



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO



GACETA DEL GOBIERNO

CORRESPONDENCIA DE SEGUNDA CLASE.—REGISTRO DGC—NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Tomo CXLI

Toluca de Lerdo, Méx., Lunes 21 de Abril de 1986

Número 74

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

El Ciudadano LICENCIADO ALFREDO DEL MAZO G., Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

DECRETO NUMERO 67

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO, DECRETA:

ARTICULO PRIMERO—Se aprueban e introducen al Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero cuyo Decreto aprobatorio fue publicado en la "Gaceta del Gobierno" del Estado de fecha 17 de septiembre de 1984, modificaciones que tienen por objeto precisar los límites de crecimiento urbano de dicho centro; adecuar las cifras de población y sus proyecciones de acuerdo al X Censo General de Población y Vivienda, mejorar la estructura urbana prevista, así como la zonificación de sus usos y destinos y regular consecuentemente, en forma más detallada los usos del suelo permitidos, las dimensiones de predios, la densidad de edificaciones, y las normas sobre infraestructura, equipamiento y estacionamiento de vehículos.

ARTICULO SEGUNDO—Se aprueba la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero, que contiene las modificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como las rectificaciones de cifras, citas, redacciones y demás aspectos meramente formales, que son consecuencia de aquellas modificaciones.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO—El presente Decreto y la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero deberá publicarse

en la "GACETA DEL GOBIERNO", del Estado y entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

ARTICULO SEGUNDO—El Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero, en su versión íntegra y actualizada, así como el presente Decreto aprobatorio, será inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro de Planes de Desarrollo Urbano. Todos los documentos anexos integrantes del mismo se remitirán al apéndice respectivo.

LO TENDRA ENTENDIDO EL GOBERNADOR DEL ESTADO, HACIENDO QUE SE PUBLIQUE Y SE CUMPLA.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en Toluca de Lerdo, México, a los catorce días del mes de Enero de Mil Novecientos Ochenta y Seis.—Diputado Presidente, **Profr. Héctor Luna Camacho**; Diputado Secretario, **Lic. Gustavo Cárdenas Monroy**; Diputado Secretario, **Profr. Jorge Vázquez Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Gabriel Bravo Acuña**; Diputado Prosecretario, **Profr. Máximo Pérez Hernández**.—Rúbricas.

Por tanto mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Toluca de Lerdo, Méx., febrero 3 de 1986.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
Lic. Alfredo Del Mazo G.
(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO
Lic. Leopoldo Velasco Mercado
(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS
Ing. Eugenio Laris Alanís
(Rúbrica).

Tomo CXLI | Toluca de Lerdo, Méx., Lunes 21 de Abril de 1986 | No. 74

SUMARIO:

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO No. 67 Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero.

El Jefe del Poder Ejecutivo del Estado de México.

El presente documento es el Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero; dicho centro, forma parte del sistema de las 17 Ciudades Periféricas del Valle Cuautitlán- Texcoco, el cual en los últimos 20 años ha experimentado un crecimiento poblacional de 7'300,000 habitantes y constituye el segundo polo de atracción demográfica y de actividades productivas de la capital del país. En particular, en el Centro de Población Estratégico del Municipio de Nicolás Romero viven 120,000 habitantes aproximadamente, es decir el 20% de la población del sistema de las 17 Ciudades Periféricas...

El crecimiento por las actividades urbanas del sistema de las 17 Ciudades Periféricas es aproximadamente de 12,000 habitantes al año, de los cuales 3,300 se localizan en Nicolás Romero y que representativamente representa el 40% del total. El centro de población juega un papel importante en el sistema regional del área conurbada, debido tanto a su capacidad de población de escasos recursos, debido a su proximidad con las grandes áreas generadoras de fuerza de trabajo de Toluca y Tlalnepantla y existe una gran oferta de servicios educativos, básicamente destinados a la infancia.

El Jefe del Poder Ejecutivo del Estado de México.

El Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero forma parte del sistema de planeación de las actividades urbanas en la capital, conforme lo prescribe la fracción III del artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

El presente documento respalda la inclusión de Nicolás Romero en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en materia de planeación y desarrollo urbano, así como la incorporación de los recursos humanos del Estado, en los términos establecidos en el artículo 4 de la fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, así como el apoyo por el Gobierno del Estado para elevar los niveles educativos, delimitar el territorio y el desarrollo urbano del municipio de Nicolás Romero, dentro del sistema de las 17 Ciudades Periféricas del Valle Cuautitlán- Texcoco.

El presente documento es el Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero; dicho centro, forma parte del sistema de las 17 Ciudades Periféricas del Valle Cuautitlán- Texcoco, el cual en los últimos 20 años ha experimentado un crecimiento poblacional de 7'300,000 habitantes y constituye el segundo polo de atracción demográfica y de actividades productivas de la capital del país. En particular, en el Centro de Población Estratégico del Municipio de Nicolás Romero viven 120,000 habitantes aproximadamente, es decir el 20% de la población del sistema de las 17 Ciudades Periféricas...

to el procedimiento contemplado en el artículo 27 de la misma Ley.

Los requisitos exigidos por el artículo 26 de la Ley, en cuanto a la configuración del contenido del Plan, abarcan el ordenamiento y regulación en las áreas urbanas de las reservas territoriales y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero. Cabe destacar asimismo, que por virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley, el Plan está vinculado con los demás que integran el sistema de planeación urbana del Estado, a efecto de guardar la adecuada congruencia...

Las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, antes señaladas, constituyen la base jurídica del Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero.

2. SITUACION ACTUAL.

En 1985 el Centro de Población Estratégico de Villa Nicolás Romero, presentó serios déficit en los satisfactores urbanos. De los 120,000 habitantes, el 40% carecía de agua potable, y el 26% de energía eléctrica; además, sólo el 80% del área urbana contaba con alumbrado público. A estos problemas se sumó la falta de vialidad y pavimentación de las calles existentes, lo que convirtió en críticas las comunicaciones terrestres intermunicipales, ya que el 61% de la población debía trasladarse a otros municipios para trabajar, comprar o obtener servicios de educación y salud.

Las causas de fondo obedecen a la débil economía que desarrolló el Municipio y a la intensa inmigración de la última década, que ocupó desordenadamente el territorio y multiplicó los problemas urbanos.

2.1 Condicionantes sociales y económicos.

En el año de 1960, el Municipio tenía 29,617 hab; en 1970, la población aumentó a 48,000 hab; para 1980 eran 116,945; y, en 1985, son aproximadamente, 147,776 hab., de los cuales el 80% es decir 120,000 habitantes residen en la Cabecera Municipal, y el 20% restante, en los poblados rurales.

La tasa de crecimiento anual para el período 1960-1970 y 1971-1980, fué de 4.8% y 11.7% respectivamente, altas a causa de la inmigración.

La ubicación geográfica del Municipio dentro del sistema de las 17 Ciudades Periféricas del Valle Cuautitlán- Texcoco, y las facilidades que se encuentran para obtener suelo para la construcción de vivienda a bajo costo, han hecho...

de Nicolás Romero, un lugar accesible para la población de bajos ingresos. Estas secciones sociales adquieren predios ejidales, que se incorporan al uso urbano, o lotes urbanos que son producto de subdivisiones ilegales de predios particulares. En ambos casos, sin los servicios mínimos para ser habitados.

La dependencia de este Municipio, con el sistema de las 17 Ciudades Periféricas del Valle Cuautitlán-Texcoco, en relación al cambio, obliga a la población a trasladarse fuera de él, convirtiéndolo a Nicolás Romero en "Ciudad dormitorio".

Actualmente, dentro de la estructura económica, se mantiene en primer lugar el sector terciario de comercio pequeño y las actividades administrativas; en segundo lugar, el secundario; y, finalmente, el primario con agricultura de subsistencia.

Niveles Actuales de Ingreso.

Por lo que respecta al nivel de ingresos, el 80% de la población económicamente activa percibe un ingreso que oscila entre 0.5 y 2.5 veces el salario mínimo; el 13.0% entre 2.6 y 5 veces el salario mínimo, y el 7% más de 5 veces el salario mínimo. Esto indica que gran parte de la población es de bajos recursos económicos.

