



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO



# GACETA DEL GOBIERNO

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

Tomo CXXXIX

Toluca de Lerdo, Méx., Jueves 25 de Abril de 1985

Número 79

SECCION TERCERA

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

### COMISION AGRARIA MIXTA

**RESOLUCION** sobre Privación de Derechos Agrarios y Nuevas Adjudicaciones de Unidades de Dotación, en el Ejido del poblado denominado DOLORES HIDALGO, ubicado en el Municipio de San Felipe del Progreso, del Estado de México.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Comisión Agraria Mixta.—Toluca, Estado de México.

VISTO para resolver el expediente número 181/974-2 relativo a la Privación de Derechos Agrarios y Nuevas Adjudicaciones de Unidades de Dotación en el Ejido del poblado denominado "DOLORES HIDALGO", Municipio de San Felipe del Progreso, del Estado de México; y

**RESULTANDO PRIMERO.**—Por Oficio 04940 de fecha 4 de septiembre de 1984 el C. Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Estado de México, remitió a esta Comisión Agraria Mixta, la documentación relativa a la investigación general de usufructo parcelario practicada en el Ejido del poblado denominado "DOLORES HIDALGO", Municipio de San Felipe del Progreso, en esta Entidad Federativa, anexando al mismo la segunda convocatoria de fecha 7 de mayo de 1984 y el acta de la Asamblea General Extraordinaria de Ejidatarios celebrada el 17 de mayo de 1984, de la que se desprende la solicitud para la iniciación de Juicio Privativo de Derechos Agrarios en contra de los ejidatarios y sucesores, que se citan en el primer punto resolutive de esta resolución por haber abandonado el cultivo personal de las unidades de dotación por más de dos años consecutivos; y la propuesta de reconocer Derechos Agrarios y Adjudicar las Unidades de Dotación de referencia a los

campesinos que las han venido cultivando por más de dos años ininterrumpidos y que se indican en el segundo punto resolutive de esta resolución.

**RESULTANDO SEGUNDO.**—De conformidad con lo previsto por el Artículo 428 de la Ley Federal de Reforma Agraria, esta Comisión Agraria Mixta en el Estado de México, considero procedente la solicitud formulada y con fecha 5 de octubre de 1984 acordó iniciar el procedimiento de Juicio Privativo de Derechos Agrarios y sucesorios por existir presunción fundada de que se ha incurrido en la causal de privación prevista por la fracción I del Artículo 85 de la citada Ley, ordenándose notificar a los CC. integrantes del comisariado ejidal, consejo de vigilancia y presuntos infractores de la Ley, para que comparecieran a la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el Artículo 430 del citado ordenamiento, habiéndose señalado el día 29 de octubre de 1984 para su desahogo.

**RESULTANDO TERCERO.**—Para la debida formalidad de las notificaciones a las autoridades ejidales y presuntos privados se comisionó personal de esta dependencia agraria, quien notificó personalmente a los integrantes del comisariado ejidal, consejo de vigilancia y presuntos infractores que se encontraron presentes al momento de la diligencia, recabando las constancias respectivas; habiéndose levantado acta de desavecinidad ante cuatro testigos ejidatarios en pleno goce de sus Derechos Agrarios, en cuanto a los enjuiciados que se encuentran ausentes y que no fue posible notificarles personalmente, procediendo a hacerlo mediante cédula notificatoria que se fijó en los tableros de avisos de la Oficina Municipal correspondiente y en los lugares más visibles del poblado, el día 11 de octubre de 1984, según constancias que corren agregadas en autos.

Tomo CXXXIX, Toluca de Lerdo, Méx., Jueves 25 de Abril de 1985 No. 79

**S U M A R I O**

**SECCION TERCERA**

**PODER EJECUTIVO DEL ESTADO**

**COMISION AGRARIA MIXTA**

**RESOLUCION** sobre Privación de Derechos Agrarios y Nuevas Adjudicaciones de Unidades de Dotación, en el Ejido del poblado denominado DOLORES HIDALGO, ubicado en el Municipio de San Felipe del Progreso, del Estado de México.

