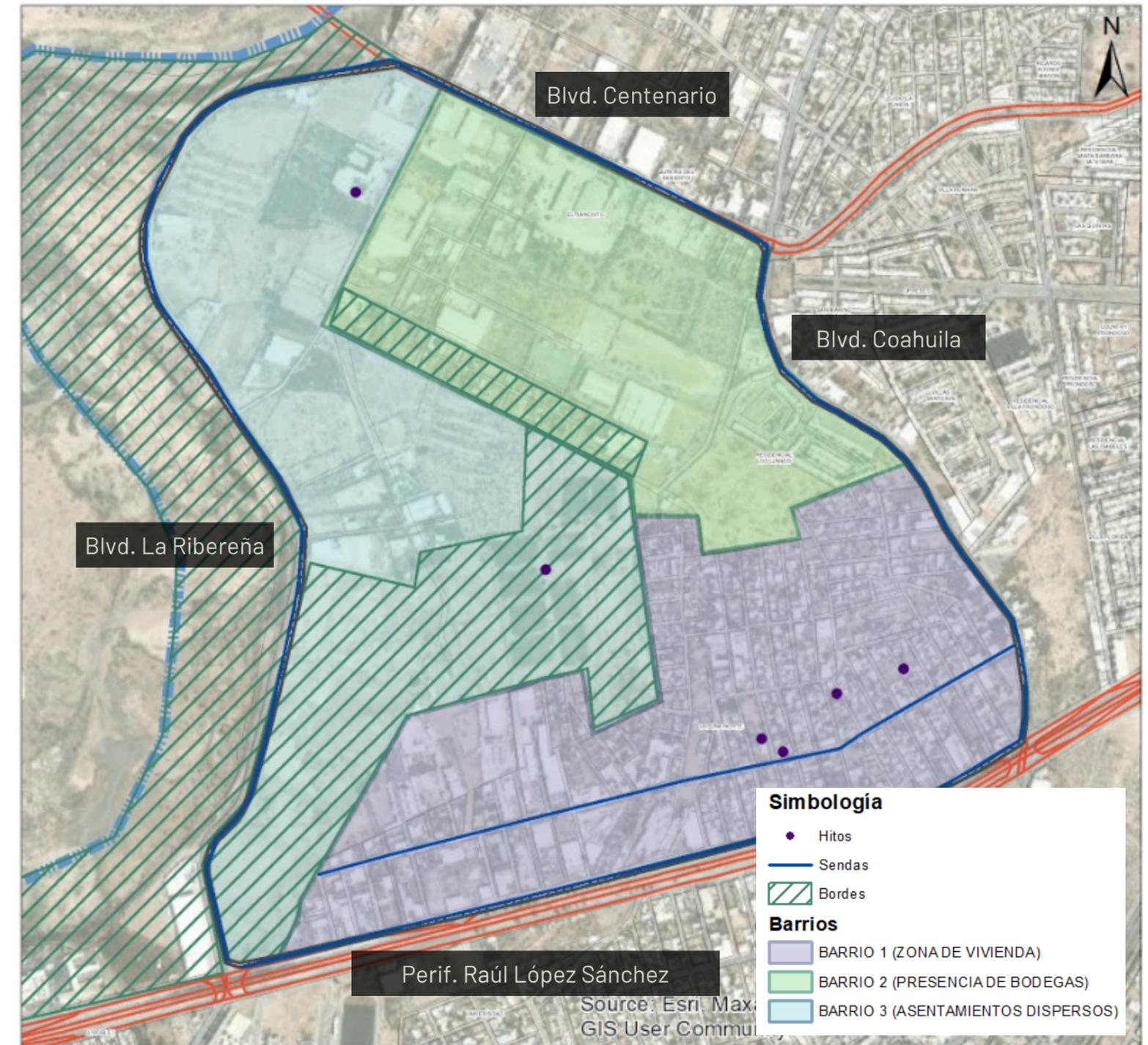


IMAGEN URBANA

IMAGEN URBANA

- ▶ Vialidades con poca iluminación, falta de pavimento y presencia de baches.
- ▶ El 27.8% de los frentes de manzana no cuenta con algún tipo de recubrimiento en la vialidad.
- ▶ Cableado que perjudica la imagen del paisaje.
- ▶ Presencia de residuos en las calles.
- ▶ Presencia de bardas como barreras físicas, generan una sensación de inseguridad en la zona.