2.2. Condicionantes Impuestos al Desarrollo Urbano por las características Físico Naturales del territorio.

La zona urbana de Villa Nicolás Romero presenta pendientes menores al 6%. Está construida sobre tepalcates y arenisca en terrenos muy erosionados. Presenta tres subcuencas hidrográficas constituidas por tres sistemas: Arroyo Grande y Chiquito; San Pedro y la Colmena. Estos sistemas representan la principal fuente de captación de aguas.

En relación a las condiciones de vulnerabilidad, todo el Municipio se considera zona de alto riesgo sísmico. La mayor concentración de escurrimientos pluviales, se registra en la confluencia del Arroyo Chiquito y Arroyo Grande.

2.3. Condicionantes Impuestos al Desarrollo Urbano por la Capacidad de Dotación de Infraestructura.

En lo referente al agua potable del Centro de Población el servicio se divide en 15 sistemas independientes. Los problemas de los sistemas son: la falta de presión y deficiencias de tipo técnico. El 40% de la población no cuenta con el servicio de agua potable. Respecto al drenaje, solo está entubado el área central de la zona urbana. La captación de desechos, es conducida hacia los arroyos, ríos y

presas, aspecto que agrava la contaminación en los ríos San Pedro, Barrón, La Colmena, en los arroyos Chiquito y Grande y en las presas de la Colmena y Guadalupe.

El 74% de la población de la cabecera municipal cuenta con el servicio de energía eléctrica. El alumbrado público se extiende en el 80% de la zona urbana de Nicolás Romero.

2.4. Condicionantes Impuestos al Desarrollo Urbano por la Capacidad de Dotación de Vialidad y Transporte.

El Centro de Población cuenta con 4 vialidades primarias de las cuales 3 están pavimentadas y una en terracería. Existe además el proyecto de la Vía Corta a Morelia que cruzará la trama urbana de oriente a poniente; actualmente se llevan construídos algunos tramos de terracería.

Las vialidades pavimentadas son las carreteras: Nicolás Romero-Atizapán; la que comunica con Tlazala; la que lleva a Toluca, que es poco transitada; y, la Nicolás Romero-Cuautitlán Izcalli, que comunica al Municipio con Cuautitlán Izcalli a través de la Vía Tepojaco.

A pesar de que existen 4 vialidades primarias, prácticamente todo el tránsito circula por la carretera Nicolás Romero-Atizapán que, al no satisfacer las condiciones normales de seguridad, y por estar invadido parcialmente su derecho de vía, esta sobresaturada y convertida en un cuello de botella en cuanto a la comunicación terrestre se refiere.

Respecto al transporte, existen 4 líneas de autobuses suburbanos y de 3 automóviles colectivos. En ambos casos el costo de este servicio es alto y absorbe el 12% del gasto familiar; además, el precio del pasaje no guarda ninguna relación con el nivel de comodidad que ofrecen las unidades que dan el servicio, pues lo hacen en condiciones deplorables.

2.5. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

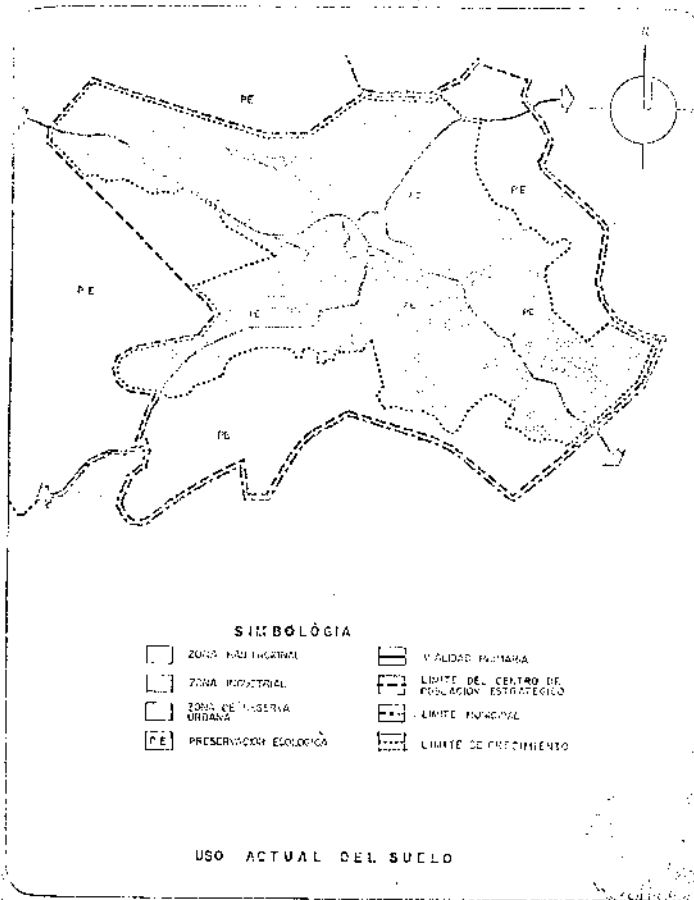
El crecimiento del área urbana actual ya consolidada del Centro de Población Estrecho Nicolás Romero, se dio a través de asentamientos irregulares dispersos, ranchos y fincas aisladas que se fueron estableciendo, a lo largo de la carretera que lleva a Atizapán.

La estructura urbana no presenta una adecuada conformación vial, principalmente de oriente a poniente; ni una buena integración de los servicios de infraestructura y servicios urbanos, debido principalmente a las barreras físicas existentes, tales como los ríos Arroyo Grande y Chiquito, San Pedro, la Colmena; etc., así como, por las fuertes pendientes topográficas.

2.5.1. Uso del Suelo.

Actualmente, el uso del suelo se distribuye de la siguiente manera: 2,650 ha. constituyen el área urbana actual de Villa Nicolás Romero.

El área urbana actual se divide a su vez en cinco partes: habitacional, con 1,721 has. que representan el 65% de la total; Industrial con 63 ha. que corresponden al 3%; y de servicios con 30 ha. que conforman el 1.5%; 520 ha. de vialidad que representan 20% y 310 ha. de baldíos que representan el 11.50%. Estas



superficies están ocupadas de manera muy dispersa y, en consecuencia, incluyen superficies baldías. La distribución anterior revela el déficit del servicio comercial y provoca la dependencia en este renglón, de los mercados de Naucalpan, Tlalnepantla, y principalmente, con el del Distrito Federal.

La densidad en la zona urbana de Nicolás Romero es de 53.6 hab/ha. y, en el área rural, es de 23 hab/ha.

En el área urbana, aproximadamente el 70% de suelo es propiedad privada y 22% ejidal. La irregularidad en la tenencia de la tierra genera evasiones en los impuestos por concepto de subdivisiones, construcciones de vivienda y cooperaciones municipales, entre otros conceptos.

La trama urbana es compacta en el centro, donde se localizan los servicios, y dispersa en la periferia donde consistentemente hay baja densidad de población.

2.5.2 Características del Equipamiento y los Servicios urbanos.

De acuerdo a la normatividad aplicable sobre equipamiento y conociendo los recursos con que cuenta la ciudad actualmente, Nicolás Romero es deficitario en guarderías, clínicas de salud, espacios abiertos, auditorios, bibliotecas, comercios de básicos, mercado, comunicaciones telefónicas y de correos, y velatorios (ver cuadro déficit del equipamiento actual).

2.5.3 Características de la Vivienda.

El total de la superficie ocupada por la vivienda en el área urbana es de 1,721 ha. Se distinguen 4 tipos de ella.

Residencial: principalmente se le encuentra en el fraccionamiento Loma del Río y de manera dispersa, en algunas áreas de la porción sur del Municipio. Cubre una superficie de 133 ha. aproximadamente. El tipo de vivienda es campestre y no tiene problemas con los servicios municipales. Su densidad promedio es de 22 hab/ha. aproximadamente, ya que tiene una población de 2,919 hab.

Media: Este tipo de vivienda integra la parte central del área urbana; también se localiza en el fraccionamiento Los Manantiales. Cubre una superficie de 339 ha. En el caso del fraccionamiento, la construcción de las viviendas ha sido en serie, pero cuenta con todos los servicios y no presenta problemas en la tenencia del suelo. Tiene una densidad promedio de 55 hab/ha. y una población de 19,600 habitantes.