**PLAN** del Centro de Población Estratégico de la Paz.

(Viene de la 1a. Página)

**RESULTANDO CUARTO.**—El día y hora señalados para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, se declaró integrada esta Comisión Agraria Mixta asistiendo a la misma el C. Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en la Entidad, asentándose en el acta respectiva la comparecencia de las autoridades ejidales no así la de los presuntos privados sujetos a juicio, así como la recepción de los medios probatorios y alegatos que de la misma se desprenden, por lo que encontrándose debidamente substanciado el procedimiento relativo a este juicio Privativo de Derechos Agrarios, de conformidad con lo estipulado por el Artículo 431 de la Ley Federal de Reforma Agraria, se ordeno dictar la resolución correspondiente; y

**CONSIDERANDO PRIMERO.**—Que el presente Juicio de Privación de Derechos Agrarios y Nuevas Adjudicaciones de Unidades de Dotación, se ha substanciado ante la autoridad competente para conocer y resolver el mismo, de acuerdo con lo señalado por el Artículo 12 fracciones I y II y 89 de la Ley Federal de Reforma Agraria; que se respetaron las garantías individuales de seguridad jurídica consagradas en los Artículos 14 y 16 Constitucionales y que se cumplió con las formalidades esenciales del procedimiento establecido en los Artículos del 426 al 431 y demás relativos de la Ley Federal de Reforma Agraria.

**CONSIDERANDO SEGUNDO.**—La capacidad de la parte actora para ejercitar la acción de privación que se resuelve se encuentra demostrada en virtud de las atribuciones y facultades que le concede el Artículo 426 de la Ley de la Materia.

**CONSIDERANDO TERCERO.**—Que con las constancias que obran en antecedentes, se ha comprobado que los ejidatarios y sus herederos han incurrido en la causal de Privación de Derechos Agrarios y sucesorios, a que se refiere el Artículo 85 fracción I, de la Ley Federal de Reforma Agraria; que quedaron oportunamente notificados los ejidatarios y sucesores sujetos a juicio; que se han valorado las pruebas ofrecidas, particularmente: el acta de la Asamblea General Extraordinaria de Ejidatarios, de fecha 17 de mayo de 1984, el acta de desavecindad, los

la audiencia de pruebas y alegatos; y que se siguieron los posteriores trámites legales, por lo que es procedente privarlos de sus Derechos Agrarios y sucesorios y cancelar los correspondientes certificados de Derechos Agrarios.

**CONSIDERANDO CUARTO.**—Que los campesinos señalados según constancias que corren agregadas al expediente han venido cultivando las unidades de dotación, por más de dos años ininterrumpidos y habiéndose propuesto su reconocimiento de Derechos Agrarios por la Asamblea General Extraordinaria de Ejidatarios, celebrada el 17 de mayo de 1984; de acuerdo con lo dispuesto por los Artículos 72, fracción III, 86, 200 y demás aplicables de la Ley Federal de Reforma Agraria, procede reconocer sus Derechos Agrarios y con fundamento en el Artículo 69 de la citada Ley expedir sus correspondientes certificados.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los Artículos ya mencionados de la Ley Federal de Reforma Agraria, se resuelve:

**PRIMERO.**—Se decreta la Privación de Derechos Agrarios en el Ejido del poblado denominado "DOLORES HIDALGO", Municipio de San Felipe del Progreso, del Estado de México, por haber abandonado el cultivo personal de las unidades de dotación por más de dos años consecutivos a los CC. 1.—Arratia Camilo; 2.—Arratia Francisco; 3.—Andrade Gabino; 4.—Basilio Crescencio; 5.—Bonifacio José; 6.—Bravo Mauricio; 7.—Carrillo Marcos; 8.—Carranza Juan; 9.—Calixto Julián; 10.—De la Cruz Serapio; 11.—Feliciano José; 12.—García Ildelfonso; 13.—García Macario; 14.—Gaspar Modesto; 15.—Gaspar Baltazar; 16.—Jardín Silverio; 17.—López Juan; 18.—Marcial Alfonso; 19.—Marcial Eulogio; 20.—Marcial Pedro; 21.—Mata Emilio; 22.—Montiel Eusebio; 23.—Moreno Encarnación; 24.—Moreno Eugenio; 25.—Moreno Francisco; 26.—Moreno Sixto; 27.—Moreno Juan; 28.—Moreno Severo; 29.—Moreno Luis; 30.—Moreno Antonio; 31.—Julián Moreno; 32.—Ortega Rafael; 33.—Ortega Buenaventura; 34.—Orozco Gabino; 35.—Orozco Basilio; 36.—Segundo Fernando; 37.—Salvador Gregorio; 38.—Villada Dionicio; 39.—Villada Pedro; 40.—Vidal Inés; 41.—Tiburcio Cesarea; 42.—Mateo Antonino; 43.—López Segundo Exiquio; 44.—Marcial Melitón; 45.—Vidal Porfirio; 46.—De la Cruz Orozco E.; 47.—Elizalde Segundo Juan; 48.—Olmos Francisco; 49.—Cecilia Quintero Q.; 50.—Juana Mateo; 51.—Alejandro Segundo Piña; 52.—Juan López; 53.—Modesta Moreno Vda. de M.; 54.—Marcelino Vidal; 55.—Juan Palacios y 56.—Pascual Carranza, por la misma razón se privan de sus Derechos Agrarios sucesorios a los CC. 1.—Arratia J. Macario; 2.—Arratia Presciliano; 3.—Bolivas María Lucía; 4.—Arratia Procopio; 5.—Arratia Natalio; 6.—Arratia Ernesto; 7.—Basilio Norberto; 8.—Basilio Epifania; 9.—Moreno Marcelina; 10.—Bravo Ramón; 11.—Bravo Bonifacio;

