



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXIX

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 26 de enero del 2000
No. 18

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO NUMERO 141.- Con el que se aprueba el Plan de Centro de Población de Nextlalpan.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

DICTAMEN.

SUMARIO:

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ARTURO MONTIEL ROJAS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

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

DECRETO NUMERO 141

LA H. "LIII" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO

DECRETA:

ARTICULO UNICO: Se aprueba el Plan de Centro de Población de Nextlalpan, México que tiene por objeto:

En materia de suelo

I. Promover, prever y ordenar las actividades económicas en el territorio municipal bajo la condición de que el nuevo desarrollo ordenado actúe como soporte para consolidar las áreas urbanas existentes y apoye la infraestructura de las zonas agropecuarias.

II. Promover, ordenar e inducir los usos del suelo adecuados a la vocación económica ambiental del municipio y las características de su entorno.

III. Agilizar los procesos históricamente inconclusos en materia de regularización de la tenencia de tierra.

IV. Condicionar la incorporación de suelo a las zonas urbanas, a la garantía de dotación suficiente de servicios básicos de infraestructura.

V. Propiciar la creación de reservas territoriales controladas, de modo directo o indirecto por la administración municipal en el sur del municipio y en las zonas colindantes y/o cercanas a los desarrollos urbanos.

VI. Propiciar de modo preferente mayores densidades poblacionales en el sur de los barrios de Atocan, Atenanco, Nextlalpan, Miltenco y Acuitlapilco. De la misma forma, incrementar densidad en el norte de los barrios de Ecatitlán y Molonco. En el caso del poblado de San Miguel Xaltocan, la densidad deberá aumentarse principalmente en la periferia del área urbana actual. Los asentamientos en proceso de consolidación denominados Aguiluchos, Prados de San Francisco, Pozos y Vías, Fracción XVII, Visitación, La Aurora y el Progreso deberán concluir sus procesos de urbanización sin rebasar sus correspondientes y actuales límites reconocidos por la administración municipal. La aparición de nuevos asentamientos diferentes a los existentes o no considerados por el presente Plan están restringidos.

VII. Impulsar el desarrollo de una zona habitacional mezclada con micro-industria e industria no contaminante de bajo riesgo en la zona central del territorio municipal. (ver Tabla de Usos del Suelo; clave H.66.B).

VIII. Inhibir la ocupación de suelo fuera del área determinada por el límite de crecimiento urbano. (ver plano E-2 Estructura Urbana y Usos del Suelo).

IX. Ampliar programadamente de acuerdo al crecimiento urbano sobre terrenos agrícolas de baja productividad, el área urbana de los barrios Santiago Atocan, San Juan Atenanco, Santa Ana Nextlalpan y San Pedro Miltenco; hasta los límites reconocidos en el Plan de Desarrollo Municipal 1997-2000. (Ver División Política Municipal; pág. 15 de dicho Plan).

X. Incorporar al área urbana los predios comprendidos entre la Colonia Los Aguiluchos y la Colonia Prados de San Francisco con el fin de normar su uso y evitar que los asentamientos mencionados rebasen los límites reconocidos por el Gobierno Municipal invadiendo dichas parcelas (Ver división Política Municipal; pág. 15 de dicho Plan).

XI. Anexar al área urbana y en dirección oriente a partir de la calle Francisco Sarabia en el Barrio de San Francisco Molonco, de acuerdo a los requerimientos de crecimiento de los barrios de Ecatitlán, Molonco y Miltenco una franja de aproximadamente 40 has. ocupando para ello parcelas agrícolas de productividad baja y media.

XII. Ampliar la zona urbana del Barrio de San Mateo Acuitlapilco incorporando a ella un polígono agrícola de productividad media; con una superficie cercana a las 15 has. situada al sur de la Av. Aguascalientes. Cabe señalar que incorporar parcelas agrícolas de productividad media se justifica por el hecho de que la tendencia de crecimiento de dicho poblado indica hacia el sur y el proceso de ocupación ya se ha iniciado.