MOVILIDAD Y TRANSPORTE

- ▶ El PDDU propone dos vialidades nuevas y la continuación de una secundaria y una colectora.
- ▶ Accesos limitados al polígono, así como falta de continuidad de las vías existentes.
- ▶ El 33.8% de los frentes de manzana cuentan con banqueta; sin embargo, solo el 1.73% de estas cuentan con rampa.



Estructura Vial

Vialidades Existentes

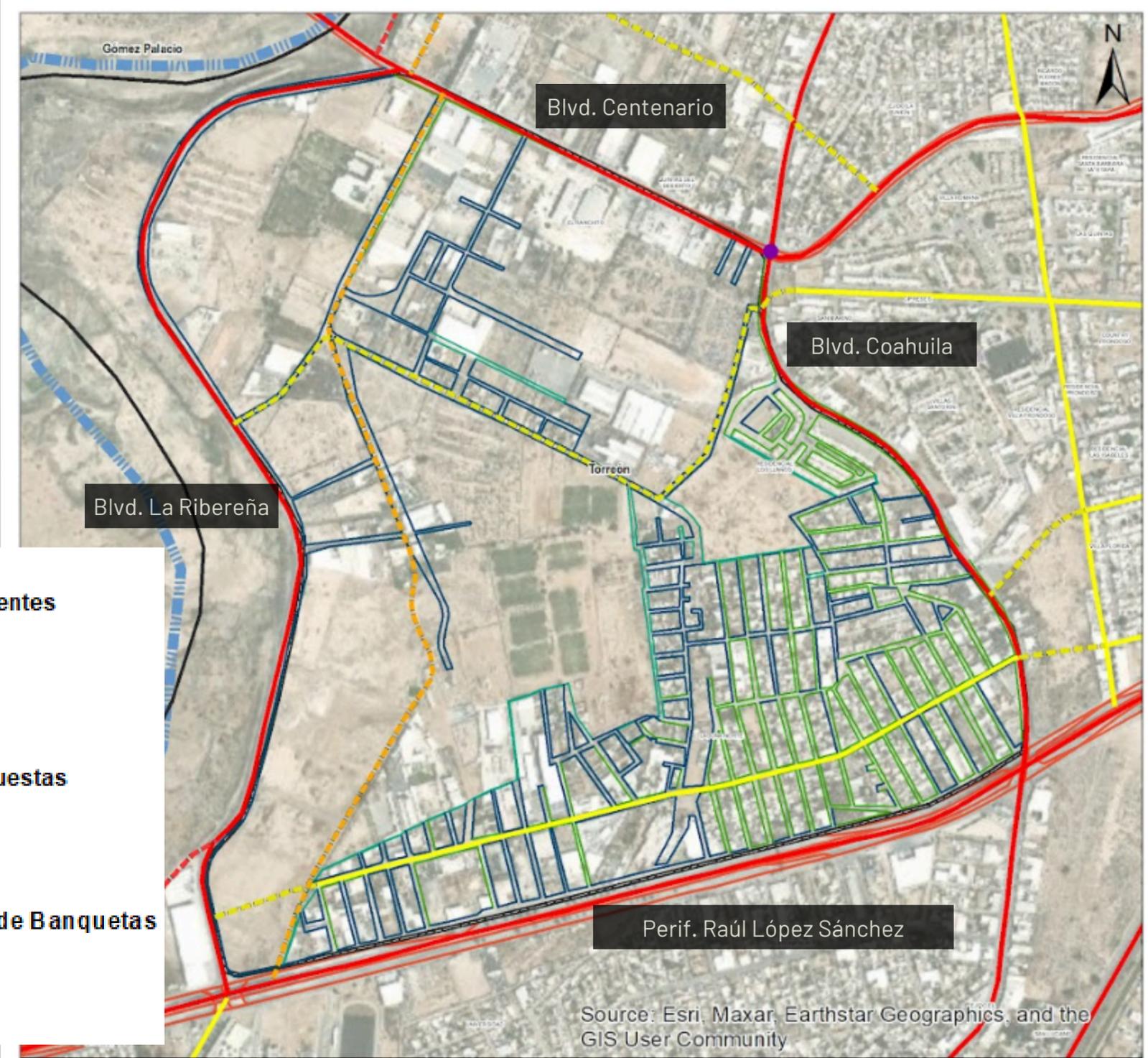
- Libramiento
- Primaria
- Colectora
- Secundaria