Popular: Es el tipo de vivienda predominante. Son casas construidas en forma progresiva. Cubre una superficie de 1,197 ha. aproximadamente, en la que hay deficiencias de los servicios municipales. Tiene una población de 112,532 hab/ha.

Precaria: Se le localiza en la periferia del área urbana; carece prácticamente de todos los servicios. Se caracteriza por su vivienda dispersa, construida con materiales provisionales y alineadas sobre una red vial discontinua. Tiene una población de 13,669 hab. de lo que resulta una densidad de 16 hab/ha. cubre una superficie de 72 ha.

2.6 Problemática y Perspectivas.

Nicolás Romero forma parte del sistema de las 17 Ciudades-Periféricas del Valle Cuautlán-Tezcoaco. Por su ubicación en relación con las actividades fabriles, comerciales, de servicios y administrativas de la zona, se ha convertido en una localidad receptora de población cuyos recursos económicos son medios y bajos, la cual ha encontrado en Nicolás Romero, el lugar donde se ofrece suelo urbano al alcance de sus posibilidades para asentarse y, relativamente

te cerca de la localización de satisfactores de necesidades básicas de empleo, educación, salud, abasto y recreación.

La población pasó de 1960 a 1980 de 21,293 a 93,556 hab.

estimándose actualmente en 120,000 hab. La estructura económica se basa en actividades del sector terciario, principalmente del pequeño comercio y en actividades administrativas. La PEA del sector secundario es mínima y quienes se dedican a la agricultura, lo hacen produciendo apenas lo suficiente para subsistir.

El área urbana de Nicolás Romero presenta una población de 120,000 habitantes y una superficie de 2,650 ha. donde el 65%, 1,721 ha. corresponde a la vivienda; el 20% a la vialidad, 520 ha.; 30 ha. el 1.6% al equipamiento; 63 ha. a la industria; 520 ha. para vialidad y, finalmente 316 ha. de zonas baldías.

El 30% de la población urbana carece de agua potable, el 20% de energía eléctrica y sólo la zona central tiene drenaje.

La tendencia natural de crecimiento augura un aumento de las carencias de satisfactores urbanos, en perjuicio de la calidad de vida de la población. Por tal motivo, la acción de ordenamiento y regulación territorial resulta imprescindible para la zona urbana de Nicolás Romero.

Para el estudio de la mancha urbana actual, la ubicación del equipamiento y la infraestructura, y el sistema vial que prevalecen, consultar el plano Síntesis de Diagnóstico D-1.

USOS DEL SUELO DEL AREA URBANA ACTUAL.

	SUPERFICIE (HECTÁREAS)	%
AREA URBANA ACTUAL	2,650	100
VIVIENDA	1,721	65
INDUSTRIA	63	3
SERVICIOS	30	1.6
VIALIDAD	520	20
BALDÍAS	316	11.6

DEFICIT DEL EQUIPAMIENTO ACTUAL

TIPO	REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO		REQUERIMIENTO DEFICIENTE	
	ACTUAL	POR NORMA	CANT.	HA.
EDUCACION				
Guardería	0	5	5	4,800
Jardín de Niños	31	14	0	0
Primaria	21	17	0	0
Secundaria	7	3	0	0
Preparatoria	1	1	0	0
Centro de Capacitación	2	2	0	0
Universidad	0	0	0	0
SALUD				
Hospital General	0	0	0	0
Hospital de Urgencias	0	0	0	0
Clinica	1	3	2	7,000
Centro de Salud	6	6	0	0
CULTURA Y RECREACION				
Parque Urbano	2	3	1	10,000
Museo	0	0	0	0
Feria	0	0	0	0
Centro Deportivo	2	1	0	0
Centro de Cultura	1	1	0	0
Auditorio/Cine	0	1	0	2,000
Biblioteca	0	3	3	3,000
Iglesia	8	3	0	0
Centro Comunitario	4	3	0	0
ABASTOS				
Centro de Abastos	0	0	0	0
Rastro	0	0	0	0
Conasuper	2	1	0	0
Tepepan	0	1	1	500
Mercado	2	3	1	5,000
COMUNICACIONES Y TRANSPORTE.				
Term. Aut. Interurbanos	1	0	0	0
Term. Aut. Urbanos	0	0	0	0
Ag. de Corr. y Telég.	1	3	2	1,000
SERVICIOS				
Estación de Policía	3	0	0	0
Estación de Bomberos	0	0	0	0
Orfanatorios	0	0	0	0
Hogar de Ancianos	0	0	0	0
Velatorio Público	0	3	3	1,500
Cementerio	2	0	0	0
T O T A L			36,300	

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

3.1 Estrategia General.

En el presente Nivel Estratégico, el Plan del Centro de Población Estratégico de Villa Nicolás Romero señala las acciones y programas necesarios para dar solución a la problemática urbana del centro de población, mejorar el nivel de vida de la población, apoyar el desarrollo de las actividades productivas, mejorar las condiciones ecológicas de la zona, preservar su patrimonio histórico y cultural, establecer el control, ordenación y regulación espacial de la localidad por medio de la organización en los usos y destinos del suelo en el territorio.

La Estrategia plantea controlar el desarrollo urbano en zonas no aptas para urbanizar, hacer un mejor uso de los terrenos baldíos y densificar los áreas subutilizadas. Basa su propuesta en la constitución de una estructura urbana que define un centro urbano que corresponde con el centro tradicional de la cabecera municipal y un corredor de desarrollo de alta intensidad, que también es céntrico y se extiende hacia el poniente, y la delimitación de distritos, que agrupan diferentes barrios y colonias.

Debido a las amplias extensiones de terrenos libres y a que la superficie se encuentra ocupada de manera tan dispersa, el crecimiento futuro ocurrirá en función de la densificación y saturación de los lotes baldíos. Asimismo se estructurará de acuerdo a la intensificación de los usos del suelo en las áreas céntricas que se localizan próximas a la vía principal del centro de población, así como a lo largo del corredor urbano que se inicia desde la cabecera municipal hasta el barrio de Progreso Industrial optimizando el uso de la infraestructura instalada y en congruencia con la política de estricto control a la expansión urbana.

Con la aplicación de esta política de densificación del suelo, la capacidad potencial de el área urbana del Municipio de Villa Nicolás Romero es de 585,000 habitantes al año 2025. Este valor es muy superior al incremento que se presupone alcanzar entre 1985 y el año 2000, y que es de 313,000 habitantes.

Los distritos periféricos son de densidades menores y fundamentalmente habitacionales con la tendencia a converger a los centros, corredores o distritos de usos mixtos que contienen los equipamientos de comercios y servicios.

De esta manera el centro de Villa Nicolás Romero, es un centro de población que cuenta con un centro urbano y su extensión lineal sobre el eje vial fundamental del poblado con un corredor. Contienen la mayor intensidad de usos del suelo y se apoyan con los distritos de usos mixtos que se ubican también aledaños a este eje, mismos que solo admiten la mezcla de usos adecuados para la conservación del carácter tradicional de cada uno de los barrios que lo componen y satisfacen a la periferia que predominantemente es habitacional y que se integra mediante la articulación vial de los circuitos que la agreste topografía permite. A esta estructura vial se le han dado alternativas de comunicación externa para el desahogo del tráfico que las nuevas intensidades de uso generarán.

3.2 Condicionantes de otros Niveles de Planeación.

Como nivel de planeación inmediato superior al presente Plan, se encuentra el Plan Estatal de Desarrollo Urbano el cual ha definido a Nicolás Romero como centro de población estratégico, toda vez que desempeña una

función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado y se encuentra integrado en el sistema de las 17 Ciudades Periféricas del Valle Cuautitlán-Tezocaco. En este sentido dicho Plan establece para Nicolás Romero lo siguiente:

- Limitar el crecimiento demográfico del centro de población, así como controlar la expansión urbana.
- Alojar el crecimiento poblacional previsto mediante políticas de re-densificación y saturación de baldíos.

Constituir y consolidar el Parque Metropolitano ubicado al oriente del municipio y al norte de la Vía Corta a Morelia.

Establecer una estructura urbana conformada por distritos habitacionales, en donde cada uno cuente con el equipamiento comercial indispensable. Los servicios más especializados se localizarán en los centros urbanos y los corredores urbanos.

