



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO



GACETA DEL GOBIERNO

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

Tomo CXLIII

Toluca de Lerdo, Méx., Miércoles 25 de Febrero de 1987

Número 37

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

El Ciudadano LICENCIADO ALFREDO BARANDA G.,
Gobernador 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 195

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO. D E C R E T A :

ARTICULO PRIMERO. Se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec, conforme al cual el Gobierno del Estado y el del Municipio del mismo nombre, participarán conjunta y coordinadamente en la ordenación y regulación de dicho centro de población.

ARTICULO SEGUNDO. Se fijan al centro de población estratégico de Metepec, para los efectos de la aplicación del plan que se aprueba, los límites que constan en el contenido del mismo, los cuales se expresan gráficamente en los planos que forman parte de dicho plan y que para todos los efectos se tendrán como parte integrante del presente Decreto aprobatorio.

ARTICULO TERCERO. Se aprueba la zonificación del suelo del centro de población estratégico de Metepec, que consta en los respectivos planos, tablas y normas relativas que forman parte igualmente del plan de dicho centro y que, para todos los efectos, se tendrán como integrantes del presente Decreto.

ARTICULO CUARTO. El Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec, contiene:

1. INTRODUCCION.

1.1. Bases jurídicas.

2. SITUACION ACTUAL.

2.1. Condicionantes sociales y económicas.

2.2. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características naturales del territorio.

2.3. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de infraestructura.

2.4. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de la vialidad y el transporte.

2.5. Estructura urbana.

2.5.1. Tenencia de la tierra.

2.5.2. Usos del Suelo.

2.5.3. Características de la vivienda.

2.5.4. Características del equipamiento y servicios urbanos.

2.6. Problemática y perspectivas.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

3.1. Condicionantes de otros niveles de planeación.

3.2. Estrategia general.

3.3. Objetivos.

3.4. Estructura urbana.

3.4.1. Clasificación de elementos estructuradores.

3.4.2. Estructura vial.

3.4.3. Zonificación primaria.

3.4.4. Usos y destinos del suelo, su zonificación y normas.

3.5. Políticas y lineamientos de acción.

3.5.1. Suelo.

3.5.2. Infraestructura.

3.5.3. Vialidad y transporte.

3.5.4. Vivienda.

3.5.5. Equipamiento.

3.5.6. Medio ambiente.

3.5.7. Imagen urbana.

3.6. Normas sobre infraestructura, equipamiento urbano y estacionamiento de vehículos.

3.6.1. Requerimientos de estacionamientos.

3.6.2. Normas adoptadas para la dotación de infraestructura.

3.6.3. Normas adoptadas para la dotación de equipamiento.

Tomo CXLIII | Toluca de Lerdo, Mex., Miércoles 25 de Febrero de 1987 | No. 37

SUMARIO:

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO No. 195.—Con el que se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec.

DECRETO No. 196.—Con el que se aprueban e introducen al Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan.

(Viene de la primera página)

EPILOGO.

ARTICULO QUINTO. El plan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, será obligatorio tanto para las autoridades como para los particulares, siendo responsables de su ejecución el Ejecutivo del Estado y el Ayuntamiento de Metepec.

ARTICULO SEXTO. El plan tendrá vigencia permanente, sin perjuicio de las modificaciones que puedan introducirse de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO.—El presente Decreto y una versión abreviada del Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec, deberá publicarse en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México y entrará en vigor al día siguiente de dicha publicación.

ARTICULO SEGUNDO.—El Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec, con el correspondiente Decreto aprobatorio, será inscrito en el Registro de Planes de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad. Todos los documentos 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 la Ciudad de Toluca de Lerdo, México, a los trece días del mes de Enero de 1987.—Diputado Presidente, **Lic. Pedro Armando Gómez Núñez**; Diputado Secretario, **Profr. Héctor Luna Camacho**; Diputado Secretario, **C. Mario Enrique Vázquez Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Juana Reyes Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Mario Galicia Vargas**.—Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, Méx., Enero 23 de 1987.

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

Lic. Alfredo Baranda G.

(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Leopoldo Velasco Mercado.

(Rúbrica).

El Ciudadano LICENCIADO ALFREDO BARANDA G., Gobernador 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 196

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO. D E C R E T A :

ARTICULO 1. Se aprueban e introducen al Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan (Area Conurbada San Fernando-La Herradura), cuyo Decreto aprobatorio fue publicado en la "Gaceta del Gobierno" del Estado de fecha 14 de noviembre de 1984, modificaciones que tienen por objeto precisar los límites del 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 2. Se aprueba la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan (Area Conurbada San Fernando La Herradura), 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.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO. El presente Decreto y la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan (Area Conurbada San Fernando La Herradura), 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 Huixquilucan (Area Conurbada San Fernando La Herradura), 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 la Ciudad de Toluca de Lerdo, México, a los trece días del mes de Enero de 1987.—Diputado Presidente, **Lic. Pedro Armando Gómez Núñez**; Diputado Secretario, **Profr. Héctor Luna Camacho**; Diputado Secretario, **C. Mario Enrique Vázquez Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Juana Reyes Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Mario Galicia Vargas**.—Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, Méx., Enero 27 de 1987.

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

Lic. Alfredo Baranda G.

(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Leopoldo Velasco Mercado.

(Rúbrica).

1. INTRODUCCION

El impacto que ha generado la ciudad de Toluca sobre las localidades cercanas a ella, ha provocado la necesidad urgente de contar con los instrumentos para controlar el crecimiento del área urbana de las mismas.

Las circunstancias que rodean a Metepec resultan de mayor atención, ya que la expansión física de la ciudad de Toluca ha provocado fuertes impactos en el desarrollo económico, social y físico del Centro de Población Estratégico de Metepec.

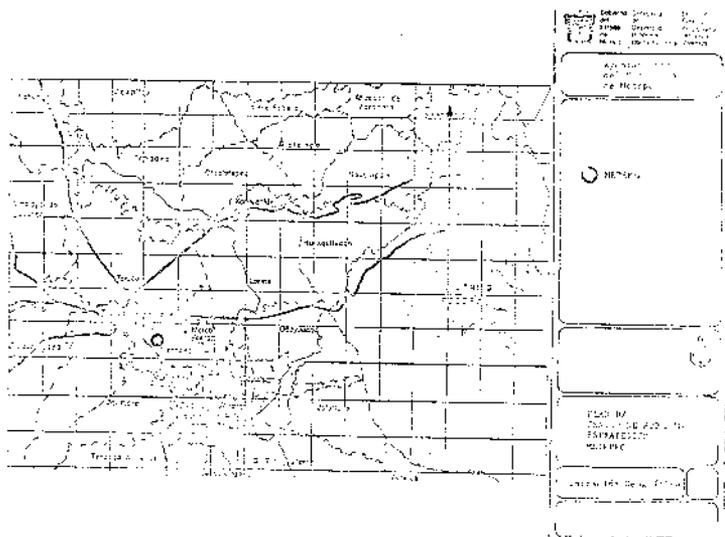
De continuar el crecimiento de forma espontánea resultará irreversible el trastorno que generará al territorio regional, dado que Metepec resulta altamente atractivo para los asentamientos humanos.

En las últimas décadas Metepec ha presentado un proceso demográfico acelerado, debido a la ubicación de fraccionamientos habitacionales tanto residenciales como populares con un alto grado de dependencia de la ciudad de Toluca.

Existe una disparidad entre el crecimiento demográfico del centro de población, con respecto al crecimiento socioeconómico del mismo, ya que mientras el primero crece a un ritmo acelerado, el segundo ha tenido un lento desarrollo.

De esta manera el Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec, establece el ordenamiento del territorio que deberán ocupar las localidades que lo conforman, define la estructura urbana de los asentamientos, determina las áreas aptas para el crecimiento de la ciudad y establece los usos y destinos dentro del perímetro resultante. Asimismo, la estrategia contiene normas y criterios técnicos relativos a la densidad de población, intensidad de construcción, la dosificación de la vivienda, la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos que Metepec requiere para cumplir eficientemente con sus funciones.

En estos términos, éste Plan es el marco apropiado para normar y orientar las acciones, programas y proyectos de los sectores público y privado que inciden en el desarrollo urbano; ya que además ha sido realizado de acuerdo a lo prescrito en las disposiciones de la legislación vigente en la materia.



1.1. Bases Jurídicas

El Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec, forma parte del sistema de planeación de los asentamientos humanos de la Entidad, conforme lo previene la Fracción III del Artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

Su carácter de estratégico responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, y está integrado en el sistema urbano intermunicipal del Valle de Toluca-Lerma. (Artículo 21 fracción II de la misma Ley).

El Plan se forma por el conjunto de disposiciones necesarias para alcanzar los objetivos previstos, relativos al ordenamiento del territorio y al crecimiento, conservación y mejoramiento del centro de población (Artículo 22 de la Ley).

El Plan es aprobado coordinada y concurrentemente por el Ayuntamiento y el Ejecutivo del Estado, así como por la Legislatura de la Entidad, conforme a lo establecido en los Artículos 11 Fracción III, 12 Fracción I y 13 Fracción III de la Ley de referencia, siguiéndose al efecto el procedimiento contemplado en el Artículo 27 de la misma Ley.

Los requisitos exigidos por el Artículo 25 de la Ley en cuanto a la configuración del contenido del Plan, aseguran el ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, de la reserva territorial y, de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Metepec.

De igual manera así mismo, que por virtud de lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley, el Plan está vinculado con los demás que integran el sistema de planeación urbana del Estado, a fin de guardar la adecuada congruencia entre ellos.

Las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado antes mencionadas, constituyen la fundamentación jurídica del Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec.

2. SITUACION ACTUAL

El fuerte impacto socioeconómico registrado en los últimos 20 años en el Valle de Toluca, ha provocado un cambio sustancial en la estructura del municipio de Metepec; de ser principalmente basado en la explotación agropecuaria, actualmente muestra una fuerte vocación hacia el desarrollo de los asentamientos humanos de carácter urbano.

El Territorio Municipal estaba integrado en 1960 por 11 localidades que ocupaban el 14.2% de la superficie; siendo el uso agrícola el predominante. En la actualidad el 24.0% de la superficie se ocupa en habitación y servicios, esto es 1659 hectáreas, con una población total de 89,318 habitantes distribuidos en la siguiente estructura: 1 Villa, 10 Pueblos, 4 Colonias Agrícolas, 22 Colonias Urbanas, 5 Fraccionamientos Residenciales, 8 Conjuntos Habitacionales aislados y 29 Ranchos.

Buende el punto de vista de la estrategia regional de desarrollo urbano que establece el Plan Estatal, Metepec deberá conformarse como centro de población estratégico con el mayor grado de autosuficiencia posible para alojar una cantidad importante de población inducida en el mediano plazo.

Tomando en cuenta las tendencias de crecimiento urbano y la vocación de los usos del suelo en torno a Villa Metepec, el Cen-

tro de Población Estratégico Metepec (CPEM), para los efectos de este plan, se considera integrado de la siguiente manera:

- A. Zona Tradicional
- B. Fraccionamientos Aledaños
- C. Zonas de Equipamientos Regionales
- D. Zona Conurbada al CPE Toluca

Las características de cada una de estas zonas se describen a continuación:

- A. Zona tradicional.- Se encuentra conformada por el área urbano tradicional de Villa Metepec, San Lorenzo Coacalco y San Miguel Totocuillapilco, muestra una estructura urbana más o menos articulada con características de poblados rurales en transición.
- B. Fraccionamientos aledaños. Se trata de fraccionamientos de reciente creación, no mayores de 6 años, que funcionan como colonias dormitorio de Toluca, aunque su cercanía y comunicación con Metepec hacen más factible su integración al CPEM, a saber: Infonavit San Francisco, Fraccionamiento Ixcalli Cuauhtémoc I, II, III, IV y V secciones, Infonavit Las Marinas, Fraccionamiento La Virgen y la Hortaliza ISSEMYH.
- C. Zona de equipamientos regionales.- Comprende el territorio ocupado por el Instituto Tecnológico de Toluca, el Consejo Nacional de Educación Profesional (CONALEP), el Centro Panamericano de Ecología y Salud, las Oficinas Administrativas de la Comisión para el Desarrollo Agropecuario del Estado de México (CODAGEM) y el Centro de Investigación Agrícola; todos ellos con una cobertura regional.
- D. Zona conurbada al Centro de Población Estratégico Toluca.- Está conformada por fraccionamientos y colonias integradas funcional y socialmente a la dinámica urbana de Toluca, cuyo crecimiento ha absorbido a los poblados de San Francisco Coaxusco y San Jerónimo Chicahualco.

2.1. Condicionantes Sociales y Económicas

Dinámica Poblacional

El crecimiento demográfico experimentado por el centro de población estratégico de Metepec, en las últimas tres décadas, muestra una tendencia de crecimiento poblacional acelerado ya que, de 10,140 habitantes, que tenía en 1950, pasó a 64,719 habitantes en 1980 lo que significa que su población en este período se sextuplicó.

En los últimos cinco años este crecimiento acelerado se mantiene, lo que significa que de 1980 a 1985 creció a una tasa del 6.6% es decir, que cuenta con una población actual de 89,318 habitantes.

Población Económicamente Activa

La población económicamente activa del municipio de Metepec se ha concentrado en la última década (1970-1980) en el sector secundario y terciario de la economía. Así tenemos que para 1970 la estructura de la PEA era: para el sector primario - - - 2,507 habitantes, para el secundario 2,775 habitantes y para el terciario 2,220 habitantes. Mientras que, para 1980; el sector primario disminuye a 2,425 habitantes, el secundario se incrementa significativamente llegando a 7,715 habitantes y el terciario alcanza los 7,084 habitantes.

Actividades Económicas

Sector Primario.- Para 1983 la actividad más importante en éste sector es la agricultura, siendo el cultivo del maíz el que

ocupó el 97% de la superficie cosechada con 5,177 has. cultivadas, le sigue en orden de importancia la ganadería, sobresaliendo la existencia de ganado porcino así como el ovino, el número de cabezas para el primero es de 7,569 y representa el 41.9% del total de ganado, mientras que para los segundos es de 7,023 y representa el 39.8%.

Sector Industrial.- Este sector es sumamente importante en el municipio ya que, para 1984 el número de industrias era de -- 200 entre las que sobresalen la industria de transformación y dentro de estas; la industria alimentaria participa con 76 establecimientos, le sigue en importancia los productos minerales no metálicos, exceptuando derivados del petróleo y carbón, del resto sobresalen los productos metálicos, maquinaria y -- equipos así como la industria textil.

Sector Terciario.- El total de establecimientos comerciales -- fué para 1982 de 734, de los cuales 47 se dedican al expendio de bienes de consumo básico, destacando, molinos, tortillerías y tiendas afiliadas a IMPECSA.

Niveles Actuales de Ingreso.- La estructura del ingreso familiar de la población se divide en tres rangos; el 44% de la población total pertenece a familias que perciben menos de 2.5 veces el salario mínimo, el 49% lo forman familias cuyos ingresos oscilan entre 2.5 y 4 veces el salario mínimo y el 7% recibe como pago a su trabajo cantidades superiores a 4 veces el salario -- mínimo.

2.2. Condicionantes Impuestos al Desarrollo Urbano por las Características Naturales del Territorio.

El análisis de los elementos del medio natural, señalan una zona con aptitud para ser urbanizada localizada al surponiente -- del municipio, con tres distintos grados de aptitud: óptima -- (239.5 Ha.) alta (70 Ha.) y media (638 Ha.) debiendolas incorporar el desarrollo urbano con base a tal gradación. Su determinación se basa en las siguientes características:

- Son suelos de regular capacidad agrícola
- Cuentan con factores limitantes para actividad agrícola re-- presentando desventajas a la productividad con respecto a -- los restantes suelos.
- Son suelos aptos con pendientes topográficas moderadas
- No presentan riesgos por inundación
- Son suelos aptos para ser dotados de infraestructura.

Las áreas que por su capacidad agrícola y localización no deben ser usadas para el desarrollo urbano, deberán establecerse como zonas de preservación; estas se localizan en la parte sur y norponiente del municipio.

De igual forma se señala el cerro "El Calvario" como zona de preservación por sus características topográficas inadecuadas para ser urbanizadas. (ver plano D-1).

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

El sistema de dotación de agua potable del municipio está formado por 39 pozos profundos en operación que abastecen al 87% de la población urbana, distribuyendo el recurso mediante redes primarias que se ramifican en las áreas urbanas.

Para la dotación futura se cuenta con 3 pozos que se están equipando para su funcionamiento a corto plazo y un proyecto de 4 pozos más por perforar a mediano plazo.

A la cabecera municipal le surten 2 pozos profundos con una dotación de 90 litros por segundo al día regulados por un tanque con capacidad de 230 m³ (la red requiere de ampliación actualmente).

Por su parte CEAS está realizando un proyecto integral para la interconexión de los pozos que funcionan actualmente de manera independiente, y regularlo mediante un tanque maestro de 12,500 m³ que se ubicará en el Centro de Metepec. Asimismo, el centro de población está comprendido dentro del programa de dotación de agua potable del sistema Lerma-Toluca en un mediano plazo.

En cuanto al sistema de drenaje éste es muy deficiente en Villa Metepec y poblados anexos, que cuentan con el servicio en un 84.5%. Consta de colectores, subcolectores y canales a cielo abierto que captan las aguas que se conducen de atarjeas y albañales. El desalojo se efectúa a través de canales a cielo abierto que también captan aguas negras del municipio de Toluca y descargan en el río Lerma.

Actualmente está en proyecto la creación de una planta de tratamiento de aguas residuales domésticas que se ubicará en la parte noreste del municipio.

El servicio de energía eléctrica, cubre el 100% de los asentamientos, sin embargo, en lo que respecta al alumbrado público, se cuenta con el 90% en los fraccionamientos y un deficiente servicio en los pueblos y colonias ya que solo las calles principales están servidas y carecen de un mantenimiento adecuado.

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

La estructura vial a nivel interurbano integra al centro de población con Toluca a través de tres vías primarias o de penetración, resultando insuficientes para los movimientos de la población que desempeña sus actividades principales en Toluca.

En Villa Metepec la vialidad urbana se estructura a partir del cerro El Calvario de forma radial o concéntrica, desvaneciéndose en forma de retícula o malla.

El estado de las calles primarias es regular, el 10% de las calles se encuentra pavimentadas o empedradas y el resto son de terracería. En general su mantenimiento es deficiente.

En los fraccionamientos el sistema vial es independiente y formado generalmente por vías de menor jerarquía. Las condiciones son buenas pero presentan problema de integración a la estructura vial de Villa Metepec y de Toluca, generando puntos conflictivos.

El transporte público realiza recorridos fijos con puntos origen y destino en Toluca y Metepec, encontrando serias limitaciones y altos costos de operación por la carencia de una vialidad con trazo y pavimentación adecuada a la demanda.

2.5. Estructura Urbana

Las características del crecimiento que ha experimentado Metepec, determinan una estructura urbana desarticulada de sus áreas de reciente desarrollo.

La estructura de Villa Metepec y poblados anexos, se delimita al sur por el cerro de El Calvario y al suroeste por la

vía regional Toluca-Ixtapan de la Sal. Los usos urbanos actuales presentan una incipiente estructura urbana que tiende a consolidarse con la demanda de servicios y vivienda de alta densidad.

La zona de fraccionamientos aledaños tiene una estructura independiente, ligada a Metepec solo a través de dos vialidades -- que también sirven de acceso a la zona tradicional desde el Paseo Tolloccán, una en sentido norte-sur y otra oriente-noro-riente.

Los usos del suelo son básicamente habitacionales en los fraccionamientos, con diferentes tipos de vivienda.

Finalmente, el equipamiento regional existente forma parte de la estructura urbana actual de Metepec, en donde se han desconcentrado diferentes servicios.

2.5.1. Tenencia de la Tierra

En el municipio se manifiestan cuatro regímenes de propiedad; -- la privada que cubre 6067.37 Ha., la ejidal con 932.00 Ha., comunal, 58.54 Ha. y la institucional que ocupa 76.3 Ha.

La predominancia de terrenos privados en el municipio de Metepec y su ubicación respecto a Toluca la han convertido en zona ofertante de suelo para vivienda de ingresos medios y altos, -- situación que se refleja con la ubicación de los fraccionamientos habitacionales. Actualmente, los fraccionamientos establecidos ocupan una superficie de 688.53 Has. de éstas, 175.9 forman parte de la zona de fraccionamientos aledaños y el resto se encuentran en la zona conurbada a Toluca.

Los terrenos ejidales se ubican al norte y oriente del municipio, rodean los pueblos de San Jerónimo Chicahualco y San Salvador Tizatlali manteniendo su uso agropecuario hasta la fecha.