12.—Moreno Ma. Adolfa; 13.—González Ma. Genoveva; 14.—Calixto Gregoria; 15.—Calixto Marcelian; 16.—García Isidro; 17.—García María; 18.—Solís María Hilaria; 19.—Gaspar Sixto; 20.—Gaspar Isidro; 21.—Rodríguez Refugio; 22.—Calixto Ma. Petra; 23.—Jardín Marcelina; 24.—Jardín María B.; 25.—López Mucio; 26.—Segundo María Teresa; 27.—Marcial J. Guadalupe; 28.—Marcial María; 29.—Marcial Antonia; 30.—Mata Santiago; 31.—Mata Clemente; 32.—García Fidencia; 33.—Moreno Sabino; 34.—Moreno Antonia; 35.—Moreno Agustina; 36.—Moreno Clemente; 37.—Moreno Isaac; 38.—Moreno Bartolomé; 39.—Moreno Santiago; 40.—Moreno Graciano; 41.—Moreno Romualda; 42.—Moreno Solís Lauro; 43.—Solís Ma. Sixta; 44.—Moreno Ignacio; 45.—López María Bruna; 46.—Segundo Alejandro; 47.—Villada Silverio; 48.—Villada Gudelia; 49.—Villada Ma. Regina; 50.—López Adolfa; 51.—López Amelia; 52.—López María; 53.—Vidal López Roberto; 54.—Vidal López Gregoria; 55.—Vidal López Delfino; 56.—Marcial Juliana; 57.—Moreno Juliana y 58.—López Máxima, en consecuencia se cancelan los certificados de Derechos Agrarios que respectivamente se les expidieron a los ejidatarios sancionados, números: 126444, 126445, 126447, 126448, 126455, 126459, 126463, 126466, 126470, 126472, 126485, 126488, 126489, 126491, 126492, 126497, 126501, 126509, 126510, 126513, 126516, 126518, 126522, 126525, 126526, 126528, 126529, 126531, 126533, 126536, 126538, 126545, 126546, 126547, 126548, 126556, 126563, 126571, 126572, 126574, 126581, 126585, 1645844, 1645848, 1645863, 1645867, 1645868, 1645869, 1645877, 1645883, 1645890, 1646897, 1645898, 1645902, 1645903 y 126465.....

SEGUNDO.—Se reconocen Derechos Agrarios y se Adjudican las Unidades de Dotación de referencia por venir las cultivando por más de dos años ininterrumpidos, en el Ejido del poblado denominado "DOLORES HIDALGO", Municipio de San Felipe del Progreso, del Estado de México, a los CC. 1.—Macario Arratia; 2.—Alfonsa de la Cruz de A.; 3.—Matilde García Vda. de Andrade; 4.—Ascención Basilio M.; 5.—Andrés Bacilio A.; 6.—Lorenzo Bravo Moreno; 7.—Gregorio Carrillo Gil; 8.—Raúl Carranza López; 9.—Claudio Andrade C.; 10.—Apolonio de la Cruz Romero; 11.—Tomás Basilio G.; 12.—Crescencio García S.; 13.—Felipe García Segundo; 14.—Isidoro Gaspar Enrique; 15.—Julián Gaspar Mateo; 16.—Pedro Carrillo Marcial; 17.—José López Segundo; 18.—Agustín Marcial S.; 19.—Domingo Marcial Gómez; 20.—Fran-

cisco Marcial C.; 21.—Nicacio Mata García; 22.—Pablo Montiel Bautista; 23.—Macedonio Moreno Marcial; 24.—Felipe Moreno Salvador; 25.—Ricardo Moreno Morales; 26.—Pedro Moreno Marcial; 27.—Simón Moreno González; 28.—Rodrigo Moreno Elizalde; 29.—Nabor Moreno Bravo; 30.—Carlos Moreno Solís; 31.—Octaviano López Carranza; 32.—Arnulfo Ortega González; 33.—Ángel Ortega Herrera; 34.—Gregorio Orozco Q.; 35.—Hermenegildo Orozco V.; 36.—Zacarías Segundo Piña; 37.—Ambrosio Salvador Olmos; 38.—Everardo Villada López; 39.—Gabino Villada López; 40.—Modesto Vidal García; 41.—Paulino Moreno Marcial; 42.—Pablo Mateo Villada; 43.—Crescencia López de López; 44.—Magdalena López de M.; 45.—Ma. de Jesús López C.; 46.—Demetria Segundo Villa; 47.—Manuel Elizalde M.; 48.—Zeferino Olmos M.; 49.—Gonzalo Cruz Quijano; 50.—Norberto Basilio M.; 51.—Odilón Segundo Moreno; 52.—Juanario López C.; 53.—Ismael Moreno Cruz; 54.—Juan Vidal García; 55.—Aurelio Palacios Basilio y 56.—Agapito Carranza López, consecuentemente, expídanse sus correspondientes certificados de Derechos Agrarios que los acredite como ejidatarios del poblado de que se trata.

TERCERO.—Publíquese esta resolución relativa a la Privación de Derechos Agrarios y Nuevas Adjudicaciones de Unidades de Dotación, en el Ejido del poblado denominado "DOLORES HIDALGO", Municipio de San Felipe del Progreso, del Estado de México, en el Periódico Oficial de esta Entidad Federativa y de conformidad con lo previsto por el Artículo 433 de la Ley Federal de Reforma Agraria, remítase al Registro Agrario Nacional, Dirección General de Información Agraria para su inscripción y anotación correspondiente, así como para la expedición de los certificados de Derechos Agrarios respectivos; notifíquese y ejecútese.

Así lo resolvieron los integrantes de esta Comisión Agraria Mixta del Estado. Toluca, Estado de México, a los 31 días del mes de octubre de 1984.

El Presidente de la Comisión Agraria Mixta, **Ing. Francisco Yáñez Centeno**.—Rúbrica.—El Secretario, **Lic. Jaime Lorenzo Cruz**.—Rúbrica.—El Voc. Rpte. del Gob. Fed., **Lic. José Iturbe López**.—Rúbrica.—El Voc. Rpte. del Gob. del Edo., **Ing. Armando Álvarez Muñoz**.—Rúbrica.—El Voc. Rpte. de los Camps., **C. Florencio Martínez Montes de Oca**.—Rúbrica.

## PLAN DEL CENTRO DE POBLACION

## ESTRATEGICO DE LA PAZ.

## INDICE

1. INTRODUCCION	4
1.1 Bases Jurídicas	6
2. SITUACION ACTUAL	9
2.1 Condicionantes Socio-Económicas	9
2.2 Condicionantes Impuestas al Desarrollo Urbano para las Características Físico Naturales del Territorio	11
2.3 Condicionantes Impuestas al Desarrollo Urbano por las Capacidades de Dotación de la Infraestructura.	13
2.4 Condicionantes Impuestas al Desarrollo Urbano por las Capacidades de Dotación de la Vialidad y Transporte	13
2.5 Estructura Urbana Actual	14
2.5.1. Usos del Suelo	14
2.5.2. Características del Equipamiento y los Servicios Urbanos	15
2.5.3. Características de la Vivienda	15
2.5.4 Resumen por Zonas Homogéneas	16
3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO	19
3.1. Estrategia General	19
3.2 Condicionantes de otros niveles de Planeación	20
3.3 Objetivos	21
3.3.1 Suelo	21
3.3.2 Estructura Urbana	22
3.3.3 Vivienda	22
3.3.4 Infraestructura	24