- Conformar la estructura vial regional por medio de la construcción de la siguiente vialidad:

- Vía Corta a Morelia.
- Carretera Cuautitlán Izcalli - Atizapán de Zaragoza - Nicolás Romero.

Camino que comunique a la carretera Nicolás Romero - Atizapán con la Vía Jiménez Contú.

- Establecer redes troncales de transporte colectivo sobre las vialidades regionales y primarias.
- Restringir la instalación de actividades industriales.

*3.3 OBJETIVOS DEL PLAN.

El objetivo general del Plan es el de convertir a Villa Nicolás Romero en su centro de población estratégico con un crecimiento moderado de su población; contribuya al aumento de la oferta de la vivienda para estratos medios y bajos, en la región ofrezca los servicios que necesita el desarrollo agropecuario de su zona de influencia y limite la expansión de los usos industriales dentro de la ciudad.

Los objetivos específicos son los siguientes:

ESTRUCTURA URBANA.

- Consolidar el actual centro urbano de servicios localizado en la cabecera municipal, y el corredor urbano que partiendo de éste llega a barrio de Progreso Industrial.
- Definir la tipología de los barrios de La Colmena y Progreso Industrial con una adecuada mezcla de usos para avivar su carácter tradicional y cumplir su función de centro de barrio.
- Densificar y saturar los distritos habitacionales de actual ocupación dispersa.

SDELG.

- Definir el proceso de estructuración y consolidación del

lanización de la tierra y mejoramiento urbano.

- Dar atención a la población de bajos ingresos mediante la constitución de la estructura territorial necesaria para ligar a cabo programas de vivienda popular y desarrollo de fraccionamientos sociales progresivos.
- Limitar el crecimiento urbano del Centro de Población Estratégico de Villa Nicolás Romero, en una extensión territorial de 3,320 hectáreas.
- Definir, mediante la fijación física del límite, las áreas urbanizables y las no urbanizables del centro de población.
- Precisar y delimitar las propiedades Municipales, Estatales y Federales, acotando los derechos de vía de la carretera Nicolás Romero, la Vía Corta a Morelia, la carretera del Fraccionamiento La Rosa - Fraccionamiento Condado de Sayavedra, las vías a Tepojaco, San Miguel Hila, Transfiguración y la vialidad primaria. Delimitar las zonas de cauce federal de los Ríos Grande, Chiquito y San Pedro, y de los arroyos La Colmena y Barrón, así como de las líneas de transmisión eléctrica de alta tensión que se localizan en el Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero.
- Establecer el registro de excepción para los asentamientos rurales ubicados fuera del límite de crecimiento urbano.

INFRAESTRUCTURA.

- Promover acciones para introducir la infraestructura urbana en las áreas que carecen de ella.
- Intensificar los usos para la optimización de la utilización de la infraestructura instalada, integrando las propuestas de uso del suelo a las capacidades actuales y futuras de suministro del servicio.

VIALIDAD Y TRANSPORTE.

- Conferir la estructura vial regional a través de la construcción de vías que comuniquen con la Autopista a Querétaro y municipios vecinos.
- Preservar los derechos de vía y construir las vías primarias que permita consolidar la estructura vial del centro de población.

EQUIPAMIENTO.

- Construir el equipamiento urbano que acusa el mayor déficit: educación, salud, recreación, comercio y abasto.
- Instalar y mejorar el equipamiento regional a través de la construcción de una clínica hospital y un centro deportivo; de la reubicación del mercado municipal y el rastro y la am-

pliación de la preparatoria y el cementerio.

MEJOR AMBIENTE.

- Preservar las áreas de valor ecológico, en particular las agrícolas, las forestales y los cuerpos de agua, evitando los usos urbanos.
- Controlar y evitar la erosión de los bordos y cerros a través de programas de forestación y reforestación.
- Rescatar el valor ecológico de las barrancas y ríos Grande, Chiquito y San Pedro, así como de los arroyos La Colmena y Barrón.
- Constituir un parque metropolitano inmediato al Lago de Cuadalupe, al norte de la Vía Corta a Morelia.

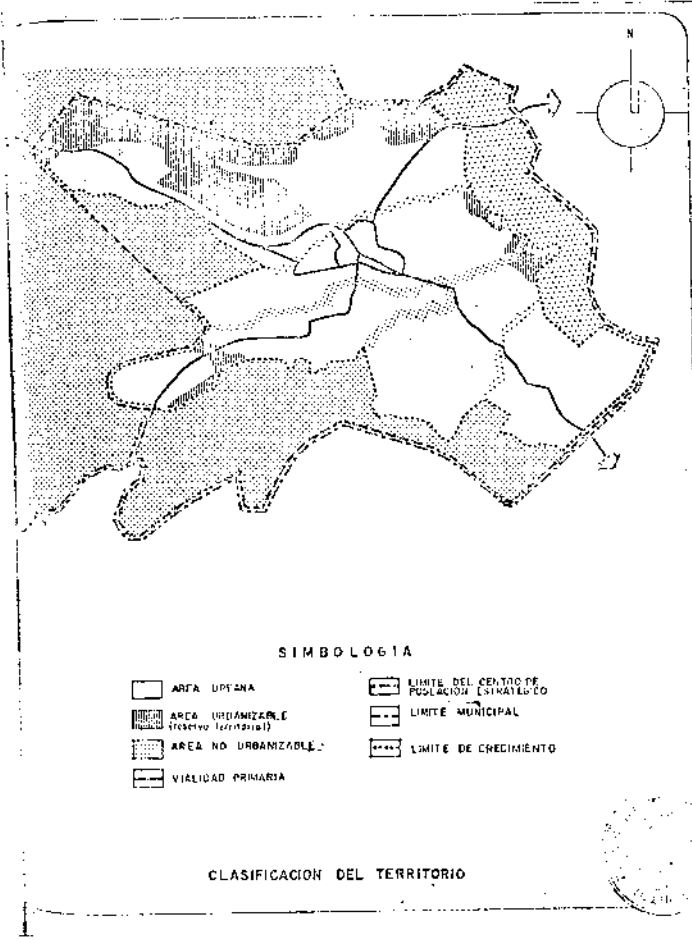
3.4. ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

La estrategia define el límite del Centro de Población Estratégico de Villa Nicolás Romero, comprende una superficie de 5,145 hectáreas y son todas aquellas zonas aledañas a la cabecera municipal que se encuentran bajo la influencia en cuanto a la prestación de servicios de la zona urbana consolidada de la misma cabecera y de sus barrios. Este límite coincide tanto al sur como al oriente con la colindancia municipal de Atizapán de Zaragoza, y de Cuautitlán Izcalli y al norte con el límite de Tepozotlán hasta la colonia J. Jiménez Cantú, a partir de ese punto bordea sobre una franja de terrenos paralela a la Vía Corta a Morelia la colonia Caja de Agua, bordeando el límite de esta colonia hacia el sur intersectando las líneas de alta tensión, sobre las cuales corre hacia el sur-oriental llegando al lindero del Fraccionamiento Loma del Ric al cual bordea, hasta que en la parte sur encuentra la carretera a Santa Ana Jilotzingo, continúa hacia el sur hasta el límite municipal de Atizapán de Zaragoza donde se cierra el polígono.

3.4.1 Clasificación del territorio.

El Centro de Población de Villa Nicolás Romero ocupa 5,145 hectáreas y se integran con las siguientes áreas:

- Área urbana actual: está constituida por la zona urbana consolidada y los asentamientos populares en proceso de



los terrenos del Ejido de Nicolás Romero y la Ex-Hacienda La Encarnación, de ahí se dirige al sur poniente hasta encontrar las líneas de alta tensión; en este punto -vira hacia el sur siguiendo las líneas de alta tensión- hasta la intersección con el Río Chiquito sobre el cual prosigue hacia el sur poniente bordeando el límite del fraccionamiento Loma del Río hasta intersectarse con el Río Grande, siguiendo sobre éste hacia el oriente hasta la Colonia Benito Juárez; bordea por la parte sur tanto a esta Colonia como a la Francisco I. Madero, a la Colmena y a la Francisco Sorabio hasta el límite Municipal de Atizapán de Zaragoza, en donde continúa como el Límite de Crecimiento de Atizapán de Zaragoza.