2.5.2. Usos del Suelo

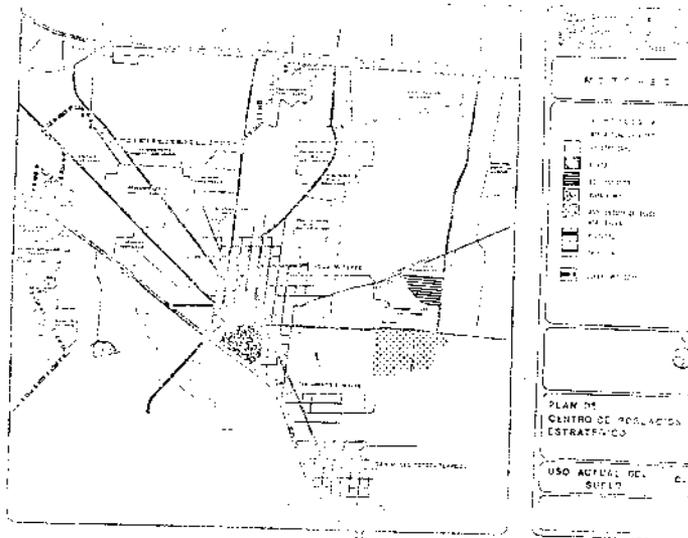
El área del Centro de Población de Metepec ocupa una superficie de 1414.7 hectáreas, de las cuales 1253 son urbanas y 161.7 hectáreas corresponden a la zona de investigación agrícola. La superficie urbana (1253 hectáreas), se divide en: 61.9% de uso habitacional, 3.7% de uso mixto, 2% de servicios, el 1.8% de espacios abiertos, el 5.2% de vialidades primarias y el 25.4% de lotes baldíos.

Esto nos demuestra el desequilibrio en los usos del suelo respecto a los requerimientos de equipamiento y servicios de la población, además de la existencia de gran cantidad de predios baldíos.

Por otra parte, la distribución de estos usos en el área urbana al no encontrarse bien definida, impide la integración de algunos usos básicos a la estructura primaria del centro de población, así como la identificación de áreas concentradoras de servicios que permitan atender las zonas del Centro de Población de manera equilibrada.

2.5.3. Características de la Vivienda

Para Villa Metepec se calcula un total de 2,608 viviendas con una densidad domiciliaria de 8.0 habitantes por vivienda, de las cuales, el 14.3% no se consideran aceptables, ya sea por la mala calidad de sus materiales, el grado de deterioro en que se encuentran, o por carecer de los servicios mínimos. De este total, el 4.3% necesitan ser renovadas, se ubican en la parte norte de la Villa principalmente.



En el caso de los fraccionamientos, la situación es distinta, ya que son de reciente creación, de tipo popular y residencial. Actualmente están ocupados en un 80% con 6,565 viviendas, con un promedio de 5 miembros por familia y con una densidad actual de 152 Habs./Ha. como promedio, siendo la más baja de 14.3 Habs./Ha. en el fraccionamiento La Virgen y la más alta de 250 Habs./Ha. en Infonavit San Francisco.

Ahora bien, los fraccionamientos que no están ocupados en su totalidad, son los de tipo residencial, faltando por ocupar -- 1,572 lotes que fueron autorizados para vivienda unifamiliar.

En los poblados de San Miguel Totocuitlapilco y San Lorenzo - Coacalco existe un total de 1,194 viviendas con una densidad promedio de 6.0 miembros por familia. Presentan características propias de la vivienda rural. Muros de adobe, techos de teja y pisos de tierra y cemento, la mayoría cuenta con los servicios mínimos. Se estima que 310 viviendas requieren mejoramiento o rehabilitación.

2.5.4. Características del Equipamiento y Servicios Urbanos

El equipamiento urbano y los servicios, presentan una desproporción en cuanto a su magnitud de los diferentes elementos, así -- como de su ubicación dentro del área urbana. Los servicios administrativos, de salud y comerciales se concentran en la zona central de Villa Metepec, que al mismo tiempo se constituye como cabecera política del municipio.

El equipamiento educativo del nivel básico, se distribuye adecuadamente cercano a la población demandante, no así el de nivel medio y superior de carácter regional, cuya ubicación dificulta su accesibilidad en términos del transporte público.

En el sector salud existe un déficit de elementos con niveles de tipo medio, ya que sólo cuenta con pequeños consultorios de primer contacto.

Lo mismo sucede con los elementos recreativos y comerciales.

El déficit de equipamiento y servicios, en el centro de población es un efecto de su crecimiento desequilibrado, a partir de la creación de fraccionamientos de alta densidad, ya que no -- cuenta con el equipamiento necesario, puesto que alojan al 57% de la población, generando desplazamientos cotidianos a Toluca, tanto por servicios medios y especializados, como por servicios básicos.

2.6. Problemática y Perspectivas

El patrón de asentamientos humanos de Metepec se ha visto mo--

dicado en los últimos años por la proliferación de fraccionamientos habitacionales en su territorio, como producto de la -- fuerte presión urbana de la ciudad de Toluca.

Una buena cantidad de suelo altamente productivo ha tenido que ser transformado a uso urbano en pendientes de 0 a 2%; no recomendables para tal uso por presentar problemas para el desalojo de aguas negras y por ser susceptibles de inundación.

La ciudad de Toluca ha condicionado fuertemente la dinámica -- urbana de Metepec, constituyéndola como zona dormitorio para -- más de la quinta parte de su población trabajadora, sin embargo, no se define una estructura urbana integrada en toda su -- extensión al AUCT. Se pueden diferenciar dos grandes zonas, la del sur que se integra política y socialmente a Villa Metepec; y la del norte y noroeste integrada física y socialmente a la ciudad de Toluca.

Desde el punto de vista del desarrollo urbano regional, la tendencia del crecimiento urbano de Metepec a conurbarse con Toluca, no se considera adecuada ya que conformaría un sistema urbano desequilibrado. La estrategia estatal de desarrollo ha -- planteado la alternativa de conformar un centro de población -- de tamaño medio en torno a Villa Metepec, separado físicamente del AUCT por una zona de preservación ecológica.

Así pues será necesario definir las políticas de crecimiento -- para estas localidades, sobre el planteamiento de una estructura urbana adecuada al tipo de ciudad que se quiere desarrollar. Esto implica retomar los elementos favorables que presenta en cuanto a las tendencias de urbanización e inducir el tipo de -- asentamientos que consolide su estructura.

La meta poblacional para el CPEM es de 380,000 habitantes al año 2000, basada en la política de impulso a corto plazo adoptada por el Gobierno del Estado, implicando por un lado mantener el ritmo de crecimiento tendencial de 6.6% anual y, por -- otra parte, inducir alrededor de 70,000 habitantes para llegar a 190,000 en 1990.

Este crecimiento que se pretende inducir deberá estar apoyado en programas de inversión en los renglones de infraestructura, vialidad y transporte, por parte del sector público, para propiciar la construcción de fraccionamientos de tipo popular principalmente.

En cuanto a la meta de empleo, basada también en la política de impulso para el Valle de Toluca-Lerma, se espera que para 1988 la PEA represente el 28.8% de la población total y se distribuya de la siguiente manera: 9.2% en el sector primario, 52.0% en el secundario y 58.8% en el terciario. 1/

1/ Datos retomados del estudio realizado para el CPE de Toluca, Méx., Nov. 1983. D.G.D.U.V.

Es decir, en función de los empleos que se creen en la zona -- industrial y los empleos indirectos que se generan en la ciudad de Toluca, se estima que Metepec alojará el 26.9% de la -- población económicamente activa del sector III; tomando en cuenta los empleos que se generen internamente, así se espera que la estructura del ingreso familiar se modifique disminuyendo -- proporcionalmente la población con ingresos a 2.5 veces el salario mínimo y aumentando en el rango intermedio, entre 2.5 y 4.0 veces el salario mínimo, para representar el 40% y el 52% respectivamente. La población con ingresos mayores representará el 8% de la población total.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

3.1. Condicionantes de otros Niveles de Planeación

El Plan Estatal de desarrollo urbano, apoyado en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, define a Metepec como Centro de Población Estratégico dentro del Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma (SUVTL).

Lo anterior se basa en la estrategia de Desconcentración Puente; diseñada para orientar los incrementos de población del Valle Cuautitlán-Tezcoco hacia centros de población que ofrezcan una oferta anticipada de suelo, infraestructura y servicios urbanos.

Dentro de esa estrategia, al SUVTL se pretende inducir un incremento de población del orden de 600,000 habitantes en el mediano plazo de los cuales Metepec podrá captar 70,000 en el mismo plazo.

Para ello, el Plan Estatal propone la especialización funcional de trece centros estratégicos que actuarán como elementos estructuradores del Sistema, de los cuales Metepec forma parte. De acuerdo a su vocación y potencialidad el CPEM concentrará funciones habitacionales, turísticas y de investigación agropecuaria, debiendo proporcionar en nivel de servicios subregional.

La política de ordenamiento territorial asignada al CPEM es la saturación de lotes baldíos y redensificación del área urbana actual, con el objeto de lograr zonas más homogéneas y un mayor aprovechamiento de los servicios urbanos y equipamiento. Asimismo se fomentará la vivienda de interés social y las actividades comerciales y turísticas.

Se plantea la prevención de zonas ecológicas entre los centros de población estratégicos del SUVTL, evitando su continuidad física, particularmente la tendencia de conurbación existente entre los territorios de los municipios de Toluca y Metepec. Para tal efecto, los límites físicos de crecimiento quedarán normados mediante el programa "Pinte su Raya".

El resto de poblaciones menores concentrarán población rural por lo que su crecimiento físico quedará restringido.

Entre las acciones emanadas del Plan Estatal y que afectan al CPEM, cobra importancia la estructura vial propuesta a nivel de la región, mediante la cual Metepec queda integrada a la zona del Sistema junto con la ciudad de Toluca.

3.2. Estrategia General

Metepec, centro estratégico de crecimiento y cabecera municipal, debe reunir las condiciones necesarias para cubrir satisfactoriamente los servicios públicos urbanos y favorecer la convivencia social en beneficio de sus habitantes y la población prevista por el Plan Estatal.

Como estrategia general, el Plan de Población Estratégico de Metepec plantea conjuntar y coordinar las acciones de los distintos sectores para dar solución a la problemática urbana en los aspectos de infraestructura, equipamiento y vivienda articulando el Metepec tradicional con la zona de reciente crecimiento.

Los distintos elementos que componen la estructura urbana se definen y norman buscando encausar el crecimiento y lograr el control del desarrollo urbano. Para ello se establece la organización de los usos y destinos del suelo y se definen las reservas para el crecimiento a corto y largo plazo, en función de la meta poblacional de 380,000 habitantes.

Se pretende que Metepec se conforme como un centro de población autónomo hasta un nivel de servicios de primer orden, ya que su función principal será la habitacional, complementada por actividades comerciales y servicios, así como por equipamiento subregional en apoyo a la ciudad de Toluca.

Las líneas de política que postula la presente estrategia, así como varios pronunciamientos puntuales que resultan trascendentes para el equilibrio de su desarrollo urbano, se enuncian a continuación:

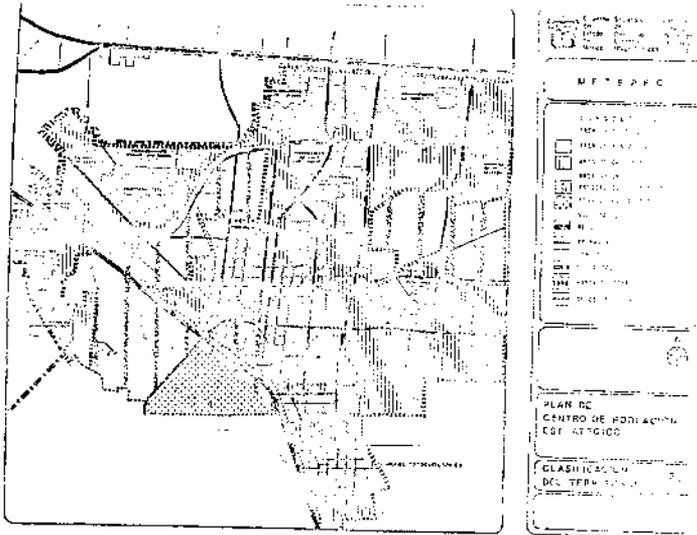
- . El crecimiento del CPEM en el corto y mediano plazo se dará preferentemente en predios baldíos existentes en el área urbana actual, en terrenos propiedad institucional y en zonas contiguas, respetando la factibilidad de dotación de los servicios de infraestructura.
- . El crecimiento a largo plazo deberá respetar el límite establecido por el programa "Pinte su Raya".
- . La redensificación del área urbana actual habrá de consolidar la estructura urbana existente de manera que se garantice la conservación de la identidad sociocultural de sus barrios y se mejore su imagen y traza urbana.
- . Las acciones de mejoramiento en infraestructura, vialidad y transporte, deberán encaminarse a lograr una estructura clara y buscando sean elementos articuladores entre la estructura tradicional de Metepec y la Estructura propuesta.
- . La configuración de la estructura urbana propuesta deberá contemplar como acciones básicas el fomento de las áreas de concentración de servicios, como son el centro urbano, y los centros distritales, pues a través de ellos se dará la distribución de equipamiento y servicios y el cambio de perfil urbano de Metepec.
- . Serán acciones prioritarias las acciones de vivienda encaminadas a satisfacer la demanda potencial en la zona e inducir el desarrollo urbano.
- . La dotación de servicios y equipamientos urbanos será equilibrada, distribuyéndose a partir de los distritos habitacionales propuestos en la estructura urbana.
- . Dentro del equipamiento de nivel subregional deberá considerarse el equipamiento de apoyo a las actividades agropecuarias y artesanales que beneficie a la población del municipio.
- . El mejoramiento de la imagen urbana, deberá considerar la conservación de la imagen característica del centro tradicional de Metepec estableciendo como alturas máximas de construcción, tres niveles.
- . Se establece la conservación del Cerro del Calvario como zona verde, para lo cual deberá contar con acciones de mejoramiento y reforestación.
- . Se permitirá la explotación de minas de materiales y establecimiento de industrias para la construcción, en una zona no urbanizable delimitada al sur del Centro de Población, como apoyo a la actividad inmobiliaria pero sin permitir construcciones de otro tipo que no sea el especificado.
- . La política de preservación a que queda sujeta la zona no urbanizable, tendrá un carácter estricto en términos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

Con estos lineamientos propuestos se atiende la relación tan estrecha que existe entre las actividades económicas y los usos del suelo en el municipio. El deslinde entre el área urbanizable y la no urbanizable, la previsión de áreas para equipamiento especial, la asignación de zonas de uso mixto y la especificación de áreas para vivienda, propiciará un mejor funcionamiento de la ciudad al ordenar la distribución de las actividades humanas.

La zonificación específica de la estructura propuesta, será el fundamento técnico legal para la autorización del uso del suelo, las licencias de construcción y los alineamientos de predios urbanos.

En términos cuantitativos se plantea la clasificación del territorio del Centro de Población Estratégico de Metepec, distribuida de la siguiente manera:

Area Urbana Actual	1,287.0 Has.
Area Urbanizable	1,288.1 Has.
Area no Urbanizable	820.3 Has.
Total.	3,395.4 Has.



Debe señalar y poner énfasis en que la política de preservación también atañe a los poblados del municipio no integrados a la dinámica urbana de Toluca y Metepec, los cuales tendrán un crecimiento restringido por el perímetro que circunscribe sus áreas servidas.

3.3. Objetivos.

El control, ordenamiento y regulación del desarrollo urbano de Metepec será acorde a los siguientes objetivos:

- Establecer el límite de crecimiento urbano del Centro de Población Estratégico de Metepec, a 2,624.1 hectáreas mediante el programa "Pinte su Raya", incluyendo 96.7 hectáreas no urbanizables a mediano plazo que apoyarán el control del desarrollo urbano a través de su uso en investigación agrícola.
- Establecer la zona de preservación del Centro de Población Estratégico de Metepec, sobre 820.3 hectáreas de las cuales 650.0 hectáreas servirán de cinturón entre la zona sur del área urbana y la zona conurbada con Toluca; y 170.0 servirán para la extracción de materiales.
- Consolidar la estructura urbana tradicional de Metepec redefiniendo su área urbana, permitiendo densidades habitacio-

nales hasta de 330 Hab./Ha.

- Consolidar y ampliar el centro urbano de Villa Metepec y conservarlo como zona urbana tradicional.
- Conformar zonas de equipamiento con nivel de servicios sub-regional para atender la población actual y futura.
- Conformar un sistema vial primario, mediante el mejoramiento, ampliación y jerarquización de la vialidad actual y la construcción de nuevas vialidades, que apoyen las funciones del centro de población y faciliten el servicio de transporte.
- Definir áreas verdes y zonas de uso mixto que faciliten la incorporación social y el arraigo de nuevos poblados.
- Resolver el servicio de agua potable en el área urbana actual y de crecimiento mediante un sistema integral de distribución y abastecimiento.
- Integrar los sistemas de drenaje y alcantarillado aprovechando las instalaciones actuales de los fraccionamientos.
- Propiciar el desarrollo de conjuntos habitacionales de interés social permitiendo densidades hasta de 400 Hab./Ha., en la zona de fraccionamientos aledaños y de 800 Hab./Ha. en la zona conurbada con Toluca.
- Establecer los instrumentos normativos para conservar una imagen característica de Villa Metepec y resaltar la imagen urbana de su nueva zona urbana.
- Establecer los instrumentos normativos y de control del desarrollo urbano a través de un sistema de seguimiento y evaluación del Plan.

3.4. Estructura Urbana.

La estructura urbana del CPEM se integrará a partir de la retícula original de Metepec y su liga con los fraccionamientos y poblados ubicados al norte, oriente y sureste, conformando una estructura clara que distribuya la población en zonas de alta, media y baja densidad.

Estas zonas estarán articuladas fundamentalmente mediante un sistema vial primario y la distribución del equipamiento en zonas concentradoras a nivel urbano, distrital o de barrio.

La zona definida por los fraccionamientos y pueblos conurbados a Toluca, estará ligada con la estructura tradicional a través de la vialidad primaria, pero deberá contar con sus centros distritales y de barrio. Funcionalmente estará integrada a la estructura urbana de Toluca mediante un corredor urbano sobre el Paseo Tolloacan y un subcentro urbano planteado en el área de conurbación.

3.4.1. Clasificación de Elementos Estructuradores.

Centro Urbano.

El Plan define su localización en el centro tradicional de Metepec ampliando sus límites para intensificar su uso mixto.

Su radio de influencia es de carácter urbano dentro del ámbito municipal, por lo que podría servir a una población de 380,000 habitantes aproximadamente.

El centro urbano ocupara un area de 30.0 hectareas; el uso del suelo será diversificado. Concentrará equipamiento para la recreación, la cultura y el comercio artesanal, alojara el equipamiento para la administración pública municipal y permitirá uso habitacional de media densidad.

La estrategia para el desarrollo del centro urbano propone a partir de la conservación, remodelación y mejoramiento del área que abarca el centro tradicional de Metepec, no permitiendo alturas de construcciones mayores a dos niveles. Se promoverá una intensificación de los usos del suelo, dándole prioridad a talleres y comercios artesanales, para resaltar el atractivo tradicional de Metepec.
Centros Distritales.

Son las zonas de uso mixto, compatible con la vivienda en donde podrán establecerse comercios, servicios y equipamiento básico que atiendan de un modo directo y cotidiano a la población que habita en los diferentes distritos habitacionales.

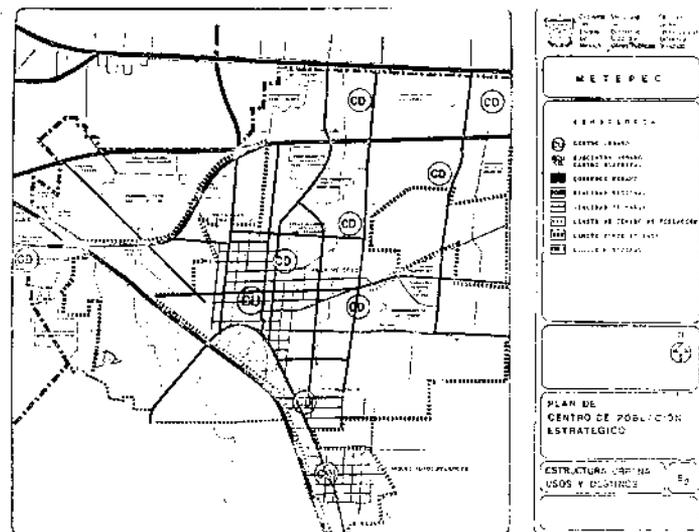
Se plantean 9 centros distritales distribuidos de la siguiente manera:

1. Barrio de San Lorenzo Coacalco.
2. Pueblo San Miguel Totocuitlapilco.
3. Area de crecimiento oriente y Fraccionamiento la Virgen.
4. Area de crecimiento de los fraccionamientos IZCALLI.
5. San Jerónimo Chichahuaco.
6. Area de crecimiento norte del Fraccionamiento La Asunción.
7. San Salvador Tizatlali.
8. Zona poniente, Fraccionamientos FOVISSTE ISSEMYM.
9. Sur del Fraccionamiento San Francisco.

Estos centros distritales deberán contar con parques de barrio como elemento indispensable que coadyuve a caracterizar la imagen urbana de la ciudad. Su delimitación específica, cobertura en servicios y características especiales habrán de desarrollarse en forma de programas y proyectos de diseño urbano.

Corredor Urbano.

Este elemento se define a lo largo de vialidades primarias o secundarias, permitiendo a ambos lados usos mixtos de alta intensidad, como son comercio y servicios especializados, vivienda de alta densidad e industria vecina. Su definición a lo largo del Paseo Tollocan está en función del Centro de Población Estratégico Toluca, por representar un importante elemento estructurador, además de resaltar su imagen urbana.



Centro de Barrio

Se señala esta categoría a las áreas de concentración de equipamiento y servicios de nivel básico y cuyo radio de influencia es pequeño. Su ubicación normalmente está en función de las colonias y fraccionamientos, por lo que su delimitación física, cobertura en servicios y características especiales deberán normarse con base en los criterios normativos adoptados por el Plan.

3.4.2. Estructura Vial

La estructura vial primaria que plantea la estrategia, atiende los problemas de congestionamiento y desarticulación entre las diferentes zonas de crecimiento del CPEM, integrando los principales elementos y actividades que se desarrollan en la ciudad.

Se define en base a una jerarquización de la vialidad actual y la ampliación o construcción de nuevas vialidades en función de las áreas de crecimiento.

Se parte de un circuito central en el límite actual de Villa - Metepec, al cual se conectarán las áreas de nuevo crecimiento a través de vialidades en sentido norte-sur y oriente-poniente, formando una red con separación de 500 a 1000 metros entre cada vialidad.

Esta red primaria estará apoyada por vialidades secundarias en ambos sentidos. El acceso al centro tradicional de Metepec se dará a través de pares viales primarios y secundarios en función de los requerimientos y las secciones actuales. Esta estructura queda integrada al sistema vial regional mediante tres vías de acceso desde el Paseo Tollocán y dos de la carretera Toluca-Ixtapan de la Sal. Además se prevé la utilización de las vialidades existentes en sentido noroeste para ligarse al área urbana de Toluca.

3.4.3. Zonificación Primaria

Para facilitar el ordenamiento del territorio, la distribución de la población, el equipamiento y los servicios urbanos, se ha dividido la estructura urbana en 8 distritos; en función de sus características y uso predominante, comprendiendo seis distritos habitacionales, uno de instalaciones de investigación agrícola y una zona de extracción.

Distritos Habitacionales: I, Centro, constituido por el centro tradicional de Villa Metepec, limitado al norte por el límite de crecimiento urbano ("Programa Pinte su Raya") y por el fraccionamiento San Francisco de Infonavit hasta la calle Malamoros; al oriente por la vialidad propuesta paralela a Galeana - hasta conectarse con la calle de Venustiano Carranza, la cual es el límite sur; del lado poniente limita también con el programa "Pinte su Raya".

II, San Lorenzo Coacalco, colinda al norte con el distrito I; al oriente con la zona de investigación agrícola de CODAGEM; al sur con el límite de su fundo legal y al poniente con la carretera a Ixtapan de la Sal.

III, San Miguel Totocuitlapilco, que colinda al norte con el distrito II, al oriente, sur y poniente con el límite de crecimiento urbano.

IV, San Salvador Tizatlali, colinda al norte con la vialidad de las torres, al oriente con el camino al Tecnológico, al sur

DISTRIBUCION ZONAL DE LA URBANIZACION

DISTRITO	SUPERFICIE HECTAREAS	AREA URBANA ACTUAL	AREA URBANA ZABLA ^{1/}	AREA DE PRESER- VACION	AREA DE INVESTI- GACION PORTICOLA	AREA DE EXTRAC- CION	POBLACION FUTURA	DENSIDAD BRUTA 1/ HAB/HA.
I	337.7	192.7	141.0	---	---	---	47,290	140
II	204.3	112.4	91.9	---	---	---	24,530	120
III	156.3	91.0	35.0	30.3	---	---	15,630	100
IV	102.0	34.0	68.0	---	---	---	14,280	140
V	197.1	72.4	124.7	---	---	---	19,490	98
VI	319.3	123.5	195.8	---	---	---	91,090	285
VII	161.7	---	---	---	161.7	---	---	---
VIII	170.0	---	---	---	---	170.0	---	---
SUBTOTAL	1,644.4	626.0	656.4	30.3	161.7	170.0	---	---
IX	339.0	247.8	91.2	---	---	---	47,480	140
X	217.6	78.0	139.6	---	---	---	21,770	100
XI	391.8	213.0	178.8	---	---	---	36,780	98
XII	231.6	122.2	109.4	---	---	---	61,660	259
SUBTOTAL ZONA CO- NURBADA.	1,180.0	661.0	519.0	---	---	---	167,690	141
ZONA DE PRESER- VACION ECOLOGICA	571.0	---	---	571.0	---	---	---	---
TOTAL	3,395.4	1,287.0	1,175.4	601.3	161.7	170.0	380,000	112

1/ Es la relación entre la población distrital futura y la superficie total distrital.

X, La Atunci6n.- Limita al poniente con el distrito VIII al norte con el Paseo Tollocc6n, al oriente con el l6mite municipal y al sur con la vialidad de las torres.

XI, San Carlos.- Colinda al poniente con el l6mite municipal, al norte con la vialidad de las torres, al oriente y sur con el l6mite de crecimiento del programa "Pinte su Raya", y al suroeste con la carretera a Ixtapan de la Sal.

XII, Fraccionamientos Suroeste.- Colinda al poniente y al norte con el l6mite municipal, al noroeste con la carretera a Ixtapan de la Sal, y al oriente con el l6mite de crecimiento.

3.4.4. Usos y Destinos del Suelo, su Zonificaci6n y Normas.

Se establece una dosificaci6n de los usos del suelo, dentro del Centro de Poblaci6n de Metepec, como complemento para que la Estrategia del Plan pueda cumplirse; la dosificaci6n consiste en una zonificaci6n que determina la compatibilidad entre los diferentes usos y destinos que conforman el 6rea urbana futura.

Asimismo, establece la normatividad b6sica para el otorgamiento de la Licencia Estatal de Uso del Suelo, las Licencias Municipales de Alineamientos y Construcci6n y la de Fraccionamientos.

Los criterios que la componen sobre usos del suelo, destinos p6blicos, intensidades de construcci6n, tama1o y frente m6nimo de lotes, son obligatorios para el sector privado y el p6blico y determinan de manera directa el n6mero de viviendas y metros

cuadrados de construcci6n que, autorizados en cada predio individual, permitir6n alcanzar las densidades de poblaci6n e intensidades de uso previstas en el Plan.

Las normas reglamentarias para el ordenamiento y regulaci6n del desarrollo urbano del centro de Poblaci6n Estrat6gico de Metepec, quedan sujetas a la zonificaci6n de usos y destinos contenidas en el plano E-2 y a las normas de ocupaci6n de los usos del suelo, definida en tabla anexa, conforme a los siguientes criterios:

Normas de Ocupaci6n del Suelo:

- a) Densidad m6xima dentro del lote: Establece la superficie m6nima por vivienda que se requiere para la autorizaci6n de vivienda plurifamiliar en un lote o predio.
- b) Altura m6xima de las construcciones sin incluir tinacos: Est6 dada en n6mero de niveles y metros a partir de la banqueta y deber6 respetarse en todo tipo de edificaciones para lograr una imagen caracter6stica de la zona.
- c) Superficie m6nima de lote que deber6 dejarse sin construir: determina la proporci6n que deber6 guardar el 6rea de desplante respecto al lote, en cualquier construcci6n.
- d) Lote m6nimo que se autorizar6n en subdivisiones: Establece el frente y superficie m6nimos que deber6n respetarse en subdivisiones seg6n la zona de uso predominante. En terrenos iguales o menores solo se autorizar6 vivienda unifamiliar.

Clasificaci6n de Usos del Suelo.

Est6 desglosada en los siguientes rubros:

Oficinas, Comercio y Servicios para la Salud, Servicios para la Educaci6n, Instalaciones Religiosas, Servicios para la Cultura, Recreaci6n y Deporte, Servicios de Alojamiento, Servicios P6blicos de Seguridad y Justicia, Servicios Mortuorios, Comunicaciones y Transporte, Industria, Extracci6n de Materiales y Reserva Ecol6gica.

De esta clasificaci6n se desprende la descripci6n de usos generales y espec6ficos que podr6n permitirse en las distintas zonas de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Usos permitidos: Determinan las modalidades de usos contenidas en la clasificaci6n, que son permitidas en cada una de las distintas zonas.
- b) Usos de Impacto Significativo: Se define con ese t6rmino a los usos que por sus caracter6sticas de construcci6n o el impacto que puedan generar sobre otros elementos del mismo o distinto g6nero en la zona, determinan las condiciones en las que son compatibles con otros usos, por eso su autorizaci6n estar6 condicionada a previo dictamen del caso.

c) Usos Prohibidos:

Son aquellos que no podrán permitirse ni se autorizarán en la zona.

3.4.5. Restricciones Federales y Estatales

Dentro de la Licencia Estatal de Uso del Suelo, se marcarán las restricciones federales y estatales de los elementos naturales o de infraestructura existentes o en proyecto que afecten a un predio (Capítulo VIII, Artículo 122 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado).

Las restricciones constituyen un espacio libre de construcciones que protegen de cualquier riesgo provocado por algún elemento natural o artificial; asimismo, prevé el espacio para futuras ampliaciones de carreteras y vialidades primarias propuestas.

Los elementos con áreas de restricción son los siguientes: Carreteras, vialidades primarias, líneas de energía eléctrica, centro histórico, y áreas de preservación ecológica. En el anexo gráfico de este plan se especifican dichos elementos y sus respectivas restricciones. A las líneas de energía eléctrica

con la zona de preservación y al poniente con la zona de crecimiento de los fraccionamientos IZCALLI.

V, Tecnológico, colinda en su lado poniente con el distrito I, al norte con la calle Matamoros y con el límite de crecimiento, al oriente incluye las instalaciones del CONALEP y al sur con la zona de investigación agrícola de CODAGEM.

VI, Fraccionamientos, limita al norte con la vialidad de las torres, al oriente con el distrito IV, al poniente con el límite de crecimiento urbano y al sur con los distritos I y V.

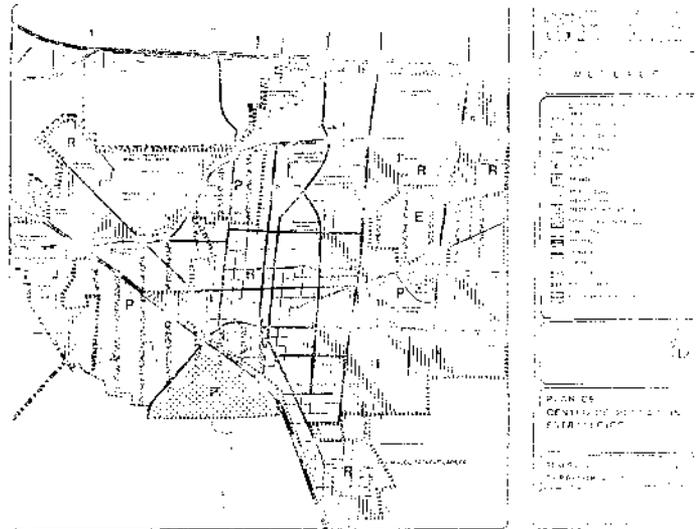
VII, CODAGEM, comprende las instalaciones y el área de investigación agrícola de CODAGEM y CIDAGEM, colindando al norte con el distrito V, al poniente con el distrito II y al suroeste con el distrito III.

VIII, Zona de Extracción, comprende la zona de extracción de materiales, colinda al noreste con la carretera a Ixtapan de la Sal, al sur y noroeste con el límite del programa "Punto su Rava".

La zona de fraccionamientos conurbados a Toluca constituye un distrito aparte, cuya estructura y dosificación de equipamiento responde al planteamiento de la estrategia de desarrollo urbano del Centro de Población Estratégico de Toluca, por lo que se trata por separado.

Esta zona se divide en cuatro distritos habitacionales que se suman a los siete anteriores.

IX, Pilares y Casa Blanca.- Colinda al poniente con el límite municipal, al norte con el Paseo Tolloccan, al oriente con el límite de la zona de preservación y al sur con la vialidad propuesta en el derecho de vía de las torres de alta tensión.



DOSIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	HECTAREAS
- Habitacional	Muy baja densidad	136.7
	Baja densidad	375.4
	Media densidad	742.2
	Media densidad mezclada	468.5
	Alta densidad	464.0
Subtotal		2,186.8
- Mixto	Centro urbano	30.0
	Centro distrital	54.5
	Corredor urbano	61.7
Subtotal		146.2
- Equipamiento Regional	Parque urbano	60.4
	Zona de investigación	96.7
	Grandes equipamientos	85.0
Subtotal		242.1
Total Área Urbanizable		2,624.1
- Zona de Preservación	Extracción	170.0
	Preservación agrícola	650.0
Subtotal		820.0
Total		3,395.4

- Ordenar el crecimiento urbano del CPEM a través de los instrumentos legales y administrativos adecuados para llevar un control efectivo dentro del perímetro del área urbanizable y fomentar el desarrollo de actividades primarias en el exterior del mismo, definido como zona de restricción al desarrollo urbano en el Plan Estatal.
- Inducir el desarrollo urbano que plantea la estrategia a través de la inversión pública en los renglones de reserva territorial, vivienda, infraestructura y equipamiento básico.
- Reforzar el carácter tradicional de Metepec y difundir su valor patrimonial histórico, artístico y cultural, combatiendo y atendiendo los aspectos de vialidad, equipamiento, imagen urbana y medio ambiente.
- Controlar el aprovechamiento de la zona de extracción de materiales para la construcción, mediante instrumentos normativos e impositivos que regulen el mercado optimizando los recursos existentes.
- Articular tanto a nivel local como del SUVTL, la infraestructura vial y el transporte, reduciendo las distancias de recorrido y propiciando la existencia de rutas directas entre las zonas habitacionales y las zonas de actividad.

En función de estas políticas, se establecen los lineamientos de acción correspondientes a los rubros: Suelo, vivienda, infraestructura, vialidad y transporte, equipamiento, imagen urbana y medio ambiente.

3.5.1. Suelo

- Deslindar físicamente el CPEM siguiendo el límite del perímetro establecido por el programa "Pinte su Raya"; utilizando todo tipo de señalamientos, marcas, mojoneras, cortinas de árboles e inclusive zanjas y cercas.
- Expedir la declaratoria General de Usos y Destinos del Suelo dentro del perímetro establecido para el CPEM, englobando una superficie de 3,395.4 hectáreas, de acuerdo con la dosificación consignada en el plano E-1 y cuantificada en el cuadro Dosificación de los Usos del Suelo.
- Emitir las declaratorias correspondientes de reserva urbana, para asegurar los usos y destinos asignados en la estrategia sobre 1,277.6 hectáreas de propiedad privada.
- Emitir la declaratoria de destino para industria extractiva sobre 170.0 hectáreas de propiedad privada a la cual quedará especificado el tipo de industria que se permita y las condiciones de explotación.
- Emitir una declaratoria especial de reserva a largo plazo sobre la superficie ocupada por CONAGEM de 161.7 hectáreas.
- Constituir la reserva patrimonial del CPEM considerando un 40% de la superficie declarada como reserva urbana, resultando una cantidad aproximada de 140.0 hectáreas, para garantizar la oferta anticipada de vivienda y equipamiento.

3.5.2. Infraestructura

- Integrar el sistema actual de agua potable, formado por pozos independientes, en un solo sistema regalado por un tanque maestro con capacidad de 12,500 m³ para satisfacer las demandas previstas a corto y mediano plazo.

- Ampliar las redes de agua y alcantarillado en las zonas establecidas como crecimiento a corto y mediano plazo para inducir el desarrollo equilibrado del CPEM.
- Canalizar los recursos necesarios para la dotación de drenaje y alcantarillado en las áreas de crecimiento e integrar los sistemas existentes.
- Establecer los instrumentos administrativos necesarios para apoyar la operación eficiente de los sistemas de infraestructura, buscando el aprovechamiento de las instalaciones de los fraccionamientos.
- Ampliar la red de alumbrado público en el área urbana actual y zonas de crecimiento a corto y mediano plazo, de Villa Metepec y poblados integrados al CPEM y al CPET.

3.5.3. Vialidad y Transporte.

- Construir las vialidades regionales que servirán para integrar adicionalmente el crecimiento urbano de Metepec con el de la ciudad de Toluca, además de apoyar la vialidad regional del Sistema Urbano Toluca-Lerma.
- Mejorar y/o ampliar vialidades actuales que fungirán como primarias en la estructura vial propuesta del CPEM, detallada en el plano E-4, sin afectar la imagen urbana del centro tradicional de Metepec.
- Realizar estudios de sentidos viales para la estructura interna de Metepec, buscando su funcionamiento a través de pares viales en sentido norte-sur y oriente-poniente.
- Construir las vialidades primarias propuestas a corto plazo en función de los requerimientos actuales y buscando sirvan como detonadores del crecimiento futuro del CPEM.

Las prioridades establecidas en sentido Norte-Sur son las siguientes:

- Continuación del Boulevard Aeropuerto.
- Libramiento al fraccionamiento San Carlos y su liga al Boulevard Alberto Einstein al norte, y al Circuito Toluca al sur, este último tramo en dos cuerpos que pasaran entre los fraccionamientos Xinantecatl, Jorge Jiménez Gallardo y Luisa Isabel Campos de Jiménez Cantú.
- Acceso desde el Paseo Tolloacán pasando por San Jerónimo Chichahuilco y su prolongación al sur hasta San Lorenzo Coacalco.

En sentido Oriente-Poniente:

- Vialidad de Las Torres.
- Liga de la prolongación 5 de Mayo de Toluca, con Leona Vicario.
- Par vial Leona Vicario y Lerdo de Tejada, esta última prolongándose al oriente pasando por Infonavit San Francisco.
- Liga de la prolongación 5 de Mayo con Matamoros y su prolongación hasta el camino a la colonia Lázaro Cárdenas pasando por el Tecnológico.
- San Isidro desde la carretera a Ixtapan de la Sal hasta la vialidad propuesta al oriente.
- Iturbide y su prolongación por el camino a San Salvador Tiza-

tlalli, conectándose con el acceso del Paseo Tolloccán al Tecnológico.

- Unas vialidades secundarias al norte, pasando por los límites de los fraccionamientos Infonavit Las Marinas y I Sección de Izcalli Cuauhtémoc.
- Otra vialidad secundaria entre Izcalli Cuauhtémoc e Infonavit San Francisco, paralela a la zanja S/N.
- Vialidad primaria en la zona norte de fraccionamientos que conecte Santa Ana Tlapaltitlán, Toluca, pasando por Casa Blanca y Pilares, y San Jerónimo Chicahualco

Transporte

- Establecer las rutas de transporte urbano, buscando la comunicación expedita entre las zonas habitacionales y sitios de actividades del CPEM y el CPET, en base a la estructura vial -- propuesta.

A fin de lograr optimización del servicio, se establecen las siguientes rutas:

1. Circuito Norte: Vialidad de las Torres-Moctézuma-Zanja S/N-- Vialidad Oriente (propuesta)- Paseo Tolloccán.
2. Circuito Centro: Prolongación 5 de Mayo-Matamoros-Tecnológico-Paseo Tolloccán.
3. Troncal Sur: Prolongación Infonavit San Francisco-Camino a San Miguel Totocuitlapilco.

3.5.4. Vivienda

- Apoyar los programas de vivienda progresiva mediante la introducción de servicios y lotificación de suelo urbano para beneficiar al 12% de la población tendencial.
- Apoyar la autoconstrucción de vivienda mediante la instalación de parques de materiales que satisfagan la demanda de la población de menores ingresos, que representan el 20% de la población tendencial.
- Crear instrumentos para hacer efectivo el apoyo técnico, administrativo y financiero a la autoconstrucción de vivienda de tipo popular y de tipo medio en un 24% de la demanda esperada a corto y mediano plazo.
- Destinar recursos para mantener la oferta de vivienda institucional, atendiendo al 18% de la población tendencial y el 40% de la población inducida
- Estimular las promociones de particulares para la construcción de viviendas de interés social ya sea terminada o progresiva, sobre todo aquellas que contemplan cantidades importantes de población beneficiada.

3.5.5. Equipamiento

- Ampliar la cobertura de los servicios urbanos al nivel medio, para que Metepec cumpla con el nivel de servicios que le esta-

blece el Plan Estatal. Para ello deberá contar con los siguientes equipamientos a corto plazo (1988): Normal, Auditorio, Clínica Hospital, Conasuper A, Mercado, Parque Urbano, Centro Deportivo y Oficinas Municipales. Estos equipamientos serán complementarios al existente y su ubicación recomendable es el -- subcentro urbano propuesto mediante el cual podrán cubrir su -- radio de influencia satisfactoriamente.

- Cubrir los requerimientos de equipamiento básico en función de la población esperada para 1988 y programar su distribución en el centro de población de acuerdo a los centros distritales -- propuestos.

- Aprovechar las áreas de donación de fraccionamientos para una mejor distribución del equipamiento básico.

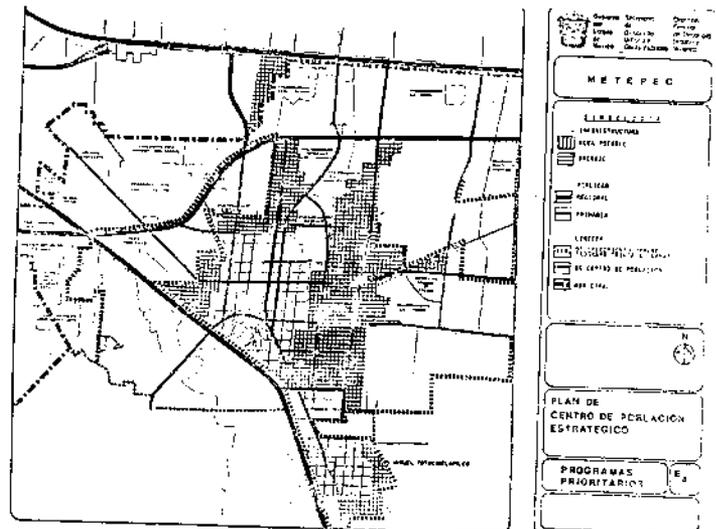
La dosificación del equipamiento requerido deberá cumplir con -- las unidades básicas de servicios que se presentan en la tabla anexa a este plan.

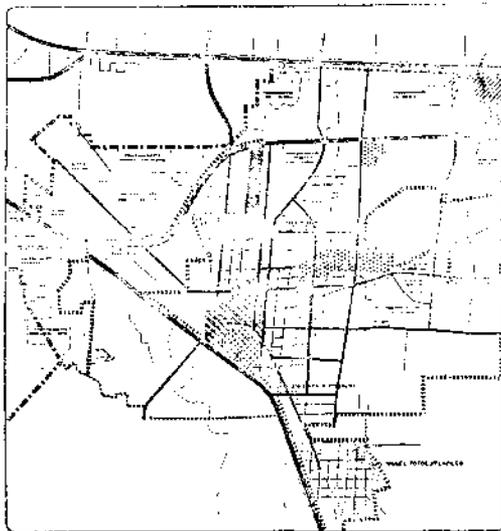
3.5.6 Medio Ambiente

- Regenerar y conservar el cerro del Calvario a través de programas de reforestación.
- Normar las instalaciones permitidas en la zona industrial así como el grado de explotación de las minas.

3.5.7. Imagen Urbana

- Homogeneizar el tipo de fachadas del cerro de Metepec en base a un programa integral de imagen urbana.
- Conservar el carácter tradicional de la imagen urbana de -- Metepec.
- Integrar arquitectónicamente el mercado y la zona de servicios municipales del centro de Metepec.
- Implementar programas de diseño urbano en los centros distritales, centro urbano y cerro del Calvario





EL ESPACIO NECESARIO EN EL SUELO

CATEGORIA	ELEMENTO	1982-83					1984-85					TOTAL
		1982	1983	1984	1985	1986	1984	1985	1986	1987		
SERVICIOS	Unidad Médica Ser. Especializado	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Unidad Médica Ser. General	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Unidad de Diagnóstico	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
EDUCACION	Escuela Primaria	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Escuela Secundaria	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Escuela Técnica	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
COMERCIO	Tienda Departamental	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Supermercado	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Centro Comercial	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

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

En el presente Plan se indican una serie de normas de infraestructura y equipamiento urbano para la dosificación de los servicios mínimos en el Centro de Población, su aplicación garantizará una mayor eficiencia en el aprovechamiento del suelo, los servicios, la infraestructura y el equipamiento urbano.

3.6.1. Requerimientos de Estacionamientos

El espacio para estacionamiento se proporciona al usuario en tres formas diferentes: El que se ofrece en la vía pública, el que se ofrece en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, y el que debe ofrecerse en cada edificación, el cual deberá cumplir con las siguientes normas de estacionamiento, de acuerdo al tipo de uso de la edificación y superficie de construcción.

CONCEPTO

	Unifamiliar	Plurifamiliar
Habitación		
Hasta 65 m ²	1	1
De 66 a 100 m ²	2	1.50
De 101 a 150 m ²	2	1.75
De 151 a 250 m ²	3	2.50
Más de 250 m ²	4	3.50
Servicios	Autos/Unidad	Observaciones
Administración		
Oficinas de Gobierno	1/30 m ²	Sup. rentable

- Financieras y sucursales de banco 1/20 m² Sup. rentable
- Oficinas profesionales, administrativas y agencias 1/30 m² Sup. rentable
- Comercio**
- Almacenes, bodegas depósitos 1/75 m² Sup. cubierta
- Deposito de gas y combustible 1/300 m² Area total terreno
- Gasolineras 1/150 m² Area total
- Central de abastos 1/150 m² Sup. cubierta
- Rastros y módulos de abasto 1/150 m² Sup. cubierta
- Abarrotes, comida, elaborada, ropa, calzado, artículos domésticos, libros, revistas, farmacias, ferreterías, materiales de construcción, carnicerías, frutas y legumbres, etc.
- De menos de 50 m² de exposición y venta... No requiere
- De más de 50 m² de exposición y venta 1/30 m² Sup. de exposición y venta
- Tienda departamental 1/39 m² Sup. de exposición y venta
- Mercados 1/75 m² Sup. cubierta
- Baños públicos, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, talleres de costura, de reparación de artículos del hogar, sastrerías, estudios y laboratorios de fotografía, servicios de alquiler, etc.
- De menos de 50 m² de atención al público No requiere
- De más de 50 m² de atención al público 1/30 m² Sup. atención al público.
- Talleres de reparación, de lavado y lubricación de vehículos 1/60 m² Sup. cubierta
- Centro de integración juvenil y familiar, orfanatos, asilos y casas cuna 1/50 m² Sup. construida
- Educación y Cultura**
- Guarderías 1+1 auto/aula
- Jardines de niños, primarias 1+1 auto/aula
- Escuela para niños Atípicos 1+3 auto/aula
- Secundarias 1+2 auto/aula
- Instituciones científicas 1/40 m² Sup. construida
- Jardines botánicos y Zoológicos 1/1000 m² Area total del terreno
- Centros de exposición 1/40 m² Area de exposición.
- Museos, galerías de arte y planetarios 1/40 m² Sup. construida
- Archivo, bibliotecas,

Descripción	Medida	Área	Disposiciones Adicionales sobre Estacionamientos.
bibliotecas	1/40 m ²	Area de lectura	- En vivienda plurifamiliar se deberá prever el estacionamiento para visitas a razón de 1 cajón por cada departamento, y en viviendas menores de 100 M ² construídos, 1 cajón por cada 6 departamentos.
Templos y lugares para culto	1/40 m ²	Area cubierta para usuarios	
Servicios para la Recreación			
Cafés y fondas mayores de 60 m ²	1/15 m ²	Area de atención al público	- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
Restaurantes mayores de 50 m ²	1/15 m ²	Area de atención al público	
Salones para banquetes y fiestas, centros nocturnos	1/7.5 m ²	Area de atención al público	- Cualquier otra edificación no comprendida en esta relación se sujetará a estudio y resolución de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda y el H. Ayuntamiento.
Teatros, cines, auditorios, salas de conciertos y centros de convenciones	1/10 espectadores.		
Teatros al aire libre, ferias y fiestas	1/15 espectadores		- Estas normas se podrán reducir hasta un 75% de dichos requerimientos en distritos populares, y hasta un 50% en distritos precarios. Pero en el centro urbano, y demás distritos diferentes a los indicados se aplicará al 100%. Para determinar por zonas la demanda de espacio de estacionamiento, consultar los planos anexos.
Centros comunitarios y culturales	1/30 m ²	Sup. construída	
Centros sociales	1/30 m ²	Sup. construída	- La demanda total, para los casos en que en un mismo predio se encuentran establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
Club campestres y de golf	1/1000 m ²	Area Total	
Canchas deportivas	1/75 m ²	Area de cancha	- Se podrá reducir en un 50% los requerimientos de estacionamiento, cuando los usos del suelo autorizados demanden estacionamiento a diferentes horas.
Clubes deportivos	1/62 m ²	Area total de instalaciones	
Estadios, hipódromos, plazas de toros, lienzos charros	1/25 espectadores		- Las medidas de espacio para estacionamiento para coches grandes será de 5.00 x 2.40 metros. Se podrá permitir hasta 50% de los espacios para coches de 4.20 x 2.20 metros.
Albercas, pistas de patinaje, boliches	1/30 m ²	Area total de instalaciones	
Billares, gimnasios, deportes acuáticos	1/30 m ²	Area total de instalaciones	- Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón, en este caso el espacio será de 6.00 x 2.40 metros para coches grandes - pudiendo en un 50% ser de 4.80 x 2.00 metros para coches chicos. Estas medidas no comprenden área de circulación.
Alojamiento			
Hoteles y moteles	1/cuarto		- 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.
Servicios Mortuorios			
Cementerios	1/1000 m ²	Area total de terreno	- Se recomienda apoyar en el centro urbano regional y en los centros y corredores urbanos, la oferta de espacio para estacionamiento en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, construídos y operados por empresas públicas o privadas, de manera que sirvan a zonas urbanas de mayor densidad o intensidad de uso.
Mausoleos	1/50 m ²	Sup. Construída	
Crematorios, velatorios	1/30 m ²	Sup. construída	- Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecer el acceso a su estacionamiento respectivo por esta última calle.
Comunicaciones y Transportes			
Terminal de autobuses foráneos	3/cajón de abordaje		- En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso-descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.
Comunicaciones			
Correos, teléfonos, telégrafos	1/25 m ²	Sup. construída	- En general, los estacionamientos deberán sujetarse al reglamento que se expida sobre esta materia.
Industria			
Industria separada, vecina y mezclada	1/125 m ²	Sup. cubierta	
Espacios Abiertos			
Plazas, explanadas, jardines, parques metropolitanos, regionales y nacionales	1/1000 m ²	Area total del terreno	

3.6.2. Normas Adoptadas para la Dotación de Infraestructura Estructura vial:
 . Sección mínima para andadores 6.00 m.

- Sección mínima para vialidad local 17.00 m.
- Sección mínima para vías colectoras 20.00 m.

Agua Potable, Servicios Mínimos:

- Dotación por medio de hidrantes públicos, uno por cada diez viviendas

Drenaje Sanitario, Servicios Mínimos:

- Dotación de red de drenaje conectado a un colector general

Elaboración de planos de detalle para cada uno de los sistemas.

SISTEMA	ELEMENTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	CONCEPTO DE GASTO						
SISTEMA DE VIALIDAD	CALLE	CALLE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

SISTEMA	ELEMENTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	CONCEPTO DE GASTO					
SISTEMA DE VIALIDAD	CALLE	CALLE	100	100	100	100	100	100	100	100	100

SISTEMA	ELEMENTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	CONCEPTO DE GASTO					
SISTEMA DE VIALIDAD	CALLE	CALLE	100	100	100	100	100	100	100	100	100

SISTEMA	ELEMENTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	CONCEPTO DE GASTO					
SISTEMA DE VIALIDAD	CALLE	CALLE	100	100	100	100	100	100	100	100	100

EPILCDD.

El presente Plan se acompaña de los planos que ilustran gráficamente su contenido normativo y sus planteamientos estratégicos. Dichos planos se consideran, para todos los efectos legales, como parte integrante de este Plan, mismos que se refieren a: Clasificación del Territorio (E-1), Estructura Urbana, Usos y Destinos del Suelo (E-2), Reservas Territoriales (E-3), Programas Prioritarios (E-4) y restricciones federales y estatales.

En razón a lo estipulado por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada del H. Ayuntamiento de Metepec y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

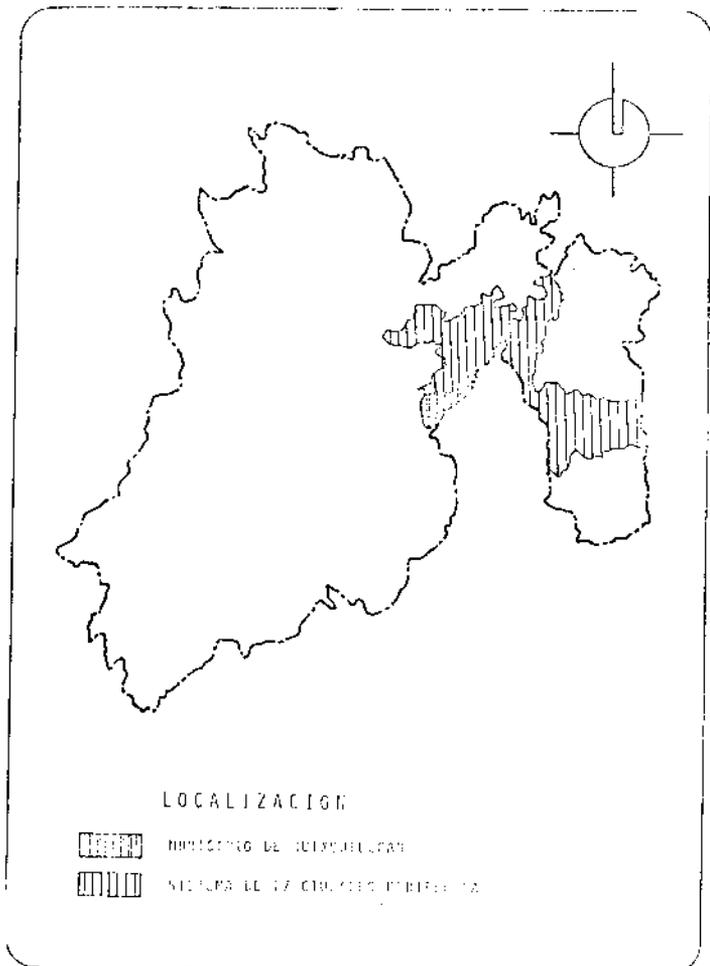
Este Plan fue aprobado en sesión de cabildo de fecha 25 de Octubre de 1984.

CERTIFICAMOS que el presente Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec fue aprobado por la L. XLIX Legislatura del Estado, en sesión de fecha 10 de enero de 1987. Toluca, Fed. de México a 10 de enero de 1987.

C.C. Diputados Secretarios:

PROF. HECTOR LUNA CAMACHO

C. MARIO E. VAZQUEZ HERNANDEZ



1.- INTRODUCCION

El Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan (Área Conurbada San Fernando-La Herradura) aprobado en el año de 1984,

Desde la publicación de su decreto aprobatorio, el Plan fué aplicado en forma cotidiana en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos. Esta experiencia, la opinión ciudadana y una información más detallada de la estructura urbana obtenida a través de la consulta de 16 asociaciones de colonos, hicieron necesario el llevar a cabo esta modificación, la que tiene por objeto el adecuar las disposiciones del Plan original; así como, el complementarlo y precisarlo.

La conurbación de las 17 Ciudades Periféricas, se conforma como la segunda mayor concentración de población y de actividades productivas del país, alojando a la fecha a una población aproximada de 7.3 millones de habitantes y extendiéndose sobre una superficie del orden de 58,000 hectáreas de suelo urbano.

De estos totales, una superficie de 1,390 ha que representan aproximadamente el 10% del territorio municipal y albergan a 20,000 habitantes, pertenece al Área Conurbada San Fernando-La Herradura en el Municipio de Huixquilucan. Esta zona presenta un patrón de asentamiento y una tasa de crecimiento poblacional, que si bien son características de la conurbación, son radicalmente diferentes a las observadas en Huixquilucan de Degollado, cabecera municipal y en las localidades del interior, que conservan sus características naturales de ocupación y poblamiento.

En razón a las consideraciones anteriores, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, define a la zona conurbada de Huixquilucan, denominada "San Fernando-La Herradura", como Centro de Población Estratégico y de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el H. Ayuntamiento de Huixquilucan y el Ejecutivo del Estado han formulado de manera concurrente y coordinada el Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan (Área Conurbada San Fernando-La Herradura) y las modificaciones que ahora se introducen a éste.

Asimismo, el referido Plan Estatal de Desarrollo Urbano es el que establece las disposiciones de política general que rigen el uso y destino de las áreas y predios que quedaron compren-

didados en el área no urbanizable y en el área urbana de los poblados rurales, las que se señalan en el presente Plan y serán precisadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y los Planes de Centro de Población Municipal correspondientes.

El presente Plan tiene como ámbito de aplicación, el territorio contiguo al Municipio de Naucalpan y al Distrito Federal en el que quedan comprendidas 1,390 ha que componen el área urbana actual y 205 ha definidas como reserva territorial. Se propone lograr la consolidación de sus asentamientos humanos en forma ordenada, equilibrada e integral; basándose en la identificación de su problemática urbana y el planteamiento de sus perspectivas, así como en las políticas señaladas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

1.1 Bases Jurídicas.

El Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan (Área Conurbada San Fernando-La Herradura), forma parte del sistema de planeación de los asentamientos de la Entidad, conforme lo previene la fracción III del artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

Su carácter de estratégico responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, y en los términos establecidos en el artículo 4 fracción II de la misma Ley.

Los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley en cuanto a la configuración del contenido del Plan aseguran el ordenamiento y regulación de las áreas urbanas y de la reserva territorial y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan (Área Conurbada San Fernando-La Herradura).

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 entre ellos.

El Plan fué aprobado y ahora modificado en forma coordinada y concurrente por el Ayuntamiento y el Ejecutivo del Estado, y aprobado por la Legislatura del Estado, conforme a lo establecido en los artículos 11, fracción III; 12, fracción I; 13, fracción

III; 14 y 31 de la Ley de referencia, siguiéndose al efecto el procedimiento previsto en el artículo 27 de la misma Ley.

Las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado antes señaladas constituyen la fundamentación jurídica del Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan (Área Conurbada San Fernando-La Herradura).

2.- SITUACION ACTUAL, PROBLEMÁTICA Y PERSPECTIVAS.

2.1. CONDICIONANTES SOCIECONÓMICAS.

El Municipio de Huixquilucan ha tenido en los últimos 15 años una tasa promedio anual de crecimiento poblacional superior al 18% y pasó de 33,527 en 1970 a 110,000 habitantes en 1985. De los cuales, 90,000 habitantes, que representan el 80% de la población total, habitan en la zona urbana de San Fernando-La Herradura, mientras el 20% restante lo hace en poblados de 500 a 10,000 habitantes.

De continuar esta tendencia, la zona urbana de San Fernando-La Herradura, que es continua al crecimiento de el Distrito Federal y a los restantes municipios conurbados, pasaría en el periodo 1985-87, de 90,000 a 104,000 habitantes, lo que equivale a un incremento mayor del 50% con respecto a la población existente en 1980 (70,000 habitantes), con el aumento implícito en la demanda de suelo y servicios urbanos.

Ante la perspectiva de crecimiento acelerado, con fuertes problemas de estructuración urbana, el Gobierno del Estado de México, ha determinado como estrategia de desarrollo contener la expansión territorial del área conurbada fijando un límite urbano a su crecimiento para llegar a una población de 90,000 habitantes al año de 1987, lo que significaría un decremento importante con respecto a la tendencia histórica de crecimiento a ese año, a la vez que posibilitaría la utilización racional de la riqueza existente.

2.1.1. Estructura actual del empleo.

El área conurbada de San Fernando-La Herradura se caracteriza por un predominio del sector secundario en el empleo. De los 70,000 habitantes que forman la población total de la zona San Fernando-La Herradura

en 1980, el 27% es decir 19,027 habitantes representan la población económicamente activa (P.E.A.), de la cual el 23.3% pertenece al sector primario; el 35.1% al secundario y el 34.2% al terciario. El 6.4% restante de la P.E.A. no está suficientemente especificado.

El área conurbada no ha podido generar los empleos que requiere su población, ya que de la P.E.A. formada por 19,027 trabajadores, solamente se ofrece empleo a 5,481 trabajadores.

El problema fundamental del empleo se deriva de la fuerte interrelación que tiene Huixquilucan con el Distrito Federal. El 71.3% de la P.E.A., ésto es 13,566 trabajadores que habitan en el municipio laboran en el Distrito Federal; el 5.7%, equivalente a 1,084 trabajadores viven y trabajan en el interior del centro de población; y el 23%, que corresponde a 4,376 trabajadores, residentes del centro de población trabajan en otro municipio del Sistema de 17 Ciudades Periféricas del Valle Cuautitlán Texcoco.

Es importante mencionar que el 80% del empleo generado en el municipio, 4,397 empleos son ocupados por trabajadores que no son habitantes municipales. 1/

2.1.2. Niveles Actuales de Ingreso

En el área conurbada el 42% de la población económicamente activa obtiene un ingreso menor o igual al salario mínimo; el 37% gana de una a cinco veces este salario y el 21% obtiene más de cinco veces el salario mínimo. (El porcentaje mayor se explica fundamentalmente porque el 50% de la población que se dedica a las actividades de servicios, obtiene ingresos menores al salario mínimo.

2.2. Condicionantes Impuestas al Desarrollo Urbano por las Características Naturales del Territorio.

Con base en el uso potencial del suelo y el uso actual, el territorio de Huixquilucan se clasificó en:

- 1) URBANO: Ingeniería de Industria y Transportes, actualización en 1980. El estudio sobre el uso y desarrollo urbano en el área
- 2) DOS grandes áreas. La primera llamada Área del Centro de Población, que está constituida por el área urbana actual y el área delimitada para creci-

miento. Cubre una superficie de 1,595 ha. de las cuales 1,390 están actualmente ocupadas o en proceso y solamente 205 ha. son de nueva incorporación. En su conjunto el área urbanizable representa el 11% del territorio municipal. La segunda zona, -- llamada Área no Urbanizable, consta de 12,663 ha -- que equivalen al 89% del municipio.

En la zona urbanizable, quedan comprendidas las -- áreas de preservación y las áreas urbanas de los -- poblados que junto con la cabecera municipal serán objeto de Planes de Centros de Población Municipal cuando así se requiera. Su crecimiento poblacional quedará sujeto a sus actuales límites. En esta zona podrán otorgarse concesiones de tiempo limitado para usos restringidos de muy baja densidad y compatibles con la conservación y mejoramiento ecológico. Además en las superficies con topografía accidentada y pendientes mayores al 25% será necesario impulsar programas para eliminar la presión urbana existente.

2.3 Condicionantes Impuestas al Desarrollo Urbano por las Capacidades de Dotación de la Infraestructura.

La Comisión de Agua y Saneamiento del Gobierno del Estado de México fijó la cota 2,500 msnm como el tope máximo para la dotación de servicios de agua potable en Huixquilucan.

Una gran porción del área urbana actual de San Fernando-La Herradura cuenta con instalación de infraestructura o tiene garantizada su próxima cobertura, por estar afectas a la autorización de desarrollos residenciales. La cobertura de los servicios de -- electricidad en lo actualmente ocupado es del 95%, de agua potable del 82% y la red de drenaje cubre -- el 68%. Sin embargo, el sistema de distribución de agua potable es deficiente, lo que ocasiona periodos de escasez. En cuanto al drenaje la mezcla de -- aguas negras y pluviales provocan la contaminación de barrancas. En pavimentación es del 85%; encontrándose vialidades primarias en terracería. Los déficits de infraestructura afectan las colonias populares y de vivienda precaria.

2.4 Condicionantes Impuestas al Desarrollo Urbano por las Capacidades de Dotación de la Vialidad y Transporte.

1) En el área faltan vías de comunicación en el -- sentido norte-sur lo cual obliga a desplazamiento

tos mayores y produce la saturación de la vialidad primaria.

- 2) Las colonias populares tienen su principal acceso por la Delegación de Cuajimalpa. Consecuentemente estas vialidades acusan serios congestionamientos y aún no se ha previsto el trazo -- de avenidas que alivien tal presión sobre las -- existentes.
- 3) Los fraccionamientos residenciales cuentan sólo con circuitos viales, sin dar continuidad a las vialidades internas y a la estructura vial secundaria, lo que ocasiona que sólo haya 3 vías primarias, las que se congestionan actualmente y que son la Avenida de los Bosques, el Boulevard Moctezuma y la Avenida Bosque de las Minas.
- 4) La interdependencia económica de Huixquilucan con el Distrito Federal y con el Sistema de 17 Ciudades Periféricas, origina cincuenta y cinco mil viajes diariamente, de los cuales el 55% -- tienen como destino al Distrito Federal y el -- resto son trayectos internunicipales. El 60% -- de los movimientos son por razones de trabajo.
- 5) A los problemas de vialidad se suma el deficiente sistema de transporte colectivo del área urbana, al no existir ninguna ruta que dé servicio entre Jesús del Monte y Palo Solo, se obliga a los usuarios a recorridos mayores.

2.5 Estructura Urbana Actual.

El área urbana San Fernando-La Herradura sólo representa el 11% del territorio municipal, sin embargo, la falta de continuidad vial y de estructuración en la ocupación del suelo han originado el continuo e ineludible desplazamiento en busca de servicios y la dependencia del Distrito Federal, pese a la mala comunicación vial existente con éste.

El área urbana tiene una superficie de 1,390 ha ocupadas por 80,768 habitantes, de los cuales el 69% -- habitan viviendas precarias y populares en tanto que el 31% habita viviendas de tipo residencial, que con la saturación de lotes baldíos y áreas autorizadas en los fraccionamientos residenciales, tendrá un incremento de 60,000 habitantes aproximadamente.

Limitándose a tres arterias la articulación vial de esta zona urbana con el resto del área metropolitana

na y dada la carencia de servicios y la previsible saturación con población de altos ingresos, se hace necesaria la conformación de un centro de servicios urbanos.

A la carencia de una estructura urbana funcional, - debido a la sucesiva anexión de fraccionamientos -- con un deficiente e inarticulado sistema viál primario, se suma la problemática derivada de la ocupación de barrancas y la existencia de minas de arena en explotación y depósitos de materiales al interior de zonas habitacionales, como es el caso en Jesús del Monte y Palo Solo.

2.5.1 Usos del Suelo.

El análisis de la composición de usos del suelo en las 1,390 ha del área urbana en el municipio, denota lo siguiente:

- 1) No existe industria de manufactura al interior de las áreas urbanas y la explotación de minas de arena, que es una actividad común dentro del municipio, es incompatible con los demás usos urbanos.
- 2) Los espacios abiertos dentro del área urbana, a excepción de los ubicados en --- fraccionamientos, están constituidos fundamentalmente por barrancas. En el área urbana continua representan 146 ha que - tienden a ser ocupadas por la población de menores recursos o ser reanadas -- por los fraccionadores. Sus condiciones naturales se degradan aceleradamente.
- 3).- El 86% del área urbana es ocupada por la vivienda, sin embargo, los usos habitacionales no alojan en su interior comercios y servicios de uso cotidiano sobre todo en los asentamientos de tipo residencial.
- 4).- El área de comercio y de servicios de equipamiento representan el 1.70% del área urbana, comprendida por 2 centros universitarios, un centro comercial, 5 cines deportivos y algunos templos.

Para el diagnóstico se clasificó la vivienda en:

a) Precaria.

Este tipo de vivienda está caracterizada por la tenencia irregular del suelo o por estar en proceso de regularización; por estar construida con materiales perecederos; por carecer de servicios de infraestructura y por estar habitada por población con ingresos menores o iguales al salario mínimo. Cubre una superficie de 246 ha y está habitada por 33,000 pobladores aproximadamente, con una densidad de 133 hab/ha. Las colonias Federal Burocrática y Ampliación El Olivo son ejemplos de este tipo de vivienda.

El rezago en la regularización de la vivienda de este tipo comprende aproximadamente 3,800 lotes en 21 colonias, a saber:

. Constitución 1917	401 lotes
. Palo Solo	125 lotes
. Ampliación Olivo	478 lotes
. Mirador	150 lotes
. Jesús del Monte	20 lotes
. Lomas del Carmen	112 lotes
. San Fernando Diagonal	59 lotes
. Ampliación La Britania	204 lotes
. Ampliación Jesús del Monte	45 lotes
. Civil Providencia	317 lotes
. Cacalote	65 lotes
. Federal Burocrática	600 lotes
. Pitahaya	50 lotes
. San José de los Sacros	400 lotes
. Maguay Prieto	20 lotes
. Lote del Carmen	124 lotes
. El Olivo	31 lotes
. La Reforma	42 lotes
. Puente Llano	50 lotes
. Los Martinales	135 lotes
. San Fernando	217 lotes

b) Regular.

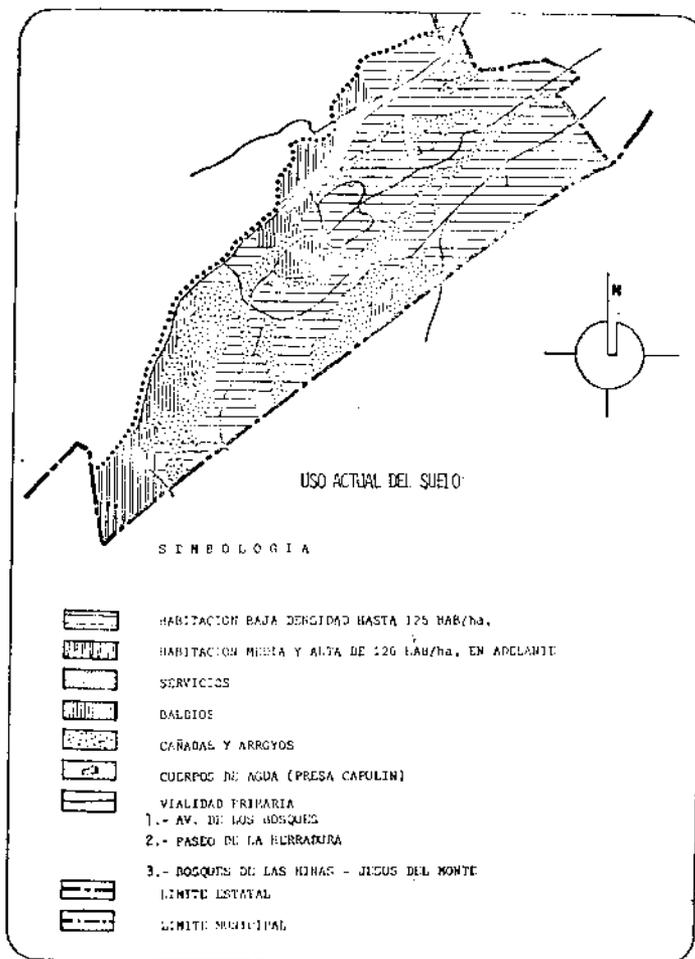
Este tipo de vivienda es más antigua que la precaria, por lo tanto, está más consolidada; tiene deficientes servicios de infraestructura; la propiedad del suelo está regularizada o en proceso de regularización y el ingreso promedio de sus habitantes es

de 1.0 a 2.5 veces el salario mínimo. Cubre una superficie de 266 ha y está habitada por 20,000 pobladores aproximadamente, con una densidad de 106 hab/ha. La superficie de baldíos es de 108 ha y alojará una población de 30,000 habitantes aproximadamente con una densidad de 277 hab/ha. La reserva para crecimiento corresponde a 70 ha aproximadamente.

c) Residencial.

Corresponde a la vivienda en óptimas condiciones de construcción, con la mejor vialidad y servicios de infraestructura. A excepción de los desarrollos en condominio, siempre se caracteriza por comprender lotes mayores a 250 m². Cubre una superficie de 690 ha de las cuales 213 ha aproximadamente corresponden a lotes baldíos y fraccionamientos autorizados no desarrollados. Actualmente está habitada por 20,000 pobladores aproximadamente, con una densidad de 40 hab/ha. La reserva para crecimiento comprende 62 ha que se destinarán fundamentalmente al comercio y servicios; y 73 ha que se destinarán a habitación.

La adscripción de las reservas a los usos señalados, se verá especificada por las declaratorias respectivas que se aprueben al efecto.



2.6 Problemática y Perspectivas.

El área urbana de San Fernando-La Herradura pasó de 12,934 habitantes en 1970 a 69,954 habitantes en 1980, como consecuencia de su integración al ritmo de crecimiento y patrón de urbanización del Sistema de 17 Ciudades Periféricas. Para 1985, sumó 90,000 habitantes al área metropolitana, con estrechas dependencias hacia Cuajimalpa y Naucalpan para satisfacer sus demandas de servicios.

Esta área urbana enfrenta la necesidad de controlar su crecimiento, debido a que carece de área apta para urbanización de bajo costo y a que no podrá, en el futuro inmediato, satisfacer el rezago actual en materia de infraestructura básica y servicios, que requiere la población residente.

En términos generales conviene indicar que los problemas más agudos que tiene el área urbana San Fernando-La Herradura son:

- 1) El crecimiento acelerado de la población, en una ciudad dormitorio.
- 2) Las fuertes tendencias de crecimiento en zonas no aptas al desarrollo urbano, como las barrancas que dividen las colonias populares y precarias en la zona inmediata a Cuajimalpa; las carreteras que la comunican con los poblados no conurbados; y sobre las áreas contiguas a los asentamientos de alta densidad de Naucalpan.
- 3) Ausencia de una estructura urbana rectora del desarrollo físico de la ciudad y déficit del equipamiento urbano.
- 4) Inadecuado sistema vial primario y carencia de un sistema eficiente y suficiente de transporte público. No existe vialidad en el sentido norte-sur; la vialidad primaria del área urbana consolidada obliga al transporte colectivo a realizar recorridos mayores que los racionalmente necesarios.
- 5) Deficiencia en la dotación de servicios de agua, electricidad, alumbrado y drenaje.
- 6) Grave deterioro ambiental y contaminación de arroyos y cañadas provocadas por la descarga de aguas negras; ocupación de las barrancas y la inmoderada tala de árboles.
- 7) Rezago en la regularización de lotificaciones y construcciones, que originan disparidad en los tamaños de lotes, irregularidad de la traza urbana, carencia de espacios públicos y la falta consustancial de servicios. Dicho rezago comprende 3,800 lotes en 21 colonias.
- 8) Localización de minas en áreas urbanas con fuertes inconvenientes e impactos en la circulación vehicular, deterioro de la carpeta asfáltica, apertura de caminos y ocupación con nuevos asentamientos.

Cuadro No. 1

Resumen de usos del suelo en Huixquilucan 1985 (Área Conurbada San Fernando-La Herradura).

U S O	SUPERFICIE EN HECTAREAS	%
Habitacional	1,204	86.0
Industrial	4	0.3
Servicio de Equipamiento	23	1.7
Servicios Especiales (Líneas de Alta Tensión)	13	1.0
Espacios Abiertos o Barrancas	146	11.0
T O T A L	1,390	100.0

Cuadro No. 2

Densidad de población en Huixquilucan 1985 (Área Conurbada San Fernando-La Herradura).

Población	99,000 hab
Superficie Bruta <u>1/</u>	1,390 ha
Densidad Promedio Bruta	64 hab/ha
Superficie Neta Urbana <u>2/</u>	1,030 ha
Densidad Neta Urbana	86 hab/ha
Superficie Neta de Vivienda <u>3/</u>	903 ha
Densidad Neta	98 hab/ha

1/ Incluye sólo los usos urbanos del Municipio.

2/ Incluye la superficie bruta menos vialidad, industria y servicios especiales.

3/ Incluye sólo los lotes destinados a vivienda.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

3.1 Estrategia General.

El presente capítulo señala las acciones y programas necesarios para dar solución a la problemática urbana de la zona conurbada San Fernando-La Herradura en el Municipio de Huixquilucan, 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 y establecer el control, la ordenación y re

gulación espacial de la localidad por medio de la organización de los usos y destinos del suelo en el territorio.

La estrategia consiste en limitar el crecimiento al área establecida como urbanizable, evitar el desarrollo de las zonas no aptas para urbanizarse; hacer un mejor uso de los terrenos baldíos y particularmente de los lotes autorizados para usos comerciales; densificar las áreas subutilizadas, integrar el sistema de vialidad primaria, promover el desarrollo del Centro de Servicios Urbanos; la consolidación de los corredores urbanos; y regular los usos y destinos del suelo conforme a la zonificación secundaria definida con participación de la ciudadanía, en el presente Plan.

El ordenamiento del área urbana se expresa por medio de zonas, que subdividen el espacio urbano; fijan -- usos permitidos a la vez de declarar prohibidos todos los otros y señalan intensidades de construcción y -- densidades de población. De esta forma será posible controlar los usos del suelo y el crecimiento demográfico, puesto que al quedar planteadas las diferentes zonas con sus correspondientes densidades, la población y el área urbana tendrán un límite de crecimiento. El cambio de la estructura urbana y de los usos del suelo previstos para San Fernando-La Herradura, sigue una secuencia correlativa a las acciones programadas para otros sectores del desarrollo urbano, con el fin de integrarlos en un planteamiento -- único.

La estrategia general se basa y persigue conformar -- una estructura urbana que define el centro de servicios urbanos, corredores urbanos y distritos habitacionales que agrupan diferentes barrios y colonias, cada uno con su equipamiento y servicios de uso cotidiano.

Atendiendo al interés público que reviste la ampliación, mejoramiento y establecimiento de nuevos elementos de equipamiento, se define la normativa para su dosificación en la cantidad, calidad y ubicación requeridos por la población de cada distrito o conjunto de colonias.

La estrategia del Plan de Huixquilucan se inscribe -- dentro de las disposiciones generales del Plan Estatal, que califica al área urbana San Fernando-La Herradura con una política de estricto control al cre-

cimiento y establece la política general que regirá el ordenamiento de los asentamientos humanos en el -- caso de áreas y predios que quedaron comprendidos en el área no urbanizable y en el área urbana de los poblados rurales, dichas disposiciones se señalan en -- el cuerpo de este documento y serán precisadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y los Planes de Centro de Población Municipal correspondiente.

De acuerdo con lo anterior, en forma genérica indicamos el límite del centro de población como sigue:

Se inicia en la carretera Rfo Hondo-Huixquilucan en el kilómetro 3 aproximadamente, corre hacia el sur con el límite de la propiedad de la mina de arena -- Guadalupe hasta intersectarse con la vfa del ferrocarril México-Acámbaro; sigue hacia el poniente por dicha vía tomando en consideración el límite del fraccionamiento Bosques de la Herradura; sigue por la parte baja de la loma colindante a la colonia Federal -- Burocrática, envolviendo dicha colonia. Atraviesa la -- carretera Palo Solo, San Bartolomé Coatepec y la línea de conducción de agua potable, del Alto Lerma. Continúa por el límite o la barda de la fábrica de Celco, siguiendo por el camino de Celco hasta llegar a -- la colonia Pirules. Continúa por la calle sin nombre dejando fuera del límite a la manzana 1 y 6 de -- dicha colonia, prosigue por el límite de la colonia -- hasta la intersección del camino Palo Solo, continúa por el paramento de dicho camino hasta llegar a la -- Avenida Jesús del Monte. Quiebra por el camino que va hacia Santiago Yacuitlalpan hasta la intersección con la cerrada Veracruz, continúa por la calle Veracruz, hasta la avenida México por la parte baja de -- la barranca, hasta llegar con el Límite del Distrito Federal.

De la configuración del límite, nos resulta esta clasificación de áreas:

1.- Area del Centro de Población	1,595 Ha.
- Area Urbana actual	1,390 ha.
. Area urbana consolidada	1,069 ha.
. Areas autorizadas y no desarrolladas	71 ha.
. Lotes baldíos	250 ha.
- Area de Reserva o urbanizable	205 ha.
2.- Area no urbanizable o de Preservación Ecológica	12,663 Ha.
T O T A L	14,258 ha.

Sobre esta base, la zonificación del territorio municipal limitará el crecimiento de la población exclusivamente a las áreas de reserva urbana, a la ocupación de los baldíos comprendidos dentro del área urbana actual y la saturación de las colonias y fraccionamientos sujetos a densificación, consiguiendo la consolidación de 1,595 ha con población límite de aproximadamente 190,000 habitantes en el largo plazo, lo que evitará que la expansión del crecimiento urbano del Distrito Federal y la zona de San Rafael Chamapa se desborden al interior del municipio.

La zonificación del área urbanizable define a su vez los distritos habitacionales y las zonas que se adecuarán para que confluya la población que busca servicios públicos y privados, de conformidad con la estructuración de centros y corredores urbanos. La zona localizará en su interior un centro de servicios comerciales y dos corredores urbanos de servicios.

Dentro del área no urbanizable se encuentran amplias zonas que deberán preservarse de asentamientos humanos, evitando la dispersión de población y aprovechando la vocación territorial. Estas zonas están destinadas preferentemente a usos agropecuarios y forestales.

3. 2. Condicionantes de otros Niveles de Planeación.

De conformidad con los lineamientos establecidos por el Plan Estatal y en congruencia con lo señalado en el ámbito nacional, se estipula para el centro de población de Huixquilucan-Zona San Fernando-La Herradura, lo siguiente.

- Limitar el crecimiento del área urbana a 1,595 ha. para alcanzar una población al año de 1987 del orden de 96,000 habitantes.
- Prohibir el establecimiento de la industria de la transformación en el Municipio.
- Prohibir la explotación de minas en las áreas urbanas, y condicionar a la forestación y compactación de los terrenos explotados, cualquier autorización de la industria extractiva en terrenos no urbanizables.
- Establecer la concurrencia de acciones con las autoridades del Distrito Federal y del Municipio de Naucalpan, con el fin de prever y evitar el desbordamiento del crecimiento previsto para Cuajimalpa

y del límite urbanizable para Naucalpan.

- Inducir la conformación de un centro de servicios en las inmediaciones de los fraccionamientos "Parques de la Herradura" y "Bosques de las Palmas", y la de los corredores urbanos de San Fernando y del camino Arenero Boulevard de las Minas.
- Establecer para el área urbana de San Fernando-La Herradura una estructura urbana conformada por distritos habitacionales, en donde cada uno cuente con los servicios inmediatos requeridos por su población, concentrando en los centros y corredores urbanos los servicios más especializados.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes de las colonias y barrios que carecen de servicios, instrumentando programas de dotación progresiva.
- Complementar la estructura de comunicación regional y estatal mediante la construcción de la vialidad de acceso controlado la Venta-Chamapa y el tren eléctrico Naucalpan-Toluca.
- Conservar y mejorar el medio urbano y natural, preservando de contaminación y ocupación las barrancas y arroyos de las áreas urbanas.
- Proponer usos compatibles a la preservación ecológica, y en su caso, reservar o adquirir para espacios abiertos con fines públicos, los terrenos con mayor presión de crecimiento urbano que se han determinado como no urbanizables, particularmente en las áreas contiguas al Centro de Población Estratégico.

3.3. Objetivos.

El control, ordenamiento y regulación del desarrollo urbano de Huixquilucan en la zona San Fernando-La Herradura será acorde a los siguientes objetivos:

- Controlar el crecimiento territorial, limitando la expansión del área del centro de población a 1,575 ha para alojar una población de saturación del orden de 160,000 habitantes.
- Demarcar el área urbanizable y no urbanizable del centro de población mediante el establecimiento de un límite físico.
- Redensificar el área urbana de la zona San Fernando-La Herradura por medio de la saturación de 143 ha

de reserva para habitación y 62 ha para centro urbano; la ocupación de 250 ha de lotes baldíos y de las 71 ha que están afectas a autorizaciones de lotificaciones o condominios.

Construir la carretera La Venta-Chamapa con carácter de vía regional de acceso controlado; preservarla de cualquier intercomunicación posible con el camino Rio Hondo-Huixquilucan y con la zona urbana San Fernando-La Herradura, para evitar la explosiva proliferación de asentamientos fuera de los límites de crecimiento.

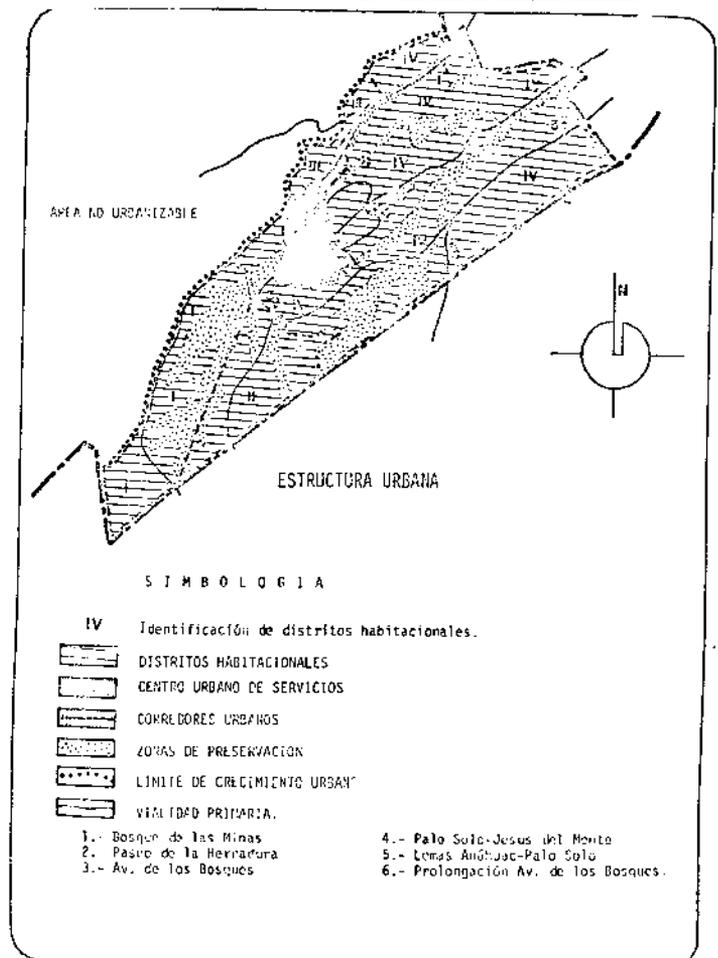
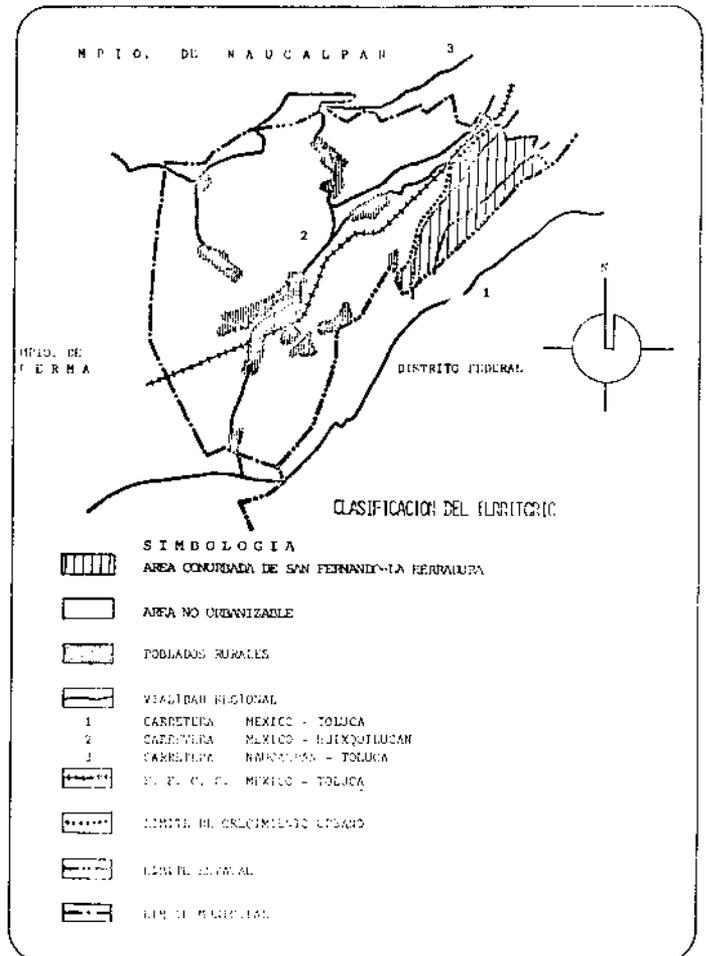
Construir la prolongación de la Avenida de los Bosques hasta Bosque de las Lomas, para comunicar la zona de fraccionamientos residenciales con la autopista México-Toluca.

Regularizar prioritariamente la subdivisión de predios y construcciones en las zonas más consolidadas.

Impulsar la conformación de cooperativas para la producción y consumo de materiales de construcción tendientes a apoyar, junto con asesorías y financiamiento, las acciones de construcción y mejoramiento de vivienda.

Preservar de la ocupación urbana y del desahucio de desechos las barrancas, rios y cañadas del área urbana.

Mejorar y ampliar las condiciones actuales del transporte, estableciendo líneas de servicio que comuniquen a las zonas populares con los sistemas intermunicipales y regionales.



3.4. Estructura Urbana Prevista.

3.4.1. Clasificación del Territorio.

De conformidad con la primera gran clasificación, donde se distinguieron las áreas urbanizables de las no urbanizables, conviene destacar las áreas para el crecimiento futuro de acuerdo a sus posibles usos.

U S O	LOTES BALDIOS		AREAS AUTORIZADAS Y NO DESARROLLADAS		RESERVA	
	Pob.	Sup. (ha)	Pob.	Sup. (ha)	Pob.	Sup. (ha)
Comercial	--	--	--	--	--	62
Hab. precaria	--	--	--	--	--	--
Hab. popular	30,000	108	--	--	20,000	70
Hab. residencial	26,000	142	13,000	71	13,000	73
T O T A L:	56,000	250	13,000	71	33,000	205

Dado que el incremento demográfico estimado para 1987 será del orden de 2,000 habitantes y que la población total aproximada será de 96,000 habitantes, el Plan prevé asimilar este crecimiento sobre la base de una política de densificación de lotes baldíos e intensificación del uso del suelo.

Dentro de las 1,595 ha, que conforman el área urbana actual y la reserva territorial, es factible suponer que en el largo plazo se podrá incrementar la densidad promedio hasta 130 habitantes por hectárea.

Del total de superficie del centro de población, 1,390 ha se encuentran urbanizadas o autorizadas para ser desarrolladas y 205 ha constituyen la reserva territorial. Dentro de las 1,390 ha existen 250 ha de baldíos, y 71 ha de fraccionamientos ya autorizados aún no ocupados (ver plano E-7).

3.4.2 Organización Espacial.

Bajo estas consideraciones, la estrategia para conducir el desarrollo urbano de la zona conurbada, consiste en la ordenación de los usos del suelo en torno a los siguientes elementos estructuradores: un centro de servicios urbanos; dos corredores urbanos; la estructura vial; 4 distritos habitacionales que agrupan 16 fraccionamientos y 16 colonias; además de la conformación de centros de ba-

rrío (ver plano E-2).

En forma paralela al control del crecimiento poblacional y urbano a 1987, se propone consolidar en 1,595 ha de suelo urbano las actividades que permitan el funcionamiento del área urbana en condiciones que tiendan a lograr su mejoramiento y autosuficiencia, a través de la dosificación del uso del suelo, la articulación vial y de transporte, y del equipamiento y servicios, a fin de contener en esta área las actividades de apoyo inmediato a la población.

Es de esperarse que entre el mediano y largo plazo la estructura del centro de servicios urbanos y de los corredores urbanos se haya completado, al igual que la estructura vial y de transporte, y que se hayan cumplido las metas de dotación de servicios en toda el área, con características similares a las que se detallan para los elementos estructuradores.

Centro de Servicios Urbanos en Avenida Paseo de la Herradura. De acuerdo con las carencias de comercio y servicios detectadas en la zona residencial, se propone el establecimiento de un centro urbano que dé servicio a esta población. Se favorecerá el establecimiento de usos compatibles de comercio, oficinas y recreación y ocupará una área aproximada de 62 ha (ver plano E-2).

Corredores Urbanos sobre la Avenida Palo Solo-Boulevard de las Minas y Avenida San Fernando. Responden en parte a la estructura planteada por la Delegación de Cuajimalpa y el Municipio de Naucalpan. Estos son franjas de suelo urbano que coinciden con el área de confluencia inmediata de transporte colectivo, compuestas por zonas para alta densidad de población e intensidad de construcción. Ocupan 40.56 ha (ver plano E-2).

Distritos Habitacionales. Son de las zonas cuyo uso predominante será la vivienda, pudiendo establecerse otros usos compatibles como el comercio, servicios y re-

creación que den servicio directo y cotidiano a la población que ahí habita. Están delimitados en base a sus características homogéneas de densificación, tipo de servicio, características socioeconómicas de los habitantes y por barreras físicas (ver plano E-2).

LISTA DE COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS POR DISTRITOS.

Districtos	Colonias
Districto I	La Retama Tepetonco Jesús del Monte Cabrera Cacalote
Districto II	Teresa de Mier Ampliación El Olivo El Olivo San Fernando Esfuerzo Obrero
Districto III	Pirules Palo Solo Federal Burocrática Constituyentes de 1917 Celco Ampliación Palo Solo
Districto IV	Lomas de Tecamachalco Sección Bosques Lomas de Tecamachalco Sección Cumbres La Herradura 1a., 2a y 3a. Secciones Lomas de la Herradura Bosques de la Herradura Lomas del Jazmín (Balcones de la Herradura) Parques de la Herradura Subdivisión La Herradura Rinconada de la Herradura Lomas Anáhuac Lomas del Olivo Lomas del Sol Villas de las Lomas (Paseo de las Palmas) Lomas de las Palmas Bosques de las Palmas Bosques de las Lomas

Cuadro No. 3
Usos del Suelo previstos.

USO	Ha	%
Habitacional	1,306.4	81.5
Centro Urbano	62.0	4.0

Corredores Urbanos	40.6	2.6
Equipamiento	23.0	1.4
Industria	4.0	0.3
Servicios Especiales (Líneas de Alta Tension)	13.0	0.8
Espacios Abiertos o Barrancas	146.0	9.4
T O T A L	1,595.0	100.0

3.4.3. USOS Y DESTINOS DEL SUELO: SU ZONIFICACION Y NORMAS.

El presente plan atiende al ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables 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 este centro de población se distinguen dos niveles de especificidad y detalle: La primera denominada "zonificación primaria", en la cual las normas se establecen para colonias o grandes predios; y en la segunda, denominada "secundaria", se fijan las normas para cada predio en particular.

En la zonificación primaria y secundaria se han determinado 19 distintos tipos de zonas 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 usos permitidos, densidades, alturas máximas permitidas, coeficientes de ocupación del suelo y lotes mínimos para efectos de subdivisión y fraccionamiento de predios y el porcentaje libre de construcción. Toda esta conformidad con el estado actual y deseado para cada fracción de la colonia, a partir de su función en la estructura urbana y en el nivel de desarrollo.

En el presente plan de desarrollo urbano se ha establecido todo el sistema de zonificación del valle, se ha establecido la correspondencia entre usos generales y usos específicos y giros, contenida en la tabla de "Usos y Destinos del Suelo". En el cuerpo de la misma, se han clasificado diferentes rubros correspondientes a los usos generales de: Habitación, administración, comercio, salud, educación y cultura, instalaciones religiosas, servicios para recreación, alojamiento, seguridad, servicios montuños, comunicaciones y transportes, espacios abiertos, infraestructura y usos agropecuarios

y Turresales.

Al plantearse la correspondencia entre unos y otros, se ha garantizado que cualquier uso específico permitido en la tipología de las 19 zonas, encuentra un referente en términos del uso de general.

Así la regulación de zonas de los planos E-4/1 al --- E-4/7, Zonificación Primaria y Usos y Destinos, y de los 16 planos específicos de zonificación secundaria por colonia, en los que se detallan los usos permitidos, con la precisión que uno y otro caso hacen posible, se ve complementada para los efectos de su operación en las licencias emitidas por Estado y Municipio, con la siguiente tabla de Usos y Destinos del Suelo:

TABLA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

USO GENERAL:		USO ESPECIFICO
1.1 HABITACIONAL		1 vivienda o casa habitación.
1.2 HABITACIONAL	Más de 60 viviendas (UIS)	2 y más viviendas en desarrollo horizontal o vertical.
2. OFICINAS	Hasta 30 M2. const. De 31 a 120 M2. const. De 121 a 500 M2. const. De 501 a 1000 M2. const. Más de 1000 M2. const. (UIS)	Oficinas públicas y privadas, despachos, Ópticas, consultorios, agencias de viajes, laboratorios de análisis clínicos, oficinas, oficinas de correo, selégrafo, agencias, oficinas de gobierno, consulados y representantes extranjeros, telax, oficinas de profesionistas, agencias comerciales, despachos integrados a la vivienda.
2.2. BANCOS	Cualquier superficie (UIS)	Bancos, sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa.
3.1 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS	Hasta 30 M2. de const. De 31 a 120 M2. const. De 121 a 500 M2. const. Más de 500 M2. const. (UIS)	Establecimientos para la venta de abarrotes, pastelerías, dulcerías, frutería, salchichonerías, rosiclerías, tienda de ropa y calzado, taquería, pastelería y costura, alquiler y reparación de enseres domésticos, huerterías, techeras, miscelánea sin venta de licores, panadería, carnicería, pescadería, pollería, recaudería, expendios de comida y alimentos sin preparar, tortillerías, farmacia, papelería, libros, vicería, tipalería, lavandería, tintorerías, reparación de calzado, vinos, comercios.
3.2 COMERCIOS DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	CUALQUIER SUPERFICIE (UIS)	Establecimiento para venta de materiales de construcción, venta de materiales de construcción eléctricos y sanitarios, ferreterías y madererías.
3.3 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.	Hasta 30 M2. const. De 31 a 120 M2. const. De 121 a 500 M2. const. Más de 500 M2. const. (UIS)	Fotografía y artículos fotográficos, relojerías y joyerías, regalos, floristerías, artesanías, copias fotostáticas y heliográficas, centros de copados, antigüedades, artículos de decoración, perfumería, con venta de esencias, perfumados, bouffones, estudios y laboratorios fotográficos, cristaleras, talleres de reparación de máquinas de oficina, artículos religiosos, establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, herrajes, y artículos electrodomésticos, mueblerías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, servicios veterinarios, establecimientos para el alquiler de mobiliario, comercios.
3.4 TALLERES DE SERVICIO	Hasta 30 M2. const. De 31 a 120 M2. const. De 121 a 500 M2. const. Más de 500 M2. const. (UIS)	Tapicería, talleres electrónicos, talleres, carpinterías, herrería, talleres mecánicos, toreros, plomerías, imprentas
3.5 BANCOS PUBLICOS	Cualquier superficie (UIS)	Bancos públicos.

SERVICIOS DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL.	De 121 a 500 M2. const. De 501 a 1000 M2. const. Más de 1000 M2. const. (UIS)	CENOR maquinaria, talleres mecánicos, de hojalatería y pintura, servicios llanteros, refaccionaría, venta de autos, ventas y renta de motocicletas, camiones de pasajeros y carga, de maquinaria agrícola, de construcción, industrias y servicios, recatificación de motores, lubricantes, vestiduras y tones, venta de accesorios para vehículos
3.8 CENTROS COMERCIALES	Cualquier superficie (UIS)	Tiendas de autoservicio, centro comercial, tiendas de especialidades o departamentos.
3.9 MERCADOS	Cualquier superficie (UIS)	Mercados.
3.10 CENTRO DE ABASTO	Cualquier superficie (UIS)	Centro de abastos.
3.12 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS.	Hasta 120 M2. const. De 121 a 500 M2. const. De 501 a 1000 M2. const. Más de 1000 M2. const. (UIS)	Cafetería, nevería, fuente de sodas, supercocina, fonda, taquería, tortería, restaurant, refrigeraría, lonchería, salones de fiestas infantiles, de baile sin venta de bebidas alcohólicas.
3.13 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIOS DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS.	Hasta 120 M2. const. De 121 a 500 M2. const. De 501 a 1000 M2. const. Más de 1000 M2. const. (UIS)	Restaurant, bares, cantinas, salones de fiestas, centros nocturnos, cervecerías, pulquerías, salones de banquetes y bailes, discotecas.
3.14 BOGEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES.	Cualquier volumen (UIS)	Depósitos de productos perecederos, frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos, depósitos de productos duraderos, abarrotes, muebles, ropa, aparatos eléctricos, materiales de construcción y maquinaria.
3.15 GASOLINERAS	Cualquier superficie (UIS)	Gasolinera.
4.1 CENTRO DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS.	Hasta 120 M2. const. De 121 a 500 M2. const. Más de 500 M2. const. (UIS)	Clinica, centros de salud, centros de consultorios, unidades de primer contacto, policlínicas.
4.2 HOSPITALES Y SANATORIOS	Hasta 10 camas Más de 10 camas (UIS)	Hospitales, clínicas hospital, sanatorio, maternidad, hospital general y de especialidad, centros de rehabilitación física y mental.
5.1 EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA.	Hasta 8 aulas Más de 8 aulas	Escuelas de educación básica, jardines de niños, guarderías, escuelas primarias, estancias infantiles y casas de cuna.
5.2 EDUCACION MEDIA	Hasta 6 aulas De 7 a 18 aulas Más de 18 aulas	Secundarias, técnicas, academias y oficinas.
5.3. EDUCACION MEDIA SUPERIOR.	Cualquier superficie (UIS)	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación, academias profesionales.
5.4. EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION.	Cualquier superficie (UIS)	Instalaciones de educación superior e investigación, escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades, centros e instituciones de investigación.
5.5. EDUCACION FISICA Y RECREACION.	Hasta 250 M2. const. De 251 a 500 M2. const. Más de 500 M2. const. (UIS)	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación.
6.1. INSTALACIONES RELIGIOSAS.	Hasta 100 M2. const. Más de 500 M2. const. (UIS)	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, gimnasia.
7.1 CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS.	Cualquier superficie (UIS)	Cineas, teatros, salas de conciertos, auditorios, cinescenas, centros culturales y sociales.
7.2 CENTROS CULTURALES.	Cualquier superficie (UIS)	Centros comunitarios culturales y sociales, bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, filmotecas, cinescenas, jardines botánicos, zoológicos, acuarios, casas de cultura, planetario.
7.3 INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES.	Hasta 500 M2. terreno De 501 a 1000 M2. terr. Más de 5000 M2. terr. (UIS)	Unidades deportivas, canchas, pistas, centros deportivos, clubes, club de golf, gimnasia, squash, boliches, billares, dominó y ajedrez.
7.4 INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE	Cualquier superficie (UIS)	Estadios, hipódromos, galgódromos, velódromos, corchijos y trenes charrros.
7.5 CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES.	Cualquier superficie (UIS)	Clubes campestres, campos de tiro, campamentos, y paraderos para remolques.

7.6. PARQUES Y JARDINES	Cualquier superficie	Perlas, plazas, jardines, parques, Juegos infantiles, Juegos mecánicos.
8. HOTELES, MOTEL Y ALBERGUES.	Cualquier superficie (UIS)	Hoteles y moteles, casas de huéspedes, orfanatos, albergues.
9.- INSTALACIONES PARA SEGURIDAD PUBLICA Y PROMOCION DE JUSTICIA.	Cualquier superficie (UIS)	Instalaciones para policía y bomberos, comandancias, juzgados, cortes y agencias del ministerio público.
10.1 FUNERARIAS Y VELATORIOS	Hasta 500 m2. const. Más de 500 M2. const.	Agencias de inhumaciones, funerarias, velatorios, crematorio.
10.2 CEMENTERIOS	Cualquier superficie (UIS)	Cementerios, panteones y crematorios.
11.1 ESTACIONAMIENTOS	Hasta 50 cajones De 51 a 100 cajones Más de 100 cajones (UIS)	Estacionamientos verticales y horizontales.
11.2 TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE.	Hasta 1000 m2. terreno Más de 1000 M2. terreno(UIS)	Estaciones de transporte urbano, mudanzas, sitios de taxis, terminales e instalaciones para nacimiento y mantenimiento de transporte urbano y suburbano.
11.3 CENTRALES TELEFONICAS Y TORRES DE TRANSMISION.	Cualquier superficie (UIS)	Centrales electrónicas y torres de transmisión, centrales telefónicas, antenas y torres de radio, televisión y telecomunicaciones.
12. INDUSTRIAL	Cualquier superficie (UIS)	Sólo industrias restringidas a consumo de agua y energía, no contaminantes y no explosivos o radioactivos, que no impacten la visibilidad y el transporte.
15.- INFRAESTRUCTURA		Bombas, pozos, cárcamos, tanques, reguladores, estabilizadores, canales, subestaciones, torres, y líneas de alta tensión, puentes y generación de energía, plantas de tratamiento, vías férreas.

Para los efectos anteriores, se establecen las definiciones siguientes:

- 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 repercutir preponderantemente en su área de influencia; se señalan con las iniciales "UIS"; y se autorizan por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas previo dictamen aprobatorio.
- Usos Permitidos y Prohibidos: Son los que bajo estas denominaciones se señalan en las respectivas tipologías de zonas contenidas en los planos E-4/1 al E-4/7 y E-5/1 al E-5/16.

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. Normas de este plan, así como las restricciones estatales y federales que se precisan en los planos E-6/1 al E-6/6.

Cuando existen variaciones en los usos del suelo o en la intensidad de construcción, con respecto a las previsiones de este plan las autoridades estatales y municipales, con la participación de la Comisión de Planificación y Desarrollo, dictaminarán las condiciones y plazos para realizar estos cambios.

Los cambios a los usos del suelo solo podrán autorizarse con la aprobación previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y con la conformidad del H. Ayuntamiento, el que oír a la Comisión de Planificación y Desarrollo del Municipio o al Consejo de Colaboración Municipal o Representantes de los Colonos.

La inclusión de fraccionamientos en las disposiciones para regular el uso del suelo en los mismos, no implica ratificación de fraccionamientos no autorizados, ni saneamientos de las infracciones en que se hubiere podido incurrir por otros conceptos en su ejecución, así como en la de las construcciones existentes de los lotes resultantes.

La instalación de equipamiento básico en los distritos habitacionales se autorizará tomando como base los destinos del Suelo que contiene la zonificación primaria y secundaria; y en el plano de equipamiento distrital cuyos cuadros y normas se presentan en el apartado 3.6.3. Norma especial.

Los inmuebles no autorizados vigentes de uso de suelo podrán continuar funcionando 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 incorporar los usos no permitidos.

La zonificación de usos y destinos del suelo, así como sus normas, están contenidas en los planos "E-4/1 al E-4/7" de zonificación primaria; y los planos "E-5/1 al E-5/16" de zonificación secundaria. Para la localización de los planos antedichos, se recurrirá al plano "E-3" denominado Índice de Zonificación.

En el caso de colonias o fraccionamientos que cuenten con zonificación primaria contenida en los planos E-4/1 al E-4/8 -- los usos del suelo permitidos y las restricciones correspondientes son las siguientes:

2-A HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD.

Se podrá construir desde una vivienda por cada 250.00 M2. hasta una vivienda por cada 599.00 M2., de superficie del lote.

Las construcciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles ó 9 metros, y deberá dejarse como mínimo el 30% de la superficie del lote sin construir.

3-B HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA.

Se podrá construir desde una vivienda por cada 120.00 M2. hasta una vivienda por cada 249.00 M2. de superficie del lote, se autorizan consultorios o despachos integrados a la vivienda, siempre y cuando no excedan de 30.00 M2. cubiertos. Las construcciones podrán tener una altura máxima, sin incluir tinacos, de 3 niveles ó 9 metros. Deberá dejarse como mínimo el 25% de la superficie del lote sin construir.

4-A HABITACIONAL DEPARTAMENTAL DE ALTA DENSIDAD.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 60.00 M2. de la superficie del lote y no se permite la instalación de usos comerciales o de servicios. Deberá dejarse libre de construcción como mínimo el 25% del lote.

4-B HABITACIONAL DEPARTAMENTAL DE ALTA DENSIDAD.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 60.00 M2 de la superficie del lote y locales comerciales con una superficie máxima de 120.00M2. construídos destinados a los siguientes usos: Abarrotes, dulcería, pastelería, - frutería, salchichonería, roástería, farmacia, papelería, tienda de ropa y calzado, fotografía, relojería, -- óptica, tlapalería, regalos, florería, artesanías, tabaquería, periódicos, libros y revistas, peluquería, sa-- lón de belleza, tintorería, lavandería, sastrería y cos tura, alquiler y reparación de enseres domésticos, con sultorios, despachos, agencias de viaje, correos, telé-- grafos, cafetería, nevería, fuentes de sodas, restau-- rantes y centros comunitarios, culturales y sociales. - Deberá dejarse libre de construcción como mínimo el 25% del lote.

4-M-X ZONA MIXTA DE ALTA DENSIDAD.

Se podrá construir una vivienda por cada 75.00 m2. de la superficie del lote, oficinas, consultorios, despachos y usos comerciales y de servicios, con excepción de talleres que excedan los 120.00 M2. de superficie - ocupada. Las construcciones deberán tener como altura-- máxima, sin incluir tinacos de 5 niveles ó 15.00 metros. Deberá dejarse libre de construcción por lo menos el -- 25% del lote.

E EQUIPAMIENTO.

Areas destinadas al equipamiento para: educación, salud, administración pública, culto, recreación, parques, can chas deportivas, y espacios verdes. Deberá dejarse li-- bre de construcción el 25% del lote.

V AREAS VERDES.

Unicamente se permitirá la instalación de mobiliario -- urbano y juegos infantiles.

A-D AREA DE DONACION (Al Municipio y al Estado)

Estas áreas se dedicarán exclusivamente al equipamiento urbano que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Es tado de México. Cualquier otro uso no señalado por la Ley, requerirá de la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Esta do y del H. Ayuntamiento.

6 CENTROS URBANOS. (Los mismos usos permitidos de la zona 7-A).

7-A CORREDOR URBANO DE ALTA DENSIDAD.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 60.00 M2. de la superficie del lote, oficinas públicas y privadas estacionamientos, bancos, agencias, comercios, servicios mercados, carpintería, herrerías, talleres eléctricos, -- electrónicos, mecánicos, de hojalatería y pintura, servi-- cios llaneros, refaccionarias, hoteles, moteles, restau rantes, bares, cantinas, salones de fiestas, centros noc turnos, billares, escuelas de educación básica, media y superior, centros culturales y sociales, cines, teatros, salas de conciertos, hospitales, clínicas, centros de sa lud, laboratorios clínicos, agencias de inhumaciones, -- tiendas de autoservicio o de departamentos, centros co-- merciales y tiendas de venta de materiales de construc-- ción, eléctricos sanitarios, ferreterías, madererías, -- gasolineras, venta de autos nuevos y usados, venta y ex-- hibición de maquinaria, terminales de transporte urbano, y sitios de taxis. Deberá dejarse libre de construcción por lo menos el 25% del lote.

7- B CORREDOR URBANO DE BAJA DENSIDAD.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 75.00 m2. de la superficie del lote, oficinas públicas y privadas estacionamientos, bancos, agencias, comercios, servi-- cios, mercados, carpinterías, herrerías, talleres eléc-- tricos, mecánicos, de hojalatería y pintura, servicios-- llaneros y refaccionarias hasta de 500.00 M2. ocupados. Hoteles, moteles, restaurantes, bares, cantinas, salones de fiestas, centros nocturnos, billares, escuelas de edu cación básica, media y superior, centros culturales y -- sociales, cines, teatros, salas de conciertos, hospita-- les hasta 30 camas, clínicas, centros de salud, labora-- torios clínicos, agencias de inhumaciones, tiendas de - autoservicio o de departamentos hasta de 2,500 M2. cong-- truídos. Centros comerciales y tiendas de especialida-- des hasta de 2,500 M2. construídos. Venta de materia-- les de construcción, eléctricos y sanitarios, ferrete-- rías, madererías hasta de 1,500 M2. construídos. Gasoli-- nerías, venta de autos nuevos o usados, venta y exhibi-- ción de maquinaria hasta de 1,500 M2. construídos. Ter-- minales de transporte urbano y sitios de taxis. Las -- construcciones deberán tener una altura máxima sin in-- cluir tinacos o casetas de elevadores de 5 niveles ó --- 15.00 metros . Deberá dejarse libre de construcción -- por lo menos el 25% del lote.

10.- ZONAS DE PRESERVACION.

Area no urbanizable destinada a las actividades agrope-- cuarias forestales y de mejoramiento ambiental.

11 ZONAS ESPECIALES.

12 CUERPOS DE AGUA

13 INFRAESTRUCTURA

Z ZONA FEDERAL

A AGROPECUARIA

F FORESTAL.

Las colonias o fraccionamientos que se rigen en la ordenación de sus usos, destinos, densidades, intensidades, y restricciones correlativas, por el plano de zonificación secundaria respectivo, se detallan a continuación con sus respectivas claves que permiten ubicarlas en el plano L-3 Índice de Zonificación.

CLAVE	COLONIA
04.01	Lomas de Tecamachalco, Secc. Bosques
04.02	Lomas de Tecamachalco, Sec. Cumbres
04.03	La Herradura, Secciones 1a., 2a y 3a.
04.04	Lomas de la Herradura
04.05	Bosques de la Herradura
04.06	Lomas del Jazmín o Balcones de la Herradura
04.07	Parques de la Herradura
04.08	El Moral y El Jazmín o Jardines de la Herradura.
04.09	Rinconada de la Herradura
04.10	Lomas Anáhuac
04.11	Lomas del Olivo
04.12	Lomas del Sol
04.13	Villas de las Lomas o Paseos de Las Palmas.
04.14	Lomas de las Palmas
04.15	Bosque de las Palmas
04.16	Bosque de las Lomas.

3.5. POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCIÓN.

Con base en la estrategia de este Plan, es necesario dar los lineamientos de las acciones que deberán ejecutarse en el corto plazo.

3.5.1. SUELO.

Fijar físicamente el límite de crecimiento del área urbana, estableciendo barreras y señalamientos claramente identificables. Iniciar la delimitación sobre los 8 km. perimetrales a la zona urbana.

Instrumentar el programa de vigilancia municipal para evitar la ocupación del área no urbanizable. Establecer el registro de excepción para los asentamientos que quedaron fuera al momento de la delimitación del área urbanizable; establecer el tamaño mínimo de los lotes no urbanos y restringir totalmente la dotación de servicios municipales. Poner en las zonas de mayor riesgo al crecimiento, usos compatibles a la preservación ecológica, reservándolas o adquiriéndolas por parte del Gobierno del Estado o la autoridad competente.

Evaluar conjuntamente con las autoridades municipales de Naucalpan y las de la Delegación Cuajimalpa la coordinación de acciones para contener el crecimiento exclusivamente a

las áreas previstas por sus planes. Llevar a cabo la firma de los convenios respectivos y los programas a que haya lugar.

Regular la explotación de minas. Determinar los procedimientos e integrar los expedientes de cada caso con los estudios de recuperación en las inversiones y compactación y forestación de las áreas explotadas con el fin de regularizar su situación actual en los casos que así convenga y prohibir los restantes.

Inducir el cambio en el perfil urbano del municipio mediante la mezcla e intensificación de uso en 40.6 ha. de suelo urbano actual, que se destinarán a corredores urbanos; y la saturación de 205 ha. de reserva urbana, de las cuales 62 ha. se destinarán a Centros Urbanos y las 143 ha. restantes al uso habitacional.

Regularizar la subdivisión del suelo en las áreas urbanas, cuyo rezago acusa 3,800 lotes en 21 colonias.

3.5.2. VIVIENDA.

Regularizar las construcciones de vivienda ocupadas en predios resultantes de subdivisiones, a la par que se regularice el fraccionamiento del suelo. Comenzar por las áreas más consolidadas.

Promover con los organismos públicos relacionados con la construcción de vivienda de interés social y organizaciones sindicales o gremiales del caso, la construcción de vivienda al interior del área urbana para los trabajadores que laboran en el Municipio; principalmente en las colonias de Palo Solo, San Fernando, y Jesús del Monte.

Simplificar el trámite de autorización y promover la construcción de viviendas nuevas ubicadas principalmente en los distritos urbanos números I, II y III.

Abrir nuevas líneas de acción para que los organismos estatales del sector promuevan el mejoramiento de la vivienda por medio de asesoría técnica y bancos de materiales locales y/o financiamiento.

3.5.3. INFRAESTRUCTURA.

Mejorar las condiciones actuales de servicios Públicos de infraestructura, comenzando por la zona urbana más consolidada. Instrumentar de acuerdo a la prioridad señalada los programas de mantenimiento y rehabilitación de las redes existentes, así como su ampliación o construcción en los distritos que se enlistan a continuación:

CUADRO DE PROPUESTA DE MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA.

Distritos	Agua Potable	Alcantarillado.	Alumbrado	Electricidad.
I	X	X	X	X
II	X	X	X	X
III	X	X	X	X

Dar prioridad a la aplicación de recursos para obras públicas por cooperación en las colonias que han iniciado el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, tales como Palo Solo, El Olivo, San Fernando y Federal Burocrática .

3.5.4. VIALIDAD Y TRANSPORTE.

Condicionar a la apertura de nuevos fraccionamientos y condominios, y aún a los que estando autorizados no han iniciado su construcción, a que construyan o costeen las obras viales de comunicación con el Distrito Federal y la carretera México-Toluca, así como las vías que articulan al centro urbano. Establecer los procedimientos y convenios respectivos.

Ampliar mejorar o construir la siguiente vialidad: Circuito vial perimetral al centro urbano, vialidad sobre barranca que va de la Universidad Anáhuac a Bosque de Nocturno, Avenida Palo Solo hasta Jesús del Monte, Camino arcero de Paseos de las Palmas a Palo Solo y prolongación de la Avenida de los bosques hasta Bosques de Garderia, para lograr continuidad vial con Bosques de Reforma.

Preservar y respetar los derechos de vía de las vialidades primarias, regionales y del tren rápido Toluca-Naucalpan.

3.5.5. EQUIPAMIENTO.

Establecer una zona comercial de 62 ha. que dé servicio a los fraccionamientos residenciales, localizada en las inmediaciones de la Universidad Anáhuac.

Inducir la mezcla de uso del suelo y el cambio de intensidad de construcción en las franjas paralelas a la avenida San Fernando y Avenida Palo Solo-Boulevard de las Minas.

Definir la ubicación de equipamiento urbano de conformidad a la densificación prevista por cada zona urbana o distrito.

Instrumentar, de acuerdo a la política señalada, la construcción, mejoramiento o ampliación de equipamiento urbano, establecida en la respectiva tabla de equipamiento contenida en el apartado 3.6.3 Norma especial.

3.5.6. MEDIO AMBIENTE.

Dotar de drenaje separado a aquellos fraccionamientos y colonias cuyas descargas de aguas negras sean sobre los ríos o cañadas del Municipio.

Condicionar la explotación de minas de tal forma que el terreno, después de su explotación, conserve las condiciones naturales de la zona.

Reforestar las áreas erosionadas dentro y fuera del límite de crecimiento.

Fomentar los usos forestales, agropecuarios, recreativos, y turísticos en el área no urbanizable.

3.5.7. IMAGEN URBANA.

Establecer conjuntamente con el municipio una campaña de reforestación en los distritos habitacionales, priorizando los corredores urbanos.

Instrumentar el derecho al tanto en la adquisición de predios por parte del Gobierno del Estado, para la conformación de parques urbanos en cada distrito.

3.5.8. PLANEACION.

Continuar con el proceso de planeación urbana; realizar los planes sectoriales y zonales o de barrio en cada distrito urbano.

Controlar el desarrollo urbano a partir del cumplimiento de este plan y de las disposiciones reglamentarias derivadas de la zonificación del área de fraccionamientos habitacionales San Fernando-La Herradura y orientar su seguimiento, tanto por parte de las autoridades como de los particulares.

Apoyar a las autoridades municipales en la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y en los planes de Centro de Población Municipal iniciando por la cabecera Municipal y sus barrios vecinos.

3.5.9 PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD.

Realizar la difusión del presente Plan de Desarrollo Urbano.

Capacitar a las asociaciones de colonos en los aspectos legales y administrativos del Estado de México, para fortalecer su capacidad de gestión e información para el desarrollo urbano.

3.5.10 ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS URBANAS.

Evitar asentamientos humanos en suelos con dificultad para el desarrollo urbano, como son los susceptibles de inundación, en pendientes mayores del 25% y suelos con fallas o fracturas tectónicas.

Iniciar las acciones de reubicación de asentamientos por las zonas de barrancas de la colonia San Fernando.

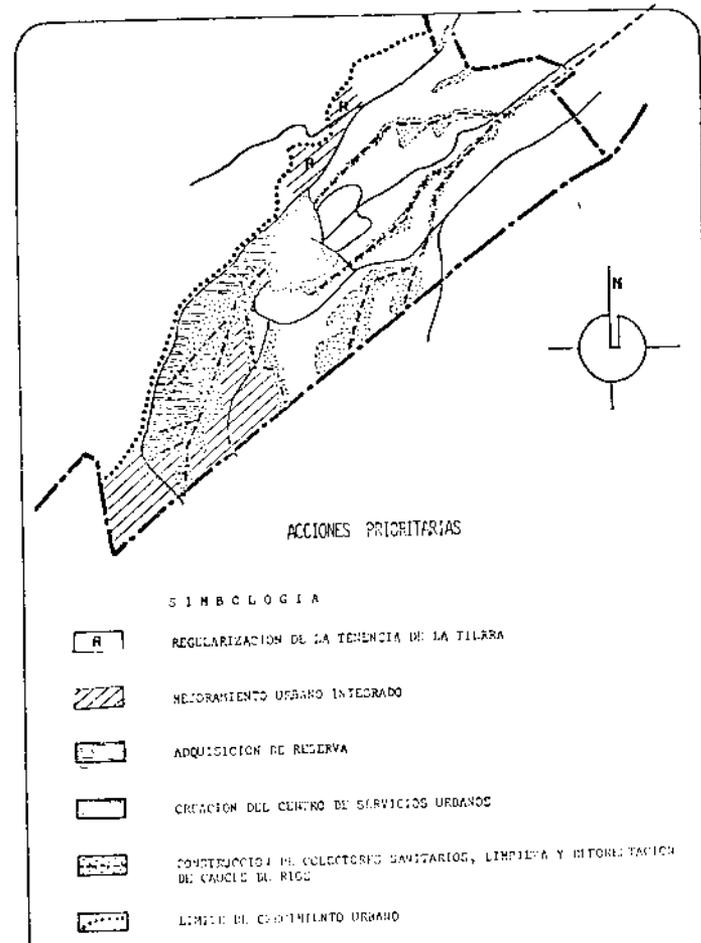
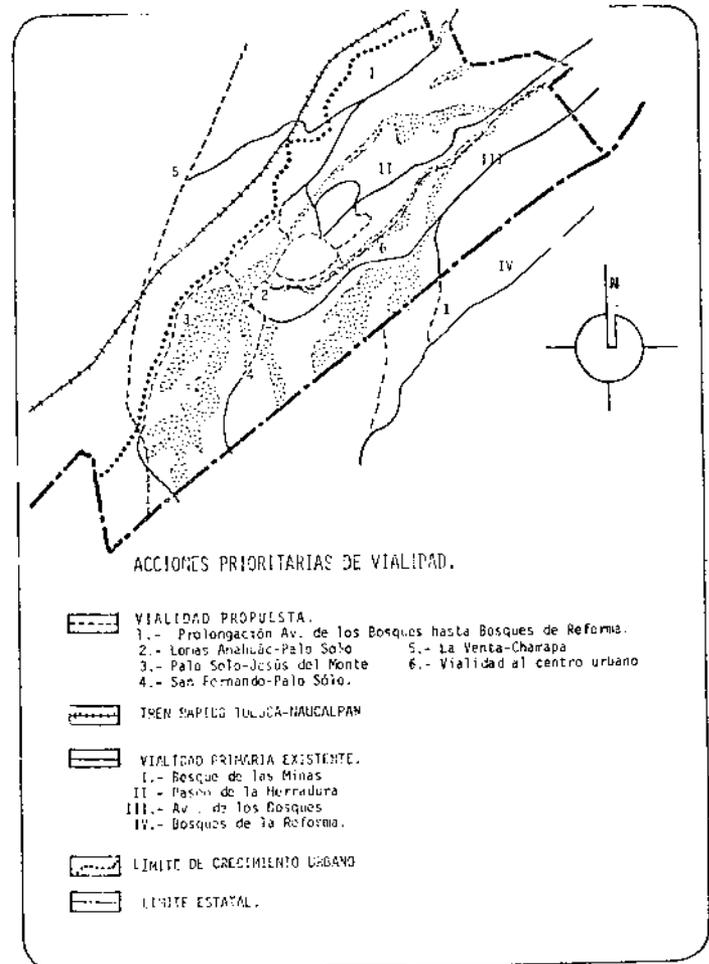
3.5.11 PROGRAMAS REGIONALES.

Aún cuando el nivel de planeación de este instrumento se limita al ámbito de la Zona Conurbada de San Fernando-La Herradura, se considera importante recomendar lo siguiente:

- Construir el proyecto de vía regional de acceso controlado: La Venta-Chamapa, preservándolo de intercomunicación con la Carretera Río Hondo-Huixquilucan.
- Preservar los derechos de vía del Tren rápido: Toluca-Naucaclan.

Completar las obras del Macro Sistema Ceas, para la conducción y almacenamiento del Valle.
 Establecer un centro recreativo turístico-deportivo de tipo popular con superficie de 16 ha. ubicado en el Valle que separa los poblados de Dos Ríos y Huixquilucan. Formalizar los convenios de adquisición y desarrollar los proyectos de zonificación y diseño correspondiente.

Consolidar las funciones regionales de la fracción forestal con 840.8 ha. localizada al sur del Municipio y perteneciente al Parque Ecológico, Turístico y recreativo Zempoala-La Bufa, propiciando dentro del mismo las actividades campistas y turísticas.



3.6 NORMAS

El Plan propone una serie de normas de infraestructura y equipamiento urbano, para la dosificación de servicios mínimos en los asentamientos que carecen de ellos; no obstante su carácter no obligatorio, su aplicación garantizará una mayor eficiencia en el aprovechamiento del suelo, los servicios, la infraestructura y el equipamiento urbano. Por otra parte y como complemento de la normativa propia para las autorizaciones de usos del suelo, licencia de construcción y demás relativas, se establecen las normas para el estacionamiento de vehículos y para la dosificación de equipamiento y servicios.

3.6.1. NORMAS ADOPTADAS PARA LA DOTACION DE INFRAESTRUCTURA.

-Secciones mínimas de la estructura vial:

Para andadores:	6.00 m transversales
Vialidad Local	12.00 m transversales
Vías de penetración y colectoras	20.00 m transversales

-AGUA POTABLE:

Dotación por medio de hidrantes públicos, a razón de 1 por cada 10 viviendas.

3.6.2. SERVICIOS MINIMOS DE EQUIPAMIENTO

- EDUCACION:

Jardín de Niños

Número de Aulas	Superficie del terreno	Superficie construída	Población Servida
3	924.00 M2	240.90 M2	6,500
6	1,405.00 M2	420.00 M2	

Primaria:

Número de Aulas	Superficie del terreno	Superficie construída	Población Servida
6	1,850.00	420.00 M2	1,400
12	2,320.00 M2	960.00 M2	6,500

Secundaria:

Número de Aulas	Superficie del terreno	Superficie construída	Población Servida
18	7,600.00 M2	3,180.00 M2	47,760

SALUD

Clínica:

Número de Consultorios	Superficie Terreno	Superficie Construída	Población Servida
4	760.00 M2	3,000.00 M2	17,040

Clínica Hospital:

Número de Consultorios	Superficie Terreno	Superficie Construída	Población Servida
14	2,260.00 M2	1,050.00 M2	100,000

Tianquis Mercado:

Número de Puestos	Superficie Terreno	Superficie Construída	Población Servida
20	1,260.00 M2	280.00 M2	2,600
60	1,260.00 M2	640.00 M2	7,800

RECREACION

Jardín Vecinal:

Número de Puestos	Superficie Terreno	Superficie Construída	Población Servida
	2,500.00 M2	50.00 M2	5,000
	5,000.00	90.00 M2	5,000

3.6.3 NORMA ESPECIAL

La dosificación de destinos para el equipamiento y servicios urbanos en las áreas ocupadas del territorio municipal, se regula por el plano F-7 - "Equipamiento Distrital" y la tabla que el mismo contiene. El plano y la tabla referidos no constituyen nueva zonificación primaria o secundaria, por lo que la autorización respectiva por la Secretaría de Desa-

rollo Urbano y Obras Públicas de común acuerdo con el H. Ayuntamiento, será otorgada según las circunstancias de la respectiva situación urbana específica y conservando las ventajas de los usos complementarios establecidos así como la posibilidad de ampliar, mejorar y establecer nuevos elementos de equipamiento y servicios públicos en la cantidad, calidad y ubicación requeridos por la población de cada distrito o conjunto de colonias.

TABLA DE EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO	GUARDERÍA	JARDIN DE NIÑOS	PRIMARIA	SECUNDARIA	BACHILLERATO	LICENCIATURA	NORMAL	ESCUELA DE CARA CITACION PARA EL TRABAJO	BIBLIOTECA	CENTRO SOCIAL	CONSULTORIO	CLINICAS	COSASUPER A	MERCADO	CENTRO COMERCIAL	UNIDAD DEPORTIVA	CENTRO DEPORTIVO	OFICINA DE CORREOS	DISTRICTO DE TELEFONO
I	E - 3	6 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	N - 5	4	1	-	-	-	-	1	1	1	3	-	1	1	-	-	1	2	1
	D - 2	2	1	-	-	-	-	1	1	1	3	-	1	1	-	-	1	2	1
	E - 4	6	1	-	-	-	-	-	-	-	6	3	-	2	-	-	-	-	-
II	N - 6	5	1	-	-	-	-	1	1	1	3	3	1	2	-	-	1	2	1
	O - 2	1	0	-	-	-	-	1	1	1	3	0	1	0	-	-	1	2	1
	E - 3	4	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2	-	-	-	-	-
III	N - 6	5	1	-	-	-	-	1	1	1	3	-	1	2	-	-	1	2	2
	D - 3	1	2	-	-	-	-	1	1	1	2	-	1	0	-	-	1	2	2
	E - 6	4	1	-	1	-	-	1	-	1	-	-	-	1	4	4	-	-	-
IV	N 2	14	11	2	-	1	-	-	1	-	15	1	-	1	4	4	1	3	2
	O 2	8	7	1	-	-	-	-	0	-	14	1	-	0	-	0	-	3	2
	E - 16	20	5	-	1	1	-	1	-	8	3	-	5	4	4	-	-	-	-
TOTAL	N 2	31	25	5	1	1	1	3	4	3	24	4	3	6	4	4	4	9	6
	D 2	15	5	0	1	0	0	3	3	3	16	1	3	1	-	0	4	9	6

E = EXISTENTE N = NECESARIO D = DEFICIT O SUPLENT

3.6.4 Normas para el Estacionamiento de Vehículos.

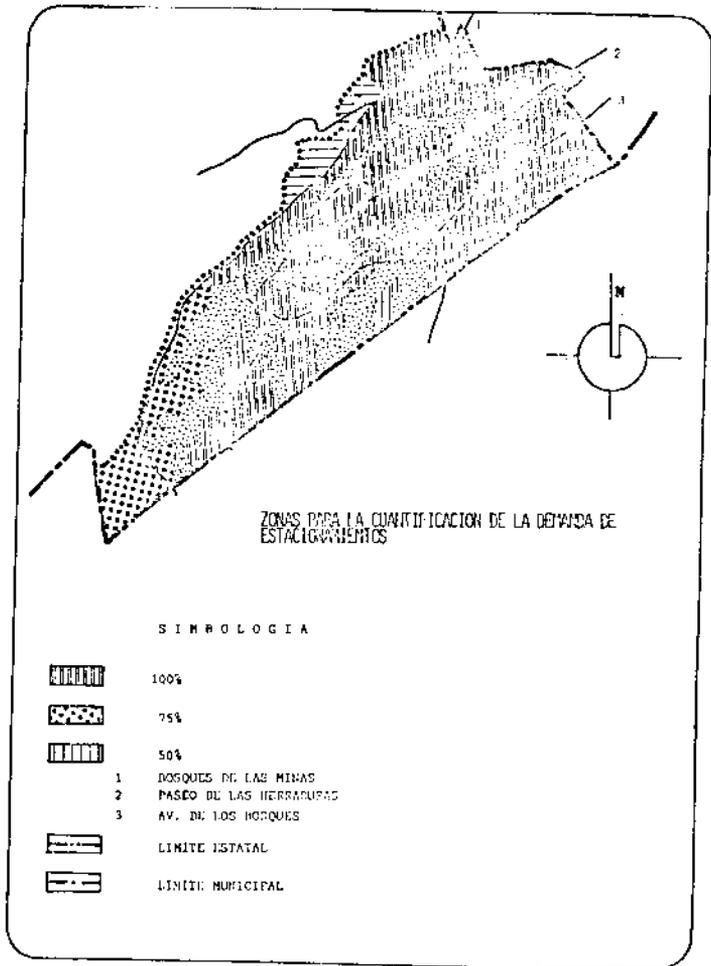
NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

USO GENERAL:	BASE DE LA DEMANDA	ALTO UNIDAD
1.1 HABITACION UNIFAMILIAR O DUPLEX	Hasta 85 m2 86 a 100 m2 101 a 150 m2 151 a 250 m2 Más de 250 m2	m2 construídas 1 por vivienda 2 por vivienda 3 por vivienda 4 por vivienda 3 por vivienda
1.2 HABITACION PLURIFAMILIAR	Hasta 85 m2 86 a 100 m2 101 a 150 m2 151 a 250 m2 Más de 250 m2	m2 construídas 1 por vivienda 1.25 por vivienda 2 por vivienda 2 por vivienda 3 por vivienda
2.1 QUINCENAS	Hasta 30 m2 const. De 31 a 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. De 500 a 1000 m2 const. Más de 1000 m2 const.	m2 construídas No requiere 1 por cada 50 1 por cada 30 1 por cada 30 1 por cada 12
2.2 BANCOS	Cualquier superficie	m2 construídas 1 por cada 15
3.1 COMERCIOS DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Hasta 30 m2 const. De 31 a 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. Más de 500 m2 const.	No requiere 1 cada 120 1 cada 60 1 cada 30
3.2 COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	Cualquier superficie	m2 terreno 1 por cada 150
3.3 COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Hasta de 30 m2 const. De 31 a 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. Más de 500 m2 const.	No requiere 1 por cada 120 1 por cada 30 1 por cada 30
3.4 TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Hasta 30 m2 const. De 31 a 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. Más de 500 m2 const.	1 cada 60 1 cada 60 1 cada 60 1 cada 60
3.5 TIENDAS REALIZOS	Cualquier superficie	m2 construídas 1 cada 75
3.6 COMERCIO PARA VENTA, RENTA, DEPÓSITO, REPARACION Y SERVICIO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL	Hasta 120 m2 const. De 121 a 250 m2 const. De 251 a 500 m2 const. De 501 a 1000 m2 const. Más de 1000 m2 const.	m2 construídas 1 cada 60 1 cada 60 1 cada 60 1 cada 60 1 cada 60
3.7 ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE LAVADO Y ENGRASADO DE VEHÍCULOS	Cualquier superficie	m2 de terreno 1 cada 60
3.8 TIENDAS DE SERVICIOS	Cualquier superficie	m2 construídas 1 cada 75
3.9 SERVICIOS	Cualquier superficie	m2 construídas 1 cada 60
3.10 SERVICIOS	Cualquier superficie	m2 construídas 1 cada 60
3.11 SERVICIOS	Cualquier superficie	m2 construídas 1 cada 60
3.12 ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS DE ALIMENTOS	Hasta 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. De 501 a 1000 m2 const. Más de 1000 m2 const.	m2 construídas 1 por cada 60 1 por cada 30 1 por cada 30 1 por cada 15
3.13 ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS DE ALIMENTOS Y SERVICIOS	Hasta 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. De 501 a 1000 m2 const. Más de 1000 m2 const.	m2 construídas 1 por cada 15 1 por cada 15 1 por cada 15 1 por cada 15
3.14 SERVICIOS Y SERVICIOS MULTIPLES	Cualquier superficie	m2 construídas 1 por cada 120

USO DESTINADO	Cualquier superficie	Superficie	Autos/Unidad
4.1 CENTRO DE CONSULTAS SIN ENCARGOS	Hasta 100 m ² const. de 175 a 500 m ² const. Más de 500 m ² const.	Consultorio	1 por consultorio 2 por consultorio 3 por consultorio
4.2 HOSPITALES Y SANATORIOS	Hasta 10 camas Más de 10 camas	Cama	1 por cama 2 por cama
5.1 EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA	Hasta 6 aulas Más de 6 aulas	Aula	1 por aula 1 por aula
5.2 EDUCACION MEDIA	Hasta 8 aulas de 7 a 10 Aulas Más de 10 Aulas	Aula, lab. y taller	2 por aula 2 por aula 1 por aula
5.3 EDUCACION TECNICA Y SUPERIOR	Hasta 100 m ² const. Más de 100 m ² const.	Aula, lab. y taller	10 por aula
5.4 EDUCACION TECNICA Y SUPERIOR EN ESPECIALIZACION	Cualquier superficie	Aula, lab. y taller	10 por aula
5.5 EDUCACION FISICA Y DEPORTIVA	Hasta 200 m ² const. Más de 200 m ² const. Más de 500 m ² const.	m ² construido	1 cada 10 1 cada 20 1 cada 30

USO GENERAL	Cualquier superficie	BASE DE LA DEMANDA	AUTOS/UNIDAD
6. INSTALACIONES RELIGIOSAS	Cualquier superficie	m ² construido	1 cada 30
7.1 CENTROS DE INVESTIGACIONES CIENTIFICAS E INGENIERIA	Cualquier superficie	Biblioteca o espectador	1 cada 7
7.2 CENTROS CULTURALES	Cualquier superficie	m ² construido	1 cada 60
7.3 INSTALACIONES PARA LA PRACTICA DEL DEPORTE Y LOS DEPORTISTAS	Hasta 500 m ² terreno De 501 a 1000 m ² terreno De 1001 a 5000 m ² terreno Más de 5000 m ² terreno	m ² construido	1 cada 30 1 cada 30 1 cada 30 1 cada 30
7.4 INSTALACIONES PARA DEPOSITOS DE ESPERANZA DE AUTOS NUEVOS Y USADOS	Cualquier superficie	Espectador	1 cada 10
7.5 CLUBES Y INSTALACIONES COMPLEJAS	Cualquier superficie	Socio	1 cada 3
7.6 PASADIZOS Y PASAJES	Cualquier superficie	m ² terreno	1 cada 100
8. MOTELERIA, POSADAS Y ALBERGUES	Cualquier superficie	Primeros 50 cuartos Cuartos siguientes	1 por cuarto 0.5 por cuarto
9. INSTALACIONES PARA SEGURIDAD PUBLICA Y PROTECCION DE LA JUSTICIA	Cualquier superficie	m ² construido	1 cada 30
10.1 FUNERARIAS Y VELATORIOS	Hasta 500 m ² Más de 500 m ² const.	m ² construido	1 cada 30
10.2 CEMENTERIOS	Cualquier superficie	Fosa	1 cada 50
11.1 ESTACIONAMIENTOS	Hasta 50 cajones De 51 a 100 cajones Más de 100 cajones		no requiere
11.2 TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE	Hasta 1000 m ² terreno Más de 1000 m ² terreno	Cajón o andén	2 por andén 2 por andén
11.3 CENTRALES TELEFONICAS Y TORRES DE TRANSMISION	Cualquier superficie	m ² construido	1 cada 60
12. INDUSTRIA DE CUALQUIER TIPO	Cualquier superficie	m ² construido	1 por cada 100
13. EXPEDIENTES DE BANCOS DE PAISE RIFEROS CONSTRUIDOS	Cualquier superficie	m ² terreno	1 por cada 200
14. INSTALACIONES AGRICOLAS, GRANJERIAS, REFINERIAS Y PESQUERIAS	Cualquier superficie		no requiere
15. INFRAESTRUCTURA	Cualquier superficie	Cualquier superficie	

III Cualquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación, se ajustarán a estudio y resolución por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.



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 dispo nerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

- IV Según el croquis de "Cuantificación de la Demanda de Estacionamiento", estas normas se podrán reducir en un 25% de dichos requerimientos en distritos populares y en un 50% en distritos precarios. En los centros urbanos, corredores urbanos y demás distritos diferentes a los indicados 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 el caso 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 auto servicio, 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 el 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 Se recomienda que en centros de servicios, centros y corredores urbanos, se promueva la habilitación de estacionamientos destina-

dos exclusivamente a este fin, para que, construidos y operados por empresas públicas o privadas, sirvan a zonas urbanas de mayor densidad o intensidad de uso.

XIII En todo lo aquí no previsto, los estacionamientos deberán ajustarse al reglamento que en esta materia se expida.

E P I L O G O .

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

- E-1 Clasificación del Territorio
- E-2 Estructura Urbana
- E-3 Índice de Zonificación
- E-4/1a 4/7 Usos y Destinos, Zonificación Primaria
- E-5/1 al E-5/16 Zonificación Secundaria
- E-6/1 al E-6/6 Restricciones Federales y Estatales
- E-7 Acciones Prioritarias.

De acuerdo con 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 Huixquilucan de Degollado 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 Huixquilucan (área conurbada San Fernando-La Herradura), fué aprobada por el referido H. Ayuntamiento en sesión de Cabildo de 11 de diciembre de 1985, previo proceso de consulta popular en los términos a que se refiere la fracción II del Artículo 27 de la Ley citada.

CERTIFICAMOS que la presente es la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan, aprobada por la H. XLIX Legislatura del Estado, en sesión de fecha 13 de enero de 1987. Toluca, Edo. de México a 15 de enero de 1987.

C.C. Diputados Secretarios:

PROFR. HECTOR LUNA CANACHO

C. MARIO E. VAZQUEZ HERNANDEZ.

PERIODICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO"

Apartado Postal No. 792

Independencia Ota. 1320

Toluca, Méx.

Tel. 4-74-72

CONDICIONES

- UNO.—El periódico se edita de Lunes a viernes, con excepción de los días festivos de acuerdo a la Ley y los que señalen administrativamente.
- DOS.—Respecto de los particulares no se hará ninguna publicación, si no cubren el importe estipulado en la tarifa, publicándose sólo los documentos o escritos ordenados por las autoridades o para dar cumplimiento a disposiciones legales.
- TRES.—Cualquier documento, a efecto de ser aceptado para su publicación, deberá contener las firmas y sellos respectivos así como también el original deberá ser acompañado de una copia del mismo.
- CUATRO.—No se aceptarán originales con enmendaduras, borrones o letra ilegible.
- CINCO.—La dirección no es responsable de las erratas que provengan de los originales, por lo que no se publicarán dichas erratas.
- SEIS.—Los originales y copias en cualquier caso, no se regresarán a los interesados aunque no se publiquen.
- SIETE.—Sin excepción no se recibirán originales para publicarse en las ediciones de los lunes después de las 9.00 Hrs. del viernes, para los martes, después de las 9:00 Hrs. de los lunes, para las ediciones de los miércoles, después de las 9.00 Hrs. de los martes, para los jueves, después de las 9.00 Hrs. de los miércoles, para los viernes, después de las 9.00 Hrs. de los jueves...
- OCHO.—La Dirección está facultada para negar la publicación de originales, por considerar que no son correctos debiendo en estos casos avisar al interesado por escrito, considerando el pago efectuado, para una publicación posterior.
- NUEVE.—Se reciben publicaciones así como de suscripciones del periódico Oficial y venta del mismo, por correo, sujetándose siempre a las tarifas y condiciones previamente establecidas, remitiendo a nombre del Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o a nombre de la Administración de Rentas de Toluca, en cheque certificado el importe correspondiente.
- DIEZ.—Tratándose de ediciones atrasadas el órgano informativo sólo se venderá con todas las secciones que contenga por lo tanto no se venderán secciones sueltas.
- ONCE.—Se ruega a los suscriptores que hagan sus reclamaciones dentro de los siguientes 30 días, después de este tiempo no se hará ninguna reposición de ediciones atrasadas.

TARIFAS:

SUSCRIPCIONES:

PUBLICACIONES DE EDICTOS Y DEMAS AVISOS JUDICIALES

Por seis meses	\$ 6,000.00	Línea por una sola publicación	\$ 100.00
más gastos de envío por correo	\$ 6,000.00	Línea por dos publicaciones	\$ 200.00
		Línea por tres publicaciones	\$ 300.00

EJEMPLARES:

Sección del año que no contenga precio especial, el costo será por ejemplar \$ 150.00.	Avisos Administrativos, Notariales y generales a	\$ 20,000.00
	La página, y la fracción, el costo será proporcional	
	Balances y estados financieros a	\$ 20,000.00
	La página, Convocatorias y Documentos similares a	\$ 20,000.00
	La página entera o fracción tendrá el mismo costo de impresión.	

Secciones atrasadas al doble de su precio original.

Secciones Especiales, tendrán precio especial.

PUBLICACIONES DE AUTORIZACION PARA FRACCIONAMIENTOS

DE TIPO POPULAR	\$ 20,000.00	Por plana o fracción.
DE TIPO INDUSTRIAL	\$ 25,000.00	Por plana o fracción.
DE TIPO RESIDENCIAL	\$ 25,000.00	Por plana o fracción.
DE TIPO RESIDENCIAL U OTRO GENERO	\$ 25,000.00	Por plana o fracción.

ESTA TARIFA ESTA SUJETA A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO

LOS QUE ENTRARAN EN VIGENCIA UN DIA

DESPUES DE SU PUBLICACION

A T E N T A M E N T E .

LA DIRECCION.

LIC. RUBEN GONZALEZ GARCIA.



Gobierno del Estado de México
Secretaría de Administración y Documentación
Dirección de Organización

¿Quiere saber cuáles son los requisitos para realizar algún trámite de los servicios del Gobierno del Estado? Llámennos a los teléfonos 4-51-61 ó 4-55-51 (LADA 01721), para que podamos saber además de la ubicación y el horario de atención al público.

Llámennos, se ahorrará tiempo, dinero y esfuerzo!



Programa de Mejoramiento de Atención al Público