3.3.5	Vialidad y Transporte	24
3.3.6	Equipamiento Urbano	24
3.3.7	Imagen Urbana y Medio Ambiente	25
3.4	Estructura Urbana 1987	26
3.4.1.	Clasificación de Elementos Estructuradores	26
3.4.2.	Usos y Destinos del Suelo	30
3.5	Pólíticas y Lineamientos de Acción	38
3.5.1.	Etapas	38
3.5.2.	Planeación	42
3.5.3.	Suelo	42
3.5.4.	Vivienda	43
3.5.5.	Infraestructura	44
3.5.6.	Vialidad y Transporte	44
3.5.7.	Equipamiento Urbano	45
3.5.8.	Imagen Urbana y Medio Ambiente	45
3.6	Normas	46
3.6.1.	Normas sobre Usos, Destinos e Intensidades	47
3.6.2.	Normas sobre Lotes Mínimos y Coeficientes de Ocupación del Suelo	48
3.6.3.	Requerimientos de Estacionamiento.	48
3.6.4.	Secciones Mínimas de la Estructura Vial	55
3.6.5.	Servicios Mínimos de Infraestructura	56
3.6.6.	Servicios Mínimos de Equipamiento.	56

## 1. INTRODUCCION

Los Reyes Acaquilpan, Municipio de La Paz, se encuentra localizado al Oriente del Estado de México, pertenece al sistema urbano del Valle Cuautitlán Texcoco. Se ha detectado -- que en esta zona se ha originado un acelerado proceso de poblamiento, fenómeno que se ha suscitado principalmente por -- varias circunstancias entre las cuales se destacan, la excesiva atracción que ejerce la Capital de la República, sobre la población del interior del país, y el crecimiento natural que produce el propio Distrito Federal y su área Metropolitana.

El acelerado crecimiento al Oriente y Sur del centro de población, ha motivado como resultado la invasión de zonas agrícolas y la ocupación de suelos con pendientes consideradas como no aptas para el desarrollo urbano.

A la fecha, la mancha urbana ocupa una superficie de -- 1,400 Ha., lo cual significa un 38% de la superficie municipal y un 89% del área apta para el desarrollo urbano en el -- Municipio; se estima que la población en el año de 1987, de continuar creciendo al ritmo con el que se ha venido desarrollando, alcanzará los 233,000 habitantes.

En Los Reyes, La Paz se encuentra alojada la zona industrial más importante de la región, pero a pesar de ello, aún que podría considerarse como un centro productor de trabajo, existe un gran déficit de empleo, lo cual crea un elevado número de desplazamientos hacia el Distrito Federal en busca -- de alguna ocupación.