3.4.2 Estructura Urbana

Los usos y destinos del suelo que conforman el área urbana del Centro de Población Estratégico de Villa Nicolás Romero se ordenarán en función de los siguientes elementos estructuradores:

Centro Urbano.

El Centro Urbano que establece el Plan de Centro de Población Estratégico de Villa Nicolás Romero como 100 Ha. correspondiente al Cuadrante Triangular de Servicios Administrativos y Comerciales de la Cabecera Municipal, en el lote de arbolado en torno al Palacio Municipal y a las

de alta tensión, sus conexiones y sus áreas, para permitirle conservar sus características actuales y para

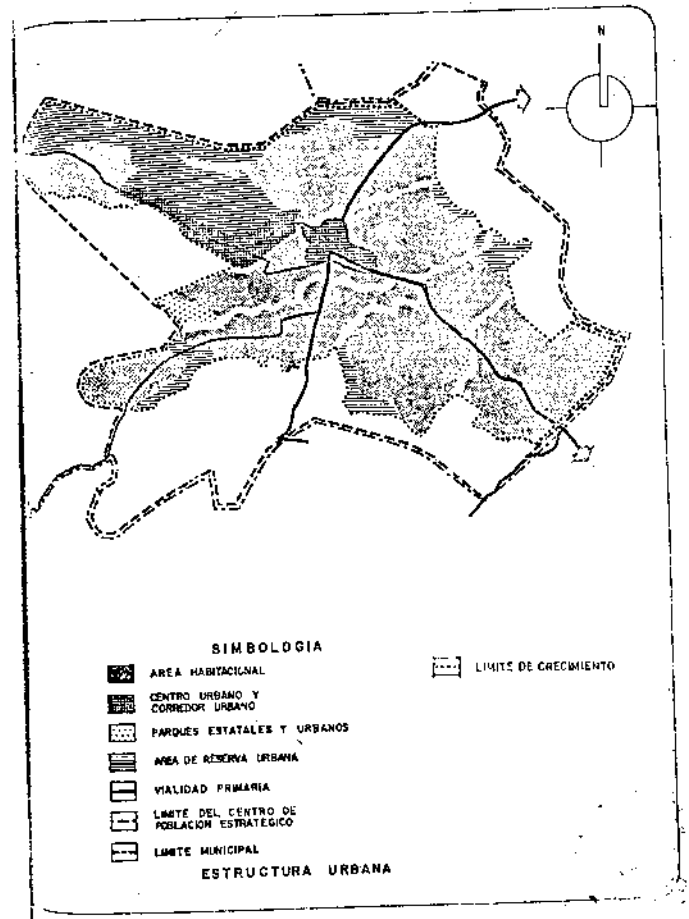
ocupación, abarca una superficie de 2,650 Ha. y es el 51.5% de la superficie del centro de población.

- El área urbanizable se conforma por los grandes baldíos urbanos localizados en la periferia, los fraccionamientos autorizados no desarrollados y la reserva territorial para el crecimiento urbano. Comprende 670 Ha. que representa el 13% de la superficie del centro de población.
- El área no urbanizable que corresponde con los suelos de vocación agrícola y aquellos que por su ubicación y su situación actual pueda implicar un desarrollo urbano desfavorable por lo que son las áreas vedadas al desarrollo urbano. Ocupa 1825 has. que son el 35.5% de la superficie del centro de población.

El área urbana actual y el área urbanizable están divididas del área no urbanizable mediante el límite de crecimiento urbano.

- Límite de crecimiento urbano. (ver plano, clasificación del territorio).

El límite de crecimiento urbano principia continuando el límite de crecimiento de Atizapán en el punto en donde se intersectan la vía corta a Morelia con el Límite Municipal de Atizapán de Zaragoza, continúa sobre este mismo límite hacia el norte hasta el límite de Cuautitlán, sobre el cual prosigue hacia el poniente hasta la avenida de los Pájaros en la Colonia Granjas Guadalupe, misma sobre la que vira hacia el sur hasta encontrar la vía corta a Morelia, continúa sobre la vía corta a Morelia hacia el poniente, bordea la Colonia Jimenez Cantú por su parte norte, se dirige hacia el sur y después al poniente sobre una franja de terrenos paralela a la vía corta a Morelia hasta la Colonia Caja de Agua en donde vira hacia el sur poniente hasta encontrar las líneas de alta tensión mismas sobre las cuales se dirige al sur oriente hasta el Río San Pedro, sigue sobre el Río rumbo a la Cabecera Municipal, hasta el punto de colindancia entre



dad de usos del suelo y diversidad de funciones para su localización referirse al plano E-3 usos y destinos del suelo, bajo las siglas CU. Las densidades altas favorecen el proceso de modernización de estos elementos de la estructura urbana, posibilitando una utilidad atractiva a las inversiones privadas. Esta gama extensa de densidades dará mayor libertad para diseñar el proyecto puntual del centro urbano de Villa Nicolás Romero.

Corredor Urbano.

Para Nicolás Romero se proponen 120 ha. destinadas a implementar el corredor urbano cuyo eje es la carretera Nicolás Romero-Atizapán. Su función será constituirse como área de alojamiento de diversas actividades para la población. Se permitirá el establecimiento de cualquier tipo de comercio, sobre todo el especializado; de abastos, de servicios públicos y privados; de centros de espectáculos y recreativos; y de equipamiento, todo ello combinado con el uso habitacional de densidad media. La delimitación del corredor urbano toma como referencia únicamente los lotes que tengan acceso por la vialidad en cuestión, y, en los casos de grandes baldíos, o de una vialidad primaria, se consideran 100 metros a partir del eje de la vialidad primaria.

A mediano plazo se prevé la prolongación del corredor urbano sobre la carretera Nicolás Romero-Atizapán, en atención al crecimiento poblacional que tendrá el Barrio Progreso Industrial, además de la concentración actual de comercios y servicios. (Referirse al plano E-3 siglas CU).

Estructura Vial

El Plan del Centro de Población Estratégico de Villa Nicolás Romero

colás Romero determina la estructura vial con dos ejes que partiendo del centro urbano, permitirán nuevas alternativas de comunicación hacia los municipios vecinos, principalmente con Cuautitlán Izcalli que cuenta con el centro metropolitano de servicios regionales, y con la Autopista México-Querétaro. El desarrollo de estas vialidades se hará por el norte, a través de Tepojaco, Municipio de Cuautitlán Izcalli y, por el sur, a través del fraccionamiento de Condado de Sayavedra. También establece organizar la vialidad primaria mediante circuitos, dada la demarcación de distritos bien diferenciados por la topografía y los ríos. Estos circuitos se estructuran al norte mediante la utilización de los trenes terminados de la Vía Corta a Morelia. En la parte sur, los principales circuitos se integran con las calles de Francisco Sarabia y Francisco I Madero.

Distritos Habitacionales:

Son los conjuntos de colonias cuyo uso predominante será la vivienda, y en las cuales podrán establecerse otros usos compatibles como el comercio, servicios y recreación que atiendan de modo directo y cotidiano a la población que ahí habita.

Los distritos habitacionales establecen en la estructura urbana una evolución diferenciada de la intensidad de usos de suelo hacia la periferia del Centro de Población y delimitan los límites de cada uno de ellos.

Clasificación de usos

El plano E-3, usos y destinos del suelo, de la estructura del Centro de Población es el que clasifica el uso y destino de cada una de las zonas de la estructura urbana.

ción mediante la adecuada mezcla de usos y la alta intensidad de usos del suelo en las áreas céntricas para una fácil concurrencia de la población. (Se localizan en las

nos del suelo).

Parques Urbanos.

Con el objeto de preservar las zonas que tienen características físicas y naturales propias para la recreación y el esparcimiento de la población, se han determinado tres parques urbanos:

El Parque de la Ex-Hacienda de la Encarnación, ubicado al extremo oriente de la ciudad, con una superficie de 28 ha; el parque de la Colmena, ubicado al sur del área urbana con una superficie de 8 ha.; y el parque ubicado al extremo oriente del municipio, en la colindancia con el municipio de Atizapán que sirve como un contenedor del crecimiento hacia el ejido de San Juan Ixtacala y que cuenta con una superficie de 32 ha.