XIII. Prever y considerar como zona periférica de crecimiento urbano "natural" del Pueblo de San Miguel Xaltocan aproximadamente 100 has. de tierras agrícolas de bajo rendimiento localizadas al oriente y sur de la zona urbana actual de dicho poblado.

XIV. Incorporar como zona urbana aproximadamente 1,798 has. de parcelas agrícolas de productividad baja, situadas entre la colindancia con los municipios de Tultitlán y Tultepec y el límite de crecimiento urbano reconocido actualmente para los barrios de Atocan, Atenanco, Nextlalpan, Miltenco y Molonco (Incluyendo 134 has. situadas al poniente del barrio de Atocan y las áreas reservadas para el crecimiento urbano previsto para la totalidad de las localidades consolidadas de Nextlalpan).

Lo anterior, normará los usos del suelo en dicha área y mitigará el impacto que el crecimiento urbano regional en la zona causará al municipio, siendo al mismo tiempo instrumento inmobiliario generador de riqueza para consolidar las zonas existentes.

XV. Prever la conformación de una zona de aproximadamente 300 has. clasificada como Proyecto Especial del Plan Parcial, en parajes situados al sur y oriente del pueblo de San Miguel Xaltocan, para el posterior desarrollo de Proyectos urbanos de carácter Estatal y/o promociones privadas condicionadas a las opiniones favorables del Gobierno Municipal y el correspondiente Consejo de participación ciudadana y al dictamen técnico aprobatorio emitido por el Gobierno Estatal.

XVI. Considerando su gran extensión territorial, su vocación eminentemente comercial y su estratégica localización, se clasifica a los terrenos ubicados al sur de la vía ferroviaria que conduce a la ciudad de Pachuca, pertenecientes al ejido de Santiago Atocan los cuales cubren una superficie cercana a las 165 has. como zona sujeta al Plan Parcial Proyecto Especial condicionada para su desarrollo a la opinión favorable del Gobierno Municipal y al correspondiente dictamen técnico aprobatorio emitido por el Gobierno Estatal.

XVII. Redensificar la totalidad de las zonas actualmente reconocidas como urbanas hasta promediar densidades netas de 282 habitantes por hectárea.

XVIII. Generar un Centro Urbano Regional (CUR) en una parcela de aproximadamente 60 has. situada entre las vías del tren y los asentamientos denominados Prados de San Francisco y los Aguiluchos (ver plano E-2 Estructura Urbana y Usos del Suelo).

XIX. Apoyar el desarrollo ordenado de usos habitacionales mezclados con microindustria, industria no contaminante de bajo riesgo y comercio de cobertura básica; en la región situada entre el futuro Centro Urbano Regional y el límite de crecimiento urbano reconocido para los barrios de Atocan, Nextlalpan, Atenanco, Miltenco y Molonco.

XX. Propiciar la conformación de dos zonas de amortiguamiento del crecimiento urbano, situadas al poniente del barrio de Atocan y al oriente del barrio de Molonco.

La primera zona cubrirá una extensión aproximada de 134 has. cuyo destino será el habitacional con densidades inferiores a los 235 hab/ha. con aprovechamientos comerciales de cobertura básica.

La segunda zona de amortiguamiento ocupa una extensión territorial cercana a las 200 has. en las cuales se permitirá el desarrollo de usos habitacionales (hasta 50 viv/ha) mezclados con aprovechamientos comerciales de cobertura básica.

Debe hacerse notar que estos usos se consideran como de amortiguamiento debido a que permiten densidades inferiores a los 235 hab/ha y se sitúan entre las zonas con densidades medias y altas (376 y 712 hab/ha respectivamente), y las áreas de aprovechamiento agrícola con características eminentemente rurales.

XXI. Consolidar los centros Urbanos situados en la cabecera municipal, el pueblo de San Miguel Xaltócan y el poblado de Acuitlapilco.

XXII. Concertar convenios entre el Gobierno Estatal y el Gobierno Municipal que deriven a la asignación de funciones que permitan al municipio otorgar Licencias de Uso del Suelo tal y como sucede en los municipios de Ixtapaluca, Chalco y Nezahualcoyotl.