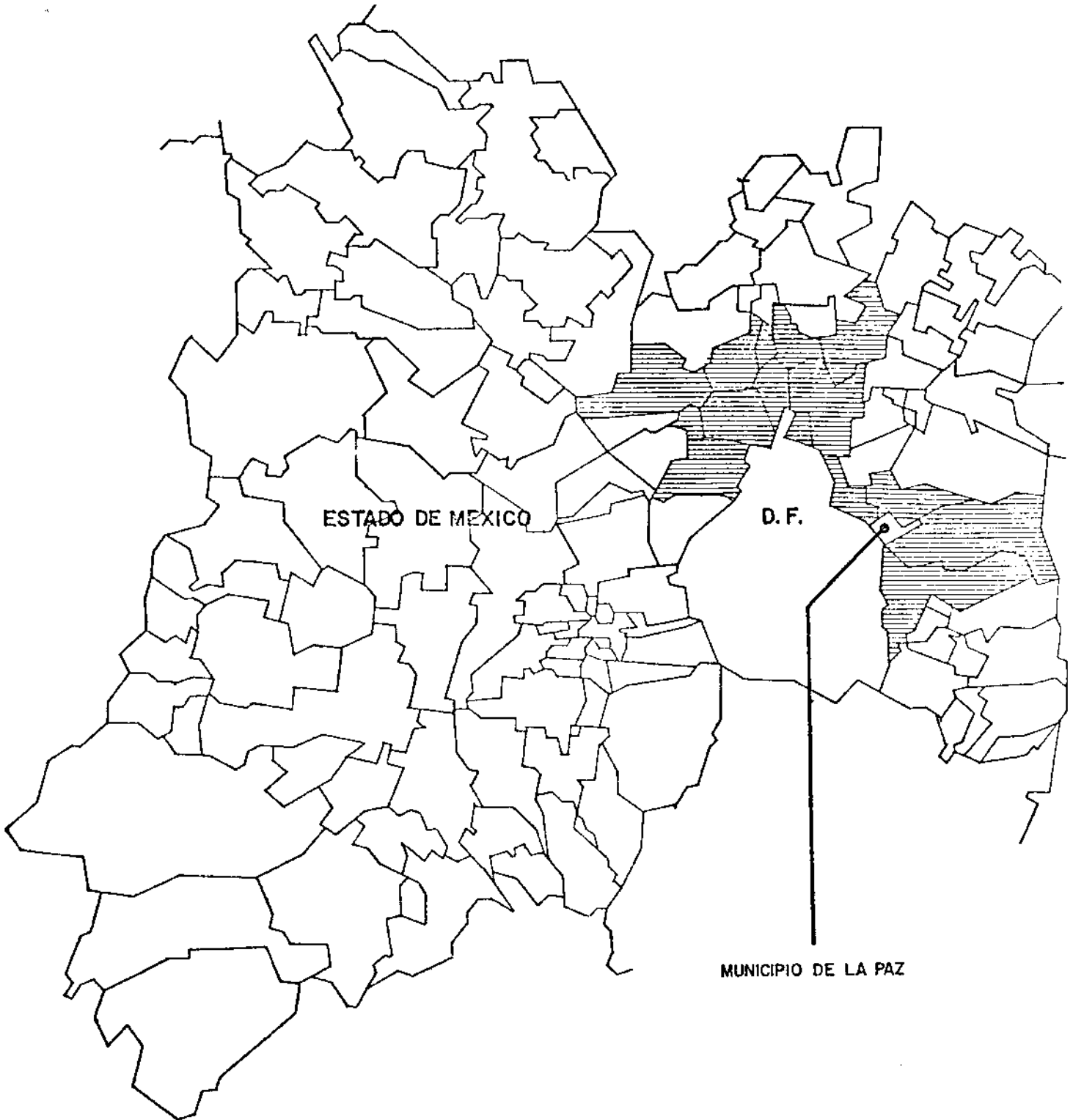
Aunado a todo lo anterior, existe el problema de la contaminación, que es originado por los desechos industriales, y por las aguas negras que se vierten en el canal que cruza el Municipio, así como también la explotación inmoderada de los bancos de materiales para la construcción mismos que afectan gravemente la ecología de la zona.

Por otro lado, debido a que existe una indefinición de los límites Municipal y Estatal, se encuentra en litigio con el Distrito Federal la pertenencia de una zona que se denomina San Miguel Teotongo, comprendida entre la autopista México-Puebla y la Delegación de Iztapalapa.


Lo anterior provoca deficiencias en la administración -- del desarrollo urbano, traduciéndose en la carencia de servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano y consiguientemente obstaculiza la integración social de los habitantes en la zona.

Dentro de este contexto la problemática urbana del centro de población corresponde prácticamente a la del Municipio por lo que en el presente plan nos referiremos a ambos -- indistintamente como a Los Reyes, La Paz. Particularizando -- solamente en donde el caso lo amerite.

Para finalizar, el objetivo del presente Plan es el de contribuir a la solución de los problemas descritos, detectando los déficits actuales en la zona y señalando las acciones y programas prioritarios que deberán emprenderse.



**CROQUIS DE LOCALIZACION**

 MUNICIPIOS CONURBADOS DEL VALLE CUAUTITLAN-TEXCOCO



## Bases Jurídicas

El Plan del Centro de Población Estratégico de La Paz 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 fun-- ción primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del -- Estado y está integrado en el sistema urbano intermunicipal del Va-- lle Cuautitlán Texcoco. (Artículo 4 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 te-- rritorio y al crecimiento, conservación y mejoramiento del centro de población. (Artículo 22 de la Ley).

El Plan es aprobado coordinada y concurrentemente por el Ayuntamien-- to y el Ejecutivo del Estado así como por la Legislatura de la Enti-- dad, 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, asegura el ordenamiento y regu-- lación de las áreas urbanas, de las de reserva territorial y de pre-- servación ecológica del Centro de Población Estratégico de La Paz.

Cabe destacar asimismo, que por virtud de lo dispuesto en el artícu-- lo 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.

Las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado an-- tes señaladas, constituyen la fundamentación jurídica del Plan del -- Centro de Población Estratégico de La Paz.



USO ACTUAL DE SUELO DE LOS REYES, LA PAZ

## USOS URBANOS