Para la ubicación de los elementos que estructuran el ámbito urbano, consultar el plano E-3 denominado: Usos y Destinos del Suelo.

3.4.3 Usos y Destinos del Suelo: Su zonificación y normas.

El presente plan atiende al ordenamiento y regulación de las áreas urbana, urbanizable y no urbanizable que integran el centro de población por medio de la zonificación de usos y destinos del suelo y sus normas, que son obligatorias para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones previstas por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado y la expedición por parte de los Ayuntamientos de la licencia de funcionamiento.

En la zonificación de usos y destinos del suelo para el Centro de Población, se han determinado distintos tipos de zona en razón de los usos predominantes del suelo, la mezcla de usos, densidades de población e intensidades de construcción que se podrán autorizar para los predios ahí localizados.

Las normas de zonificación de usos y destinos del suelo están contemplados en los respectivos planos y ellas permiten determinar para cada predio; los usos generales, específicos y de impacto significativo permitidos y prohibidos; sus dimensiones mínimas; la superficie máxima de construcción o en su caso el número máximo de viviendas; las alturas máximas permisibles; y el porcentaje libre de construcción.

Para los efectos anteriores, se establece lo siguiente: Usos generales y específicos: son los usos que con esta denominación se contemplan en los respectivos planos de usos y destinos del suelo. El primero será autorizado por el Gobierno del Estado en la correspondiente licencia estatal, y el segundo será otorgado por el Ayuntamiento.

Usos que generan impacto significativo: son los que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura o transporte pueden desarrollarse preponderantemente en su área de influencia; se señalan con las iniciales "PISH" y se autorizan por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de México.

Usos de alto impacto y uso de suelo: son los usos de alta densidad que se señalan en los respectivos planos de zonas contenidas en los planos "E-2" y "E-2.1 a E-2.4".

Para la expedición de las licencias y autorizaciones previstas en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, se observarán además de las normas de zonificación citadas, las relativas a infraestructura, equipamiento y estacionamiento de vehículos contempladas en el acápite "3.6." de este plan así como las restricciones estatales y federales que se precisan en los planos siguientes: "1953; del 2018 al 2020; del 1839 al 1840 y el 1904."

La tipología de zonas y las características generales de

ZONA 2-A Habitación de baja densidad.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de baja densidad y no se permitirá la instalación de usos comerciales y de servicios.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 220 m² de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles o 9 m. y deberá dejarse como mínimo el 25% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 220 m² de superficie y un frente de cuando menos 10m.

Zona 3-A Habitacional de densidad media.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de media densidad permitiéndose la instalación de consultorios o despachos integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m² cubiertos. Se podrá construir hasta una vivienda por cada 120 m² de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.5 veces la superficie

del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles o 9 m. y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m² de superficie y un frente de cuando menos 7 m.

Asimismo, podrá construirse una vivienda en lotes originalmente autorizados con superficie menor a la antes señalada.

Zona 3-B - Habitacional de Densidad Media con Comercio y Servicios dentro de la vivienda.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de densidad media, permitiéndose la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda y comercio de productos y servicios básicos hasta de 30m² construidos.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 120 m² de la superficie del lote. Asimismo se autorizará la instalación de consultorios, despachos y los siguientes giros comerciales y de servicios integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m² cubiertos: establecimientos de venta de ropa y calzado, abarrotes, expendios de comida y alimentos sin preparar, dulcerías, panaderías, tortillerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, rosticerías, salchichoneras, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, libros, vidrierías, tlapalerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, talleres de sastrería y costura y reparación de calzado.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.5 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles o 9 metros y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. En estas áreas se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m² de superficie y un frente de cuando menos 7 m. Asimismo podrá construirse una vivienda en lotes originalmente autorizados con superficie menor a la antes señalada.

Zona 4MX - Usos Mixtos de Alta Densidad: Vivienda, comercio y servicios.

Zona de gran mezcla de usos comerciales y de servicios, con habitación de alta densidad.

Se permitirá hasta una vivienda por cada 40 m² de la superficie del lote, se permitirán en esta zona oficinas, consultorios, despachos, talleres y usos comerciales y de servicios con excepción de usos industriales y de ta-

lleres que excedan 120 m² de superficie construida equivalente a 2 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 5 niveles o 15 m. y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m² de superficie y un frente de cuando menos 9 m. Asimismo podrá construirse una vivienda en lotes originalmente autorizados con superficie menor a la antes señalada. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 4 veces la superficie del lote y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Las construcciones que excedan una altura de 5 niveles o 15 m. sin incluir tinacos ni casetas de elevadores, quedarán sujetas a dictamen urbano.

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² de superficie y un frente de cuando menos 10 m.

Zona 7-B Centro Urbano.

En esta zona se permitirá una gran mezcla de usos del suelo, con alta intensidad de usos comerciales y de servicios y hasta alta densidad en el uso habitacional. Se permitirá la instalación de oficinas, bancos estacionamientos, comercios, mercados, gasolineras, talleres, y servicios especializados, baños públicos, hoteles, establecimientos con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas, instalaciones para la recreación y los deportes, instalaciones educativas, centros culturales, centros de espectáculos, instalaciones para la salud, funerarias, y velatorios e instalaciones para el transporte venta de autos nuevos o usados, venta y exhibición de maquinaria, carpinterías, herrerías, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, de hojalatería y pintura, servicios llanteros y refaccionarias.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 40 m² de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 3 veces la superficie del lote y una altura máxima sin incluir tinacos o casetas de elevadores de 5 niveles o 15 m. y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Se podrá autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m² de superficie y un frente de cuando menos 9 m.

P.U. PARQUE URBANO

Esta zona estará destinada a la instalación de centros culturales, recreativos y de espectáculos, instalaciones deportivas, parques y jardines.

ZONA 7-A CORRIDOR URBANO DE ALTA INTENSIDAD.

Esta zona contendrá la mayor mezcla de usos del suelo y las mayores densidades habitacionales e intensidad de uso. Se permitirá la instalación de oficinas, bancos, gasolineras, estacionamientos, comercios, mercados, centros comerciales, talleres y servicios especializados, venta de automóviles y maquinaria, talleres mecánicos, baños públicos, hoteles, establecimientos con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas, instalaciones para la recreación y los deportes, instalaciones educativas, centros culturales, centros de espectáculos, instalaciones para la salud, funerarias y velatorios e instalaciones para transporte.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 40 m² de la superficie del lote. Los usos no habitacionales solo se autorizarán para lotes con frente a la vialidad considerada como corredor y siempre dentro del límite de la zona.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 4 veces la superficie del lote y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Las construcciones que excedan una altura de 10 niveles o 30 m. sin incluir tinacos ni casetas de elevadores, quedarán sujetas a dictamen urbano. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² de superficie y un frente de

cuando menos 10 m.

-Disposiciones generales de la zonificación -

Los cambios a usos del suelo y los usos de impacto significativo, GIS, sólo podrán autorizarse con la aprobación previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y con la conformidad de H. Ayuntamiento, el que oirá a la Comisión de Planificación y Desarrollo del Municipio.

En el caso de fraccionamientos autorizados, la expedición de licencias se deberá sujetar a lo dispuesto en la autorización correspondiente, a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, y a las presentes normas de zonificación secundaria.

Los predios con autorizaciones vigentes de uso del suelo no podrán continuar funcionando con este uso, aún cuando no estén permitidos por el presente Plan. En este caso no se autorizarán ampliaciones ni remodelaciones a las construcciones existentes, ni se permitirá la fusión de lotes vecinos para incorporarlos a los usos prohibidos.

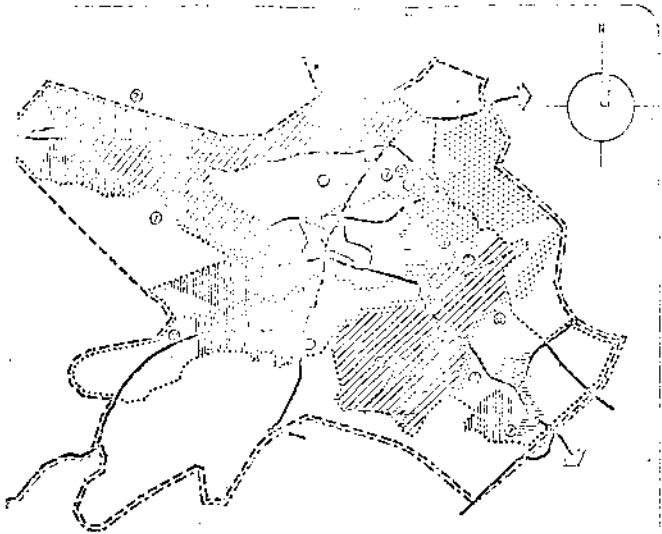
Las instalaciones industriales sólo se permitirán en las áreas y predios que hayan sido urbanizados o fraccionados con esta finalidad.