Vialidades Propuestas

- - - Primaria
- - - Colectora
- - - Secundaria

Disponibilidad de Banquetas

- Dispone
- No aplica
- No dispone

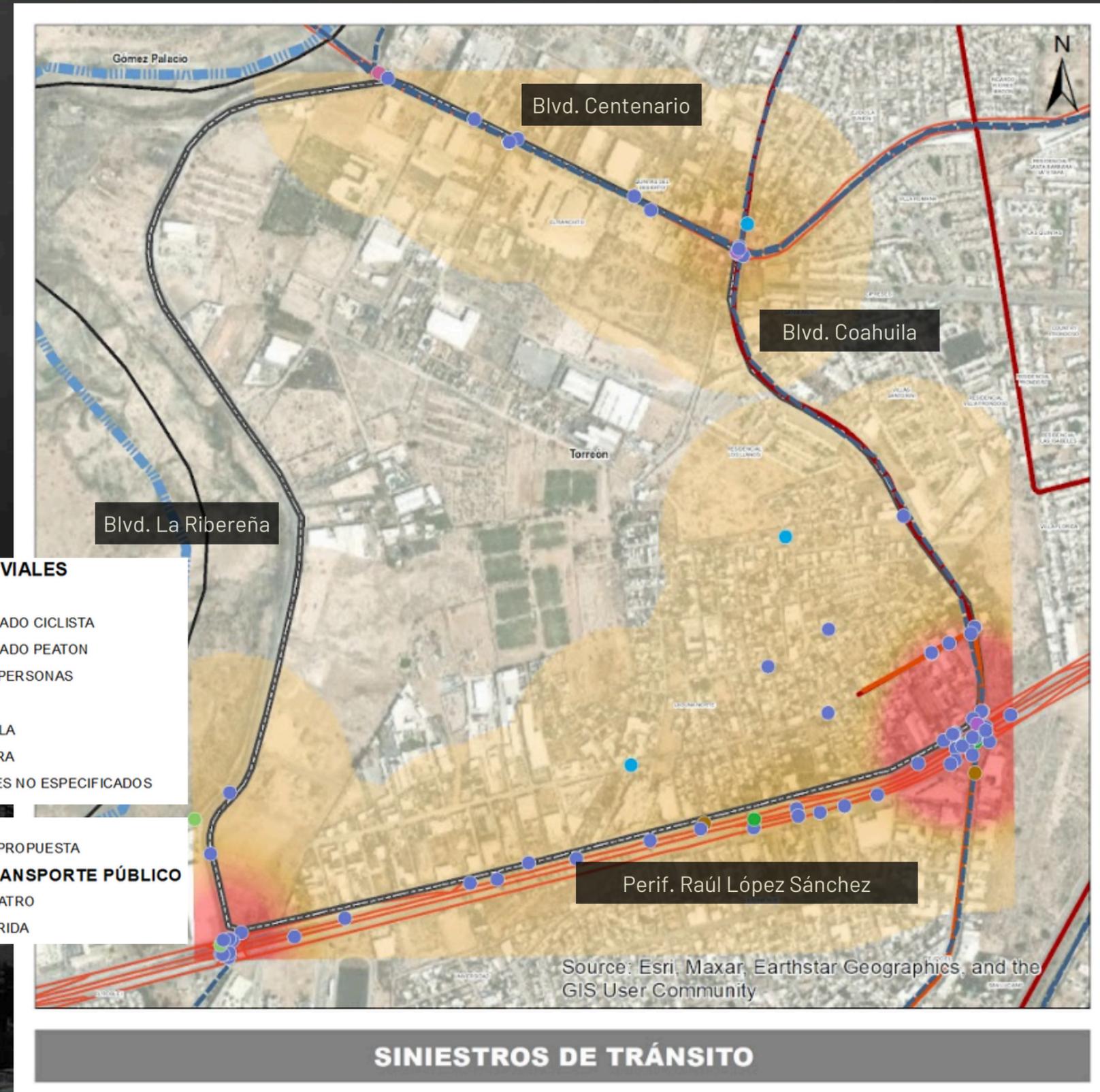
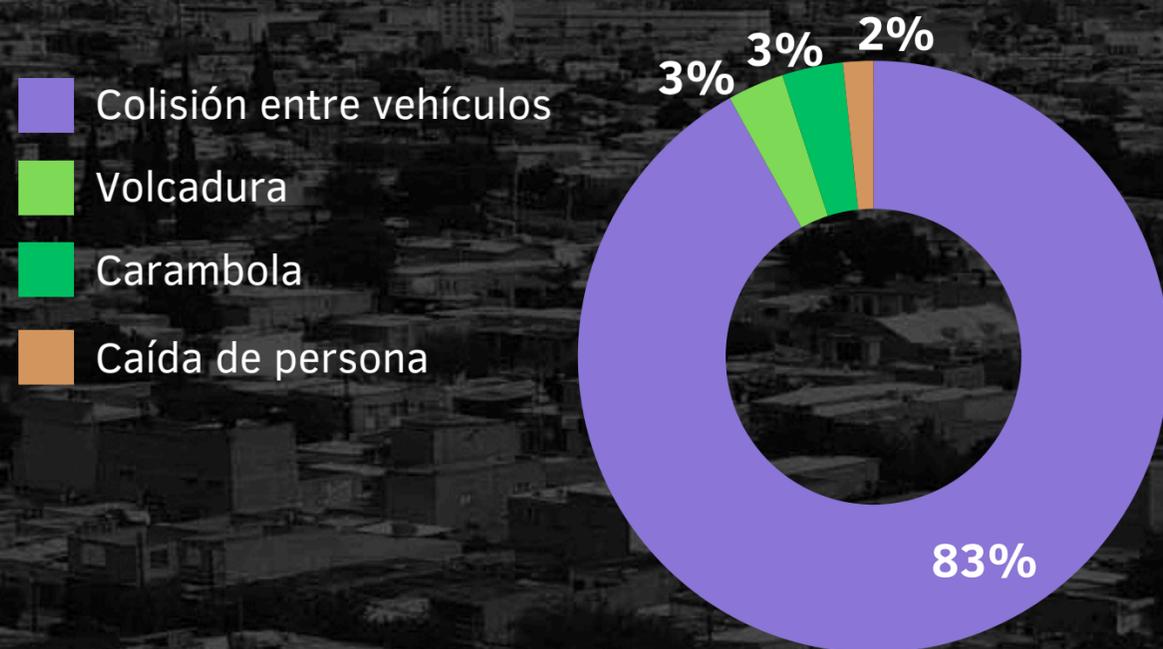


Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

ESTRUCTURA VIAL

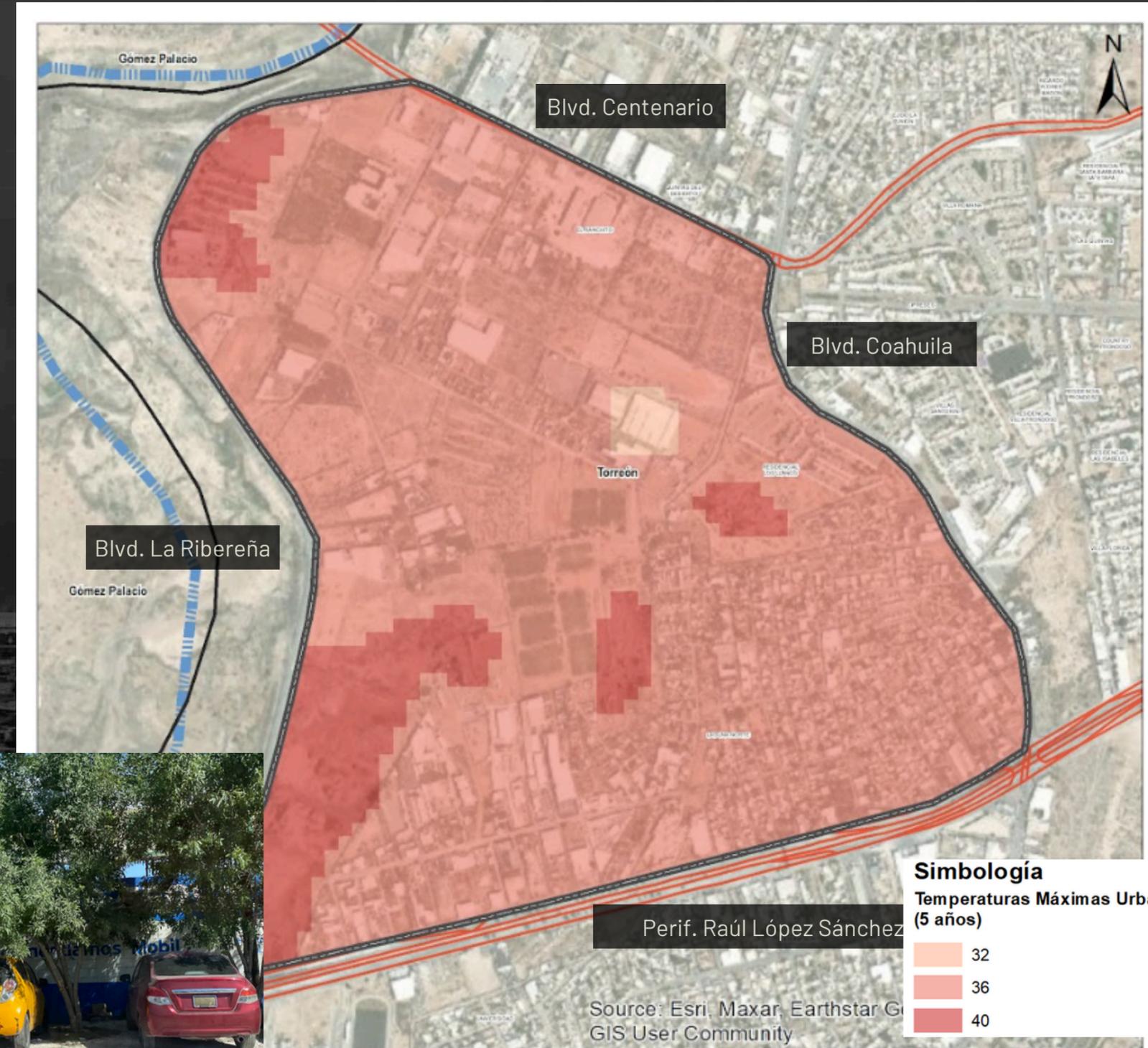
MOVILIDAD Y TRANSPORTE

- ▶ El 50% de los siniestros ocurrieron en el cruce de las vialidades bulevar El Tajito y Perif. Raúl López Sánchez.
- ▶ El PMA propone 2.5 km de ciclovía en los alrededores del polígono.
- ▶ Se registraron 72 siniestros de tránsito en el polígono.