En materia de vivienda

I. Incorporar suelo al área urbana, con fines habitacionales con densidades fluctuantes entre las 30 y las 150 viviendas por hectárea (viv/ha) sobre una superficie aproximada de 1,309 has.

II. Agrupar los aprovechamientos habitacionales de alta intensidad en la zona central de las áreas por incorporar, destinando las áreas periféricas para usos de menor intensidad, conformando franjas de amortiguamiento al crecimiento urbano.

III. Condicionar las mezclas de vivienda de cualquier intensidad con industrias a que las actividades de éstas últimas sean de bajo riesgo, a las opiniones favorables del Gobierno Municipal y el Consejo de Participación Ciudadana correspondiente y al dictamen técnico aprobatorio por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Gobierno Estatal.

IV. Restringir las mezclas de vivienda con usos de suelo condicionados (ver apartado 7.1.3 de este documento) a la emisión del dictamen técnico aprobatorio por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Gobierno Estatal y a las opiniones favorables del Gobierno Municipal y el Consejo de Participación Ciudadana correspondiente.

V. En la zona habitacional situada al oriente del actual barrio de Molonco, deberá existir una franja residencial con lotes mínimos de 250 y 200 m² (según sea el caso) cuyos límites posteriores en ninguna circunstancia tendrán acceso por vialidad debido a que colindan con zona inundable.

En materia de infraestructura

I. Regularizar el servicio de suministro de agua potable en todo el municipio y ampliar la red, introduciendo el servicio en Prados de San Francisco, Aguiluchos, Sección XVII y Visitación.

II. Introducir drenaje y alcantarillado en todo el municipio, partiendo de la cabecera municipal que es el único sitio donde se dispone el servicio.

III. Renovar la red de suministro de energía eléctrica en todo el municipio, tomando la cabecera municipal como primera etapa, los barrios circunvecinos como segunda etapa, y los asentamientos de reciente creación como etapa final.

IV. Complementar la red de energía eléctrica al menos con dos transformadores: uno en la cabecera municipal y otro en el pueblo de San Miguel Xaltocan.

V. Concertar convenios con los Gobiernos Federal y Estatal y con la iniciativa privada que deriven en la construcción de plantas de tratamiento de aguas negras en todo el territorio municipal.

En materia de vialidad y transporte

I. Establecer un proyecto vial que responda a las propuestas de usos del suelo en dos escalas:

a) Para la conexión regional del municipio.

Para alcanzar la conexión vial regional del municipio, deberá darse mantenimiento y proveer de obras complementarias de acondicionamiento a la carretera que enlaza a la cabecera municipal con Jaltenco hacia el norte y Santa María Tonanitla y Hacienda Ojo de Agua hacia el sur.

Dicho mantenimiento, incluye los ramales a Zumpango, y los que conducen a los entronques con la carretera federal 9 (a los Reyes Acozac y Pachuca) y México-Apizaco. Lo anterior, requiere coordinación municipal con los diferentes niveles de gobierno para lograr que las obras viales previstas para cada municipio sean complementarias y permitan en su conjunto conexiones regionales.

b) Para el adecuado funcionamiento municipal.

Para alcanzar el funcionamiento vial eficiente al interior del municipio, además de cumplir con el objetivo descrito en el anterior párrafo, deberá darse mantenimiento y proveer de obras complementarias de acondicionamiento a los tramos secundarios siguientes:

- a) Av. Abundio Gómez
- b) Av. Hidalgo
- c) Av. Cuauhtémoc
- d) Av. Hombres Ilustres
- e) Av. Felipe Sánchez Solís

- f) Av. Sor Juana Inés de la Cruz
- g) Calle Juan Enciso
- h) Av. Chapultepec
- i) Av. Ayuntamiento
- j) Av. Atocan

II. Conformar seis circuitos viales, conectados entre sí por un circuito central que enlazara a Acuitlapilco con el Centro Urbano Regional (ver Plano E-2 Vialidad y Restricciones; Anexo Gráfico).

III. Determinar y preservar derechos de vía factibles para el paso posterior de vialidades y dotación futura de servicios de infraestructura.