5 Políticas y lineamientos de acción.

3.5.1 Suelo

Se establece una política de estricta contención a la expansión física así como la de densificación y saturación de baldíos urbanos para la consolidación del área urbana actual con la intensificación de los usos del suelo.

- Concluir la delimitación física de 38 km. del límite de crecimiento dentro del programa Pintar su Raya.
- Registro de excepción a los asentamientos rurales del Ejido de Nicolás Romero y del Poblado de San Miguel Mila principalmente y controlar así su posible crecimiento.
- Regularizar 330 ha. de subdivisiones y fraccionamientos no autorizados en terrenos particulares.
- Adquirir 12 ha. de terreno para la reubicación de familias afectadas por la ampliación de la carretera a Nicolás Romero.



SIMBOLOGIA

- | | |
|--|---|
| 1- ACCIÓN DE EDUCACIÓN | REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA |
| 2- ACCIÓN DE SALUD | REGULARIZACIÓN DE SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS PREEXISTENTES PARTICULARES |
| 3- ACCIÓN DE VIVIENDA | AGUA POTABLE, ALICATORILLADO ALUMBRADO, ELECTRICIDAD |
| 4- ACCIÓN DE RECREATIVO | REFORESTACIÓN |
| 5- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA HIGIÉNICA | |
| 6- INSTALACIÓN DE PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES | |
| 7- INSTALACIÓN DE CASAS PARA ORFOS Y HUÉRFANOS | |

Romero.

- Regularizar los asentamientos ubicados en terrenos ejidales en San Juan Tlilhuaca y Vicente Guerrero en atención al ordenamiento del proceso de ocupación que tiene lugar.

3.5.2. Vivienda.

Favorecer la creación de desarrollos habitacionales de interés social y de vivienda progresiva para la adecuada densificación de las zonas urbanas previstas para este tipo de desarrollos.

3.5.3. Infraestructura Hidráulica y Sanitaria.

Construir las redes principales de infraestructura en los ejes fundamentales de la estructura urbana para concentrar ahí los usos del suelo de mayor intensidad.

- Complementar y adecuar las redes de agua y drenaje en función de una concepción unitaria del Área urbana, respetando los límites establecidos para su crecimiento.
- Complementar en 30% el servicio de agua potable, mejorando el nivel de este servicio en las colonias Benito Juárez, Granjas de Guadalupe, Loma de la Cruz, colonia Francisco I. Madero, Dr. Jiménez Cantú, Buenavista y Vista Hermosa.
- Ampliar en un 65% el servicio de drenaje para cubrir las necesidades de las colonias La Colmena, Granjas de Guadalupe, Loma de la Cruz, Francisco I. Madero, Dr. Jiménez Cantú, Buenavista y Vista Hermosa.

3.5.4. Vialidad y Transporte.

- Construir y/o mejorar las siguientes vialidades: el libreamiento de la cabecera municipal, la liga con Sayavedra, el circuito de las colonias Benito Juárez, y Francisco I. Madero, la calle principal de Progreso Industrial, la liga con Ixcalli pasando por Bosques del Lago, y el tramo de la Vía Corta a Morelia hasta el proyecto del puente.
- Construir el derecho de vía de la Vía Corta a Morelia.
- Mejorar la articulación y condiciones de transferencia entre los diversos medios de transporte público.
- Adecuar la infraestructura vial y el sistema de transporte en apoyo a los objetivos de ordenación de la estructura urbana prevista.
- Reubicar las viviendas asentadas sobre el derecho de vía de la carretera Nicolás Romero-Alizapán.
- Pavimentar 6 km del camino que comunica al poblado de San Miguel Mila con la Av. Jiménez Cantú de Atizapán de Zaragoza.
- Desconcentrar las rutas actuales de transporte, tomando como base las nuevas vías primarias.

3.5.5. Equipamiento Urbano.

- Coordinar la ubicación del equipamiento regional y metropolitano, en particular en lo referente a centrales de abastos; terminales foráneas de carga y pasajeros; estaciones de transferencia de los diferentes modos de transporte; instituciones de educación superior; instalaciones médico-hospitalarias; instalaciones de cultura; parque metropolitano y ciudades deportivas, orientándolo al reforzamiento de la estructura urbana propuesta.
- Instrumentar los trámites para la adquisición del suelo y realizar las obras para construir el parque urbano que se localiza al norte de la vía corta a Morelia.
- Utilizar la dotación y localización del equipamiento para lograr una mayor autosuficiencia y equilibrio en las condiciones de las diversas zonas urbanas.
- Adquirir el casco antiguo de la Hacienda La Encarnación, ubicada al sur de la cabecera municipal, para crear un barrio urbano.

3.5.6. Medio Ambiente.

Establecer y hacer respetar los límites de conservación en los cauces de los arroyos más importantes: Arroyo Grande, Chiquito, San Pedro, Barrón y Colmena, con el fin de preservar...

Rehabilitar las zonas erosionadas localizadas en la parte central del municipio.

- Establecer programas de reforestación intensiva en zonas de pendientes pronunciadas y montañosas, con el objeto de apoyar las políticas de conservación de suelo y de los acuíferos.
- Apoyar con acciones de reforestación la construcción del paquete urbano del norte de la Vía Corta a Morelia.

3.5.7 De Imagen Urbana.

La consolidación del centro urbano tradicional debe partir de la caracterización de los nuevos elementos urbanos de acuerdo a los valores arquitectónicos propios del lugar por lo que se deberá realizar los estudios necesarios para definir la integración de los usos en la dinámica de la intensificación de los usos en la zona de la cabecera municipal así como para los barrios contenidos dentro de las zonas de usos mixtos.

3.5.8 De Planeación.

Consolidar el Comité Municipal de Prevención y Control del Desarrollo Urbano mediante la realización de sus funciones con el apoyo de las dependencias involucradas".

3.6 Normas sobre Infraestructura, Equipamiento Urbano y Estacionamiento de Vehículos.

3.6.1. Servicios mínimos de infraestructura

La dotación mínima de agua potable en las zonas habitacionales deberá ser de 250 litros por habitante por día. Para el manejo y disposición de aguas servidas deberá considerarse como descarga el 80% de la dotación de agua potable.

El agua que se destine al consumo habitacional deberá potabilizarse; asimismo deberán someterse a tratamiento todas las aguas servidas, satisfaciendo los requerimientos para que puedan ser reutilizadas en uso recreativo e industrial.

Los sistemas de distribución deberán satisfacer las condiciones de continuidad y de equilibrio para que en toda la red exista una presión única. Las cargas estáticas mínimas y máximas en las redes deberán de ser de 15 y 50 metros respectivamente.

Para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica en las zonas habitacionales, deberá considerarse una carga promedio de 100 watts por salida y un promedio de dos salidas por espacio habitable, o bien de 2 kw para vivienda popular, 4 kw para vivienda media y de 5 a 10 kw para vivienda residencia.