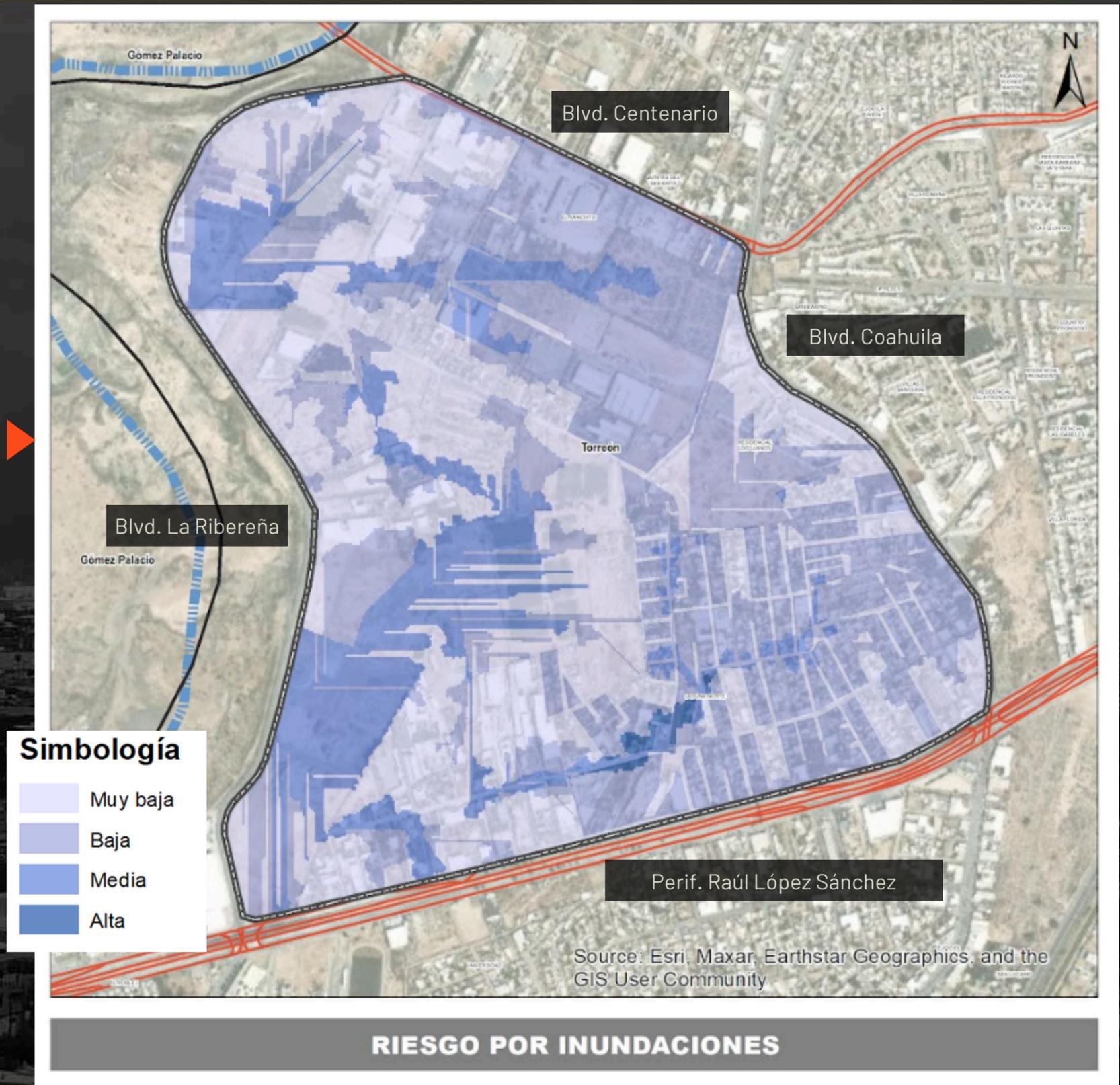
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

- ▶ Presencia de altas temperaturas en todo el polígono.
- ▶ Presenta una susceptibilidad alta y muy alta a sufrir un evento de incendio debido a la presencia de vegetación seca y quema de residuos.
- ▶ Se presentan afectaciones en la población de los alrededores por movimiento y trituración de materiales rocosos.



RIESGOS Y VULNERABILIDAD

- ▶ La zona presenta riesgo alto de hundimientos y fracturas en el terreno, debido a su cercanía con el río Nazas, lo cual aumentan la probabilidad de infiltración de agua y aparición de abras.
- ▶ Riesgo por autotransporte de sustancias peligrosas.



CONTINUIDAD DE ACCIONES DEL PROGRAMA PARCIAL





PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA NUEVA LAGUNA NORTE “EL RANCHITO”

Dirección de Planeación Urbana Sustentable