IV. Determinar en coordinación con la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y dependencias involucradas en la construcción del ramal a Encinillas (Autopista México-

Querétaro), de la autopista Chamapa-Venta de Carpio, el inventario de obras complementarias requeridas para garantizar acceso desde el territorio municipal a dicho ramal.

V. Concertar con el Gobierno Estatal convenios que hagan posible la creación de un Comité Municipal de Transporte y Tránsito que permita al Gobierno Municipal asumir funciones de control y normatividad en dichos rubros.

En materia de equipamiento urbano

I. Ampliar durante 1999 en un aula cualquiera de las escuelas primarias situadas en la cabecera municipal, Acuitlapilco, San Miguel Xaltocan y Miltenco. De manera acumulada, deben construirse cuatro aulas adicionales (ver cuadro 14 Requerimiento de Equipamiento Urbano).

II. Construir una escuela de capacitación para el trabajo en la cabecera municipal. Esta instalación deberá tener cuatro aulas.

III. Construir un Centro Social en la cabecera municipal. Esta instalación debe tener una superficie construida mínima de 828 m².

IV. Ampliar las instalaciones de la Biblioteca Municipal en 471 m², o construir con la misma dimensión una biblioteca en el poblado de San Miguel Xaltocan.

V. Ampliar con 186 m² las instalaciones del Museo Municipal, situado en el poblado de San Miguel Xaltocan.

VI. Habilitar una plaza pública para albergar un tangüis municipal, considerando como superficie mínima requerida 1,932 m².

VII. Construir un mercado en la cabecera municipal, considerando como mínimo requerido la dotación de 127 puestos.

VIII. Habilitar por lo menos 14,421 m² de áreas jardinadas en todo el territorio municipal.

IX. Construir una comandancia de policía con dimensiones mínimas de 230 m² de edificación.

X. Adecuar el actual basurero situado cerca del cruce de la Av. Recursos Hidráulicos con el Gran Canal como un relleno sanitario que incluya en su programa de obra una planta de reciclamiento primario de desechos.

En materia de patrimonio histórico

I. Diseñar y aplicar un programa integral de mantenimiento y restauración de los templos católicos de Ecatitlán, Nextlalpan y San Miguel Xaltocan.

II. Remozar y ampliar las instalaciones del Museo de Historia, situado en el pueblo de San Miguel Xaltocan.

En materia de medio natural

I. Preservar irrestrictamente las zonas agropecuarias de alta productividad, situadas en las regiones norponiente, oriente y suroriente del territorio municipal.

II. Incrementar la cantidad promedio por persona de áreas verdes, dentro de las zonas urbanas consolidadas al interior del municipio.

III. Impulsar actividades de reforestación de áreas verdes situadas en plazas, camellones y unidades deportivas aplicando programas de ampliación y mantenimiento de zonas recreativas.

IV. Proteger el medio ambiente de manera coordinada con el Estado y la Federación.

V. Prevenir y controlar la contaminación de la atmósfera.

VI. Apoyar y complementar las disposiciones contenidas en la Ley Estatal de Protección al Ambiente.

VII. Determinar los usos de suelo que por sus características requieran la presentación de un estudio de impacto ambiental para la consecución de los respectivos permisos y licencias.

En materia de desarrollo económico.

I. Propiciar de modo preferente en las zonas situadas al sur de las vías del ferrocarril y en la región central del municipio el desarrollo de usos de suelo que generen fuentes de empleo para la población local. (ver Tabla de Usos de Suelo; Cuadro 24).

II. Actualizar el catastro municipal sustentado en un sistema permanente de información geográfica (GIS).

III. Diseñar, promover y aplicar en las zonas de producción agrícola y pecuaria situados en las regiones norponiente, oriente y suroriente del municipio programas financieros y técnicos que incrementen la rentabilidad de las inversiones que se efectúen en dichas zonas.

En materia de Desarrollo Urbano-Regional.

I. Configurar y aplicar en todo el municipio, un esquema general de desarrollo urbano, sustentado en conjuntos urbanos autosuficientes y/o "paquetes urbano-económicos controlados"; interrelacionados local y regionalmente por una red vial eficaz y un sistema de equipamiento urbano y servicios básicos de infraestructura complementados entre sí.

II. Consolidar por medio de la instalación de equipamiento urbano de cobertura básica y media, la cabecera municipal o barrio central y los barrios colindantes en los términos señalados en la zonificación de usos de suelo propuesta (ver capítulo 3.7 y cuadro 14, Requerimiento de Equipamientos).

III. Participar de manera conjunta, concertada y coordinada con los diferentes niveles de gobierno e inversionistas en el proceso de incorporación al área urbana de las regiones sur y central del territorio municipal (ver plano E-2 Estructura Urbana y Usos del Suelo).

TRANSITORIOS

PRIMERO: Publíquese el presente decreto en la Gaceta de Gobierno y la versión íntegra y actualizada, del Plan de Centro de Población de Nextlalpan.

SEGUNDO: El presente decreto y la versión íntegra del Plan de Centro de Población de Nextlalpan, México, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta de Gobierno.

TERCERO: Este decreto y la versión íntegra del Plan de Centro de Población de Nextlalpan, México, serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad y en el Archivo de Planes de Desarrollo Urbano, dependencias en donde se encontrarán disponibles para su consulta; los documentos anexos al Plan se remitirán al apéndice respectivo.

CUARTO: Las licencias, autorizaciones y permisos sobre utilización de predios del Centro de Población de Nextlalpan, México, y que se encuentren en trámite al momento de expedirse el presente decreto, deberán apegarse a lo establecido por las disposiciones vigentes en el momento en que se solicitaron.

Lo tendrá 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, capital del Estado de México, a los veinte días del mes de Enero del dos mil.- Diputado Presidente.- C. Horacio Duarte Olivares.- Diputados Secretarios.- C. Bernardo Sosa Martínez.- C. Gabriel Pantoja Soto.- Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, Méx., a 26 de enero del 2000.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO

ARTURO MONTIEL ROJAS

(RUBRICA).

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

MANUEL CADENA MORALES

(RUBRICA).

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA
H. LIII LEGISLATURA DEL ESTADO**

PRESENTES

En ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 51 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, 31 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; y 13 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, se somete a la consideración de esa H. Legislatura, por el digno conducto de ustedes, **iniciativa de Decreto por el que se aprueba el Plan de Centro de Población de Nextlalpan, México**, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

EL H. Ayuntamiento de Nextlalpan, México, acordó en la sesión ordinaria de Cabildo número 19 en su punto 7 del Libro de Actas de Cabildo # 2 correspondiente al año de 1998 celebrada en el mes de diciembre de dicho año la elaboración del Plan de Centro de Población de dicha comunidad, encomendando a las autoridades municipales, realizar las gestiones pertinentes para llevarlo a cabo. Lo anterior, con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto por la fracción I del artículo 30 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

Las autoridades municipales efectuaron las consultas con los Consejos y Delegados de Participación Ciudadana, recabando estas últimas la opinión de la comunidad, según actas de reuniones de consulta popular de fecha 21 de julio de 1999.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de México, mediante oficio número 20611A/2040/99 de fecha 27 de agosto de 1999, emitió el dictamen de congruencia que al efecto señala la fracción III del artículo 30 del mencionado ordenamiento legal

El H. Ayuntamiento de Nextlalpan, México, en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 10 de agosto de 1999, aprobó el Plan de Centro de Población de Nextlalpan, en el que se contemplan cifras de población, necesidades actuales y futuras del suelo, vivienda, agua potable, drenaje, electrificación, vialidad y equipamiento urbano, la determinación de los límites de crecimiento urbano, el establecimiento de una política de redensificación de predios baldíos y el fomento a la conservación de zonas con vegetación así como la incorporación de nuevos desarrollos.

Por lo expuesto, se somete a la consideración de ese H. Cuerpo Legislativo la presente iniciativa, a fin de que si la estima correcta, se apruebe en sus términos.

Reitero a ustedes las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"

**EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE
NEXTLALPAN**

**C. GIL ARENAS SÁNCHEZ
(RUBRICA).**

**C. ANGEL MADRID MENDOZA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
(RUBRICA).**

**C. ABUNDIO C. HERNÁNDEZ ZAMBRANO
SINDICO PROCURADOR
(RUBRICA).**

HONORABLE ASAMBLEA:

Las comisiones de dictamen de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de Legislación y Administración Municipal y de Desarrollo Económico, Industrial, Comercial y Minero, recibieron, para efecto de su estudio elaboración del dictamen respectivo, iniciativa de decreto de Plan del Centro de Población de Nextlalpan, México.

En términos del procedimiento específico que regula la elaboración y presentación del dictamen, nos permitimos rendir a la Honorable Quincuagésima Tercera Legislatura el siguiente:

DICTAMEN

ANTECEDENTES

La iniciativa objeto del presente estudio fue sometida a la consideración de la Legislatura por el H. Ayuntamiento del Municipio de Nextlalpan, México, por conducto de su Presidente Municipal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 51 fracción IV de la

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, 31 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, 13 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

De los antecedentes referidos en la exposición de motivos de la iniciativa se desprende que el Municipio de Nextlalpan, México, inició los trabajos tendientes a elaboración del Plan de Centro de Población de dicha comunidad, en el año de 1998 y atendiendo el procedimiento de elaboración, aprobación y modificación de planes, establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, encomendó a las autoridades correspondientes las gestiones necesarias para tal propósito, como se acredita en el Libro de Actas de Cabildo número 2, que contiene el desarrollo de la sesión ordinaria número 19, celebrada el mes de diciembre del citado año.

En este orden, las autoridades municipales efectuaron las consultas con los Consejos y Delegados de Partición Ciudadana, para recabar la opinión de la comunidad, según actas de reuniones de consulta popular de fecha 21 de julio de 1999.

Asimismo, una vez terminado el proyecto del Plan, el Ayuntamiento recabó de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el dictamen de congruencia de éste con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Satisfechos los presupuestos anteriores, el Ayuntamiento de Nextlalpan, en sesión ordinaria celebrada el 10 de agosto de 1999, aprobó el Plan de Centro de Población Estratégico, en el que se contemplan cifras de población, necesidades actuales y futuras del suelo, vivienda, agua potable, drenaje, electrificación, vialidad y equipamiento urbano,

determinación de los límites de crecimiento urbano, establecimiento de una política de reedificación de predios baldíos, fomento a la conservación de zonas con vegetación e incorporación de nuevos desarrollos, acordando remitirlo a la Legislatura para su aprobación definitiva.

Cabe destacar que las comisiones de dictamen para sustentar su opinión, en relación con la iniciativa, realizaron un intenso trabajo tanto interno como externo, en el que participaron servidores públicos del citado Ayuntamiento, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y la población, que en diversas ocasiones tuvo la oportunidad de expresar su opinión sobre la iniciativa. En este contexto celebraron seis reuniones de estudio en el recinto del Poder Legislativo y en un procedimiento abierto para sustentar una decisión acorde con la realidad y con los intereses de los vecinos del municipio, los dictaminadores concurrieron también en dos ocasiones al Centro de Población indicado, recibiendo de manera directa mayores elementos de información necesaria sobre aspectos generales y particulares de la propuesta.

CONSIDERACIONES.

Habiendo reseñado los antecedentes de la iniciativa y siendo competencia de la Legislatura su conocimiento y resolución, los integrantes de las comisiones de dictamen destacamos:

El Ayuntamiento de Nextlalpan, México, con el interés de ordenar y regular los asentamientos humanos de ese Municipio, formuló el Plan de Centro de Población correspondiente, con sujeción al procedimiento de elaboración, aprobación y modificación establecido, particularmente, en el artículo 30 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, desarrollando, fundamentalmente, los siguientes actos:

- En sesión de cabildo acordó la elaboración del Plan y dispuso se realizaran las gestiones necesarias para su tramitación.
- A través de los Consejos de Participación Ciudadana efectuó consultas para conocer la opinión de la comunidad.

Recabo el dictamen de congruencia con las políticas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que por disposición legal elaboró la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Los integrantes de las comisiones de dictamen estimamos que de acuerdo con el Sistema de Planes de Desarrollo Urbano, el municipio de Nextlalpan requiere normatividad que permita la ordenación y regulación de los asentamientos humanos. Destacando que actualmente carece de documento legal que delimite la zona rural y la zona agrícola y que dé orden a su urbanización.

Apreciamos que el ayuntamiento de Nextlalpan al formular la iniciativa, pretende, en su ámbito de competencia, citando las necesidades de la comunidad, a partir del análisis de los problemas urbanos y del entorno ambiental existente. El documento contiene los objetivos, las estrategias y las políticas para ordenar la estructura urbana; crear reservas de suelo para la expansión del centro de población y la vivienda, con la indicación de las etapas para el desarrollo; ampliar y mejorar la infraestructura y equipamiento y servicios públicos; asegurar que no se altere el entorno natural; proteger las áreas naturales; conservar la imagen humana en los rasgos típicos; determinar las áreas sujetas a políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento; definir el límite del centro de población; establecer la clasificación del territorio; determinar la zonificación y mezcla de usos y destinos del suelo; fijar la densidad

máxima del permiso de construcción; precisar las normas sobre infraestructura, equipamiento y vialidad; disponer las normas sobre el uso o aprovechamiento de recursos naturales; y señalar los programas de acciones, obras y servicios, entre otros.

Por lo que hace al proyecto decreto de la iniciativa, como resultado del trabajo de las comisiones de dictamen, se estimó pertinente introducir diversas modificaciones, en el tenor siguiente:

1.- La versión original del Plan de Centro de Población de Nextlalpan incorporaba 1,898 hectáreas al área urbana; la versión que se propone incorpora 1,500 hectáreas.

2.- La versión original estimaba una población máxima de 382,000 habitantes, con crecimientos promedio anuales del 8%; reducir la tasa de crecimiento a 5.98%, derivando una población máxima de 59,000 habitantes.

3.- El escenario de crecimiento poblacional dinámico se elimina del texto debido a que planteaba proyecciones cercanas a los 380,000 habitantes para los próximos 37 años, lo cual resulta improbable en términos de los criterios de ocupación del suelo planteados en el Plan de Centro de Población.

Además, tal horizonte poblacional no es congruente con las políticas municipales y resulta impopular entre los residentes locales.

4.- En la iniciativa las zonas no urbanizables equivalían al 49.93%; en la adecuación que proponemos, las zonas no urbanizables se incrementan al 57.33%.

5.- Considera la iniciativa 2,691.14 hectáreas como zonas urbanas (50.07% del territorio municipal); la modificación reduce las áreas urbanas a 2,293.14 hectáreas que equivalen al 42.67% del territorio municipal

Los cambios que sugerimos en el catálogo de usos de suelo se resumen en lo siguiente:

Las zonas marcadas con la clave H.125.A que equivale a 376 hab/ha se reclasifican con la clave H.167.A, que implica densidad de 282 hab/ha, la cual para efectos de dicho Plan será la referencia máxima para determinar densidades medias.

- Las zonas originalmente indicadas como H.167.A, que implican densidades de 282 hab/ha adquieren la clave H.250.A, que significa 188 hab/ha.
- Las zonas originalmente indicadas como H.200.A, que implican densidades de 235 hab/ha adquieren la clave H.300.A, que significa 156 hab/ha.
- Las zonas originalmente indicadas como H.250.A, que implican densidades de 188 hab/ha adquieren la clave H.333.A, que significa 141 hab/ha.
- Las zonas originalmente indicadas como H.300.A, que implican densidades de 157 hab/ha adquieren la clave H.417.A, que significa 113 hab/ha.
- Las zonas originalmente indicadas como CU.167.A, que implican densidades de 282 hab/ha adquieren la clave CU.250.A, que significa 188 hab/ha.

Las zonas originalmente indicadas como CRU.167.A, que implican densidades de 282 hab/ha adquieren la clave CRU.250.A, que significa 188 hab/ha.

- Se incorporan zonas con clasificación H.583.A, que implican densidades de 80 hab/ha.

- Los usos identificados con las claves PP/PE y AG-MP, no sufren variación.

- En el inciso 3.6.2 denominado zonificación general dentro del apartado de estrategia del Plan se indican nueve zonas como integrantes del territorio municipal de Nextlalpan; de las cuales 8 modificaron sus densidades:

Las zonas, I, II, III, IV y VIII tenían 282 hab/ha; ahora tienen 188 hab/ha.

Las zonas V y VII tenían 188 hab/ha, ahora tienen 141 hab/ha.

La zona VI tenía 235 hab/ha, ahora tiene 150 hab/ha.

Por otra parte las comisiones de dictamen queremos precisar que los límites territoriales en conflicto se deberán mantener en el estado en que se encuentran hasta que la autoridad competente determine lo procedente.

De igual forma, se recomienda vigilar estrechamente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normatividad urbana y generar, en su caso, los instrumentos legales conducentes, como podría ser, fideicomisos, entre los desarrolladores, el gobierno del Estado y el ayuntamiento respectivo, a efecto de garantizar que todas las obras o derramas económicas sean reinvertidas en sus respectivos municipios.

Siendo coincidentes en los beneficios que generara el Plan del Centro de Poblacion de Nextlalpan, especialmente en la ordenación y regulación del crecimiento urbano, se concluye con los siguientes:

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Es de aprobarse la iniciativa de decreto del Plan del Centro de Población de Nextlalpan, México, con las modificaciones contenidas en este dictamen y en el proyecto de decreto correspondiente.

SEGUNDO.- Se recomienda vigilar estrictamente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normatividad urbana y genera. en su caso, los instrumentos legales conducentes como podría ser los fideicomisos, entre los desarrolladores y el ayuntamiento, a efecto de garantizar que todas las obras o derramas económicas sean revertidas en sus respectivos municipios.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veinte días del mes de enero del año dos mil.

COMISIONES DE DICTAMEN LEGISLACION Y ADMINISTRACION MUNICIPAL

PRESIDENTE

**DIP. JOSE GUADALUPE RUIZ HERNANDEZ
(RUBRICA).**

SECRETARIO

**DIP. ANGEL ZUPPA NUÑEZ
(RUBRICA).**

PROSECRETARIO

**DIP. ZEFERINO RESENDIZ SEGURA
(RUBRICA).**

DIP. MANUEL VAZQUEZ CABRERA
(RUBRICA).

DIP. JOSE CONCEPCION RAMIREZ
ROSALES
(RUBRICA).

DIP. GERMAN CASTAÑEDA RODRIGUEZ
(RUBRICA).

DIP. RODOLFO MARTINEZ GARCIA
(RUBRICA).

DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS

PRESIDENTE

DIP. ARTURO GUZMAN BARRERA
(RUBRICA).

SECRETARIO

PROSECRETARIO

DIP. GILBERTO SANCHEZ PEREZ
(RUBRICA).

DIP. GUSTAVO ALONSO DONIS GARCIA
(RUBRICA).

DIP. ROBERTO REYES LEON
(RUBRICA).

DIP. GENARO AVILA ORTIZ
(RUBRICA).

DIP. JUAN CARLOS NUÑEZ ARMAS
(RUBRICA).

DIP. RAMIRO ALVARADO SALGADO
(RUBRICA).

DESARROLLO ECONOMICO, INDUSTRIAL,
COMERCIAL Y MINERO

PRESIDENTE

DIP. GUILLERMO ESPINOZA CRUZ
(RUBRICA).

SECRETARIO

PROSECRETARIO

DIP. MANUEL BARCENA BASURTO
(RUBRICA).

DIP. GUSTAVO ALONSO DONIS GARCIA
(RUBRICA).

DIP. TRINIDAD ROSAS HERNANDEZ
(RUBRICA).

DIP. CARLOS TORRES OJEDA
(RUBRICA).

DIP. ARTURO GUZMAN BARRERA
(RUBRICA).

DIP. JOAQUIN H. VELA GONZALEZ
(RUBRICA).