3.6.2. SERVICIOS MINIMOS PARA EL EQUIPAMIENTO URBANO

EQUIPAMIENTO	Hab/ unidad	Superficie M2
SUBSISTEMA EDUCATIVO		
Guardería	28,000	960
Jardín de Niños	7,020	1,220
Primaria	7,200	5,850
Secundaria	27,840	6,000
Preparatoria	100,000	11,325
Centro de Capacitación	135,000	2,280
Universidad	500,000	49,280
SUBSISTEMA SALUD		
Hospital General	400,000	61,000
Hospital de Urgencias	120,000	600
Clínica	25,560	1,140
Centro de Salud		
Hogar para Ancianos	75,000	12,000
VelaLorio Público	200,000	1,620
SUBSISTEMA RECREACION CULTURA Y DEPORTE		
Parque Urbano	100,000	100,000
Museo	250,000	3,000
Feria	100,000	10,000
Centro Deportivo	100,000	10,000
Casa de Cultura	87,500	2,500
Auditorio/Cine	96,000	4,800
Biblioteca	500,000	4,500
Iglesia		
Centro Comunitario	100,000	1,500
SUBSISTEMA COMERCIO		
Central de Abastos	500,000	150,000
Rastro	500,000	11,100
Conasuper	250,000	6,250
Tepapan	18,500	240
Mercado	17,000	3,360

SUBSISTEMA COMUNICACIONES Y TRANSPORTES		
Term.de Aut. Foráneos	500,000	35,700
Term.de Aut. Urbano	100,000	1,980
Ag. de Corr,y Telég.	100,000	813
SUBSISTEMA GOBIERNO		
Estación de Policía	100,000	1,500
Bomberos	500,000	2,250
Cementerio	200,000	1,620

NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO PARA EL PERIODO 1986 - 1988

EQUIPAMIENTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	SUPERFICIE m2	PRIORIDAD
SUBSISTEMA EDUCATIVO				
Guardería	Esc.	1	960	1
Jardín de Niños	Esc.	3	5,700	1
Primaria	Esc.	3	21,700	1
Secundaria	Esc.	1	9,000	1
Subtotal de la Superficie			36,600	
SUBSISTEMA SALUD				
Clínica	Clínica	1	3,500	1
Centro de Salud	Centro	2	600	1
Subtotal de la Superficie			4,100	

NECESIDADES DEL EQUIPAMIENTO PARA EL PERIODO 1989 - 2000

EQUIPAMIENTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	SUPERFICIE m2	PRIO-RIDAD
SUBSISTEMA EDUCACION				
Guardaría	Esc.	6	5,760	1
Jardín de Niños	Esc.	23	29,210	1
Primaria	Esc.	19	133,000	1
Secundaria	Esc.	4	36,000	1
Preparatoria	Esc.	1	13,600	2
Centro de Capacitación	Centro	1	3,600	2
Subtotal de la superficie				221,170
SECTOR SALUD				
Clínica	Clinica	3	10,500	1
Centro de Salud	Centro	7	4,200	1
Orfanatorio	Edif.	1	7,500	1
Hogar de Ancianos	Edif.	2	24,000	1
Subtotal de la superficie				46,200
SUBSISTEMA RECREACION CULTURA Y DEPORTE				
Parque Urbano	Parque	3	30,000	1
Museo	Edif.	1	3,000	2
Feria	Instal.	1	5,000	2
Centro Deportivo	Centro	2	50,000	2
Casa de Cultura	Edif.	2	3,000	3
Auditorio/cine	Edif.	2	4,000	3
Biblioteca	Edif.	3	3,000	3
Iglesia	Edif.	3	7,500	3
Centro Comunitario	Centro	3	15,000	3
Subtotal de la superficie				150,500
SUBSISTEMA COMERCIO				
Conasuper "A"	Edif.	2	50,000	3
L. Tepepan	Edif.	9	2,160	3
Mercado	Edif.	10	33,600	3
Subtotal de la superficie				87,760
SUBSISTEMA COMUNICACIONES Y TRANSPORTES				
Term. de Aut. Urbano	Edif.	1	2,500	2
Ag. de Conn. y teleg.	Edif.	3	1,500	2
Subtotal de la superficie				4,500
SUBSISTEMA RECREACION, CULTURA Y DEPORTE				
Parque Urbano	Parque	1	10,000	3
Biblioteca	Edif.	1	1,000	3
Iglesia	Edif.	1	2,500	3
Centro Comunitario	Centro	1	1,500	3
Subtotal de la superficie				15,000
SUBSISTEMA COMERCIO				
Mercado	Edif.	1	3,360	2
Subtotal de la superficie				3,360
SUBSISTEMA COMUNICACIONES Y TRANSPORTES				
Agencia de Conn. y teleg.	Edif.	1	500	3
Subtotal de la superficie				500
SUBSISTEMA GOBIERNO				
Velatorio	Edif.	1	500	3
Subtotal de la superficie				500
TOTAL DE LA SUPERFICIE				521,990
SUBSISTEMA GOBIERNO Y SERVICIOS				
Estación de Policía	Edif.	2	3,000	3
Cementerio	Unidad	2	29,800	3
Financiero	Edif.	1	4,000	3
Velatorio Público	Edif.	3	1,500	3
Subtotal de la superficie				38,300
TOTAL DE LA SUPERFICIE				565,290

UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	SUPERFICIE m2	PRIO-RIDAD
Escuela	6	5,760	1
Escuela	23	29,210	1
Escuela	19	133,000	1
Escuela	4	36,000	1
Escuela	1	13,600	2
Centro	1	3,600	2
Clinica	3	10,500	1
Centro	7	4,200	1
Edificio	1	7,500	1
Edificio	2	24,000	1
Parque	3	30,000	1
Edificio	1	3,000	2
Instalación	1	5,000	2
Centro	2	50,000	2
Edificio	2	3,000	3
Edificio	2	4,000	3
Edificio	3	3,000	3
Edificio	3	7,500	3
Centro	3	15,000	3
Edificio	2	50,000	3
Edificio	9	2,160	3
Edificio	10	33,600	3
Edificio	1	2,500	2
Edificio	3	1,500	2
Parque	1	10,000	3
Edificio	1	1,000	3
Edificio	1	2,500	3
Centro	1	1,500	3
Edificio	1	3,360	2
Edificio	1	500	3
Edificio	1	500	3
Edificio	2	3,000	3
Unidad	2	29,800	3
Edificio	1	4,000	3
Edificio	3	1,500	3
Edificio	2	3,000	3



ADEMAS:

- I. En vivienda plurifamiliar se deberá proveer adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de un cajón por cada 4 departamentos, y en viviendas menores de 100 m² construidos, un cajón por cada 6 departamentos.
- II. En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
- III. Cualquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación, se ajustarán a estudio y resolución por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- IV. Estas normas se podrán reducir en un 25% de dichos requerimientos en colonias populares y en un 50% en colonias precarias. En los centros urbanos, corredores urbanos y demás colonias diferentes a las indicadas se aplicará el 100%.
- V. En los casos en que para un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, la demanda total será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- VI. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 50% en los casos de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento o simultánea que incluya dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración, comercio, recreación o alojamiento.
- VII. Las medidas de espacio para estacionamiento de coches serán de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta un 55% de espacio de estacionamiento para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento se tomarán 23 m² para vehículos grandes y 19 m² para vehículos chicos incluyendo la circulación.
- VIII. Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón; en este caso, el espacio será de 6.00 por 2.40 metros para coches grandes y de 4.80 por 2.00 metros para coches chicos más áreas de circulación.
- IX. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, puede permitirse que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan un máximo de dos.

- X. Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecerse por esta última calle el acceso al estacionamiento respectivo.
- XI. En caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso y descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.
- XII. En todo lo aquí previsto, los estacionamientos deberán ajustarse al reglamento que en esta materia se expida.

EPILOGO.

Integran el presente Plan, para todos sus efectos, los planos -- que a continuación se indican:

- E-1 Clasificación del Territorio.
- E-2 Usos y Destinos del Suelo.
- E-3 Estructura Urbana.
- E-4 Acciones Prioritarias.
- E.2.1 a E.2.4
- No. 1953, 2018, 2019, 2020, 1839, 1840 y 1904; restricciones federales y estatales.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, este documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada del H. Ayuntamiento de Nicolás Romero con el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Cabe poner de manifiesto que la presente versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Villa Nicolás Romero, fue aprobada por el referido H. Ayuntamiento en sesión de Cabildo del 27 de Noviembre de 1985, previo proceso de Consulta Popular en los términos a que se refiere la fracción II del artículo 27 de la Ley citada.

DECLARANDO que la presente es la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Nicolás Romero, aprobada por la III Legislatura del Estado, en sesión de fecha 14 de enero de 1986, en la Ciudad de México el 15 de enero de 1986.

LIC. GUSTAVO GONZÁLEZ VILLAR,
 SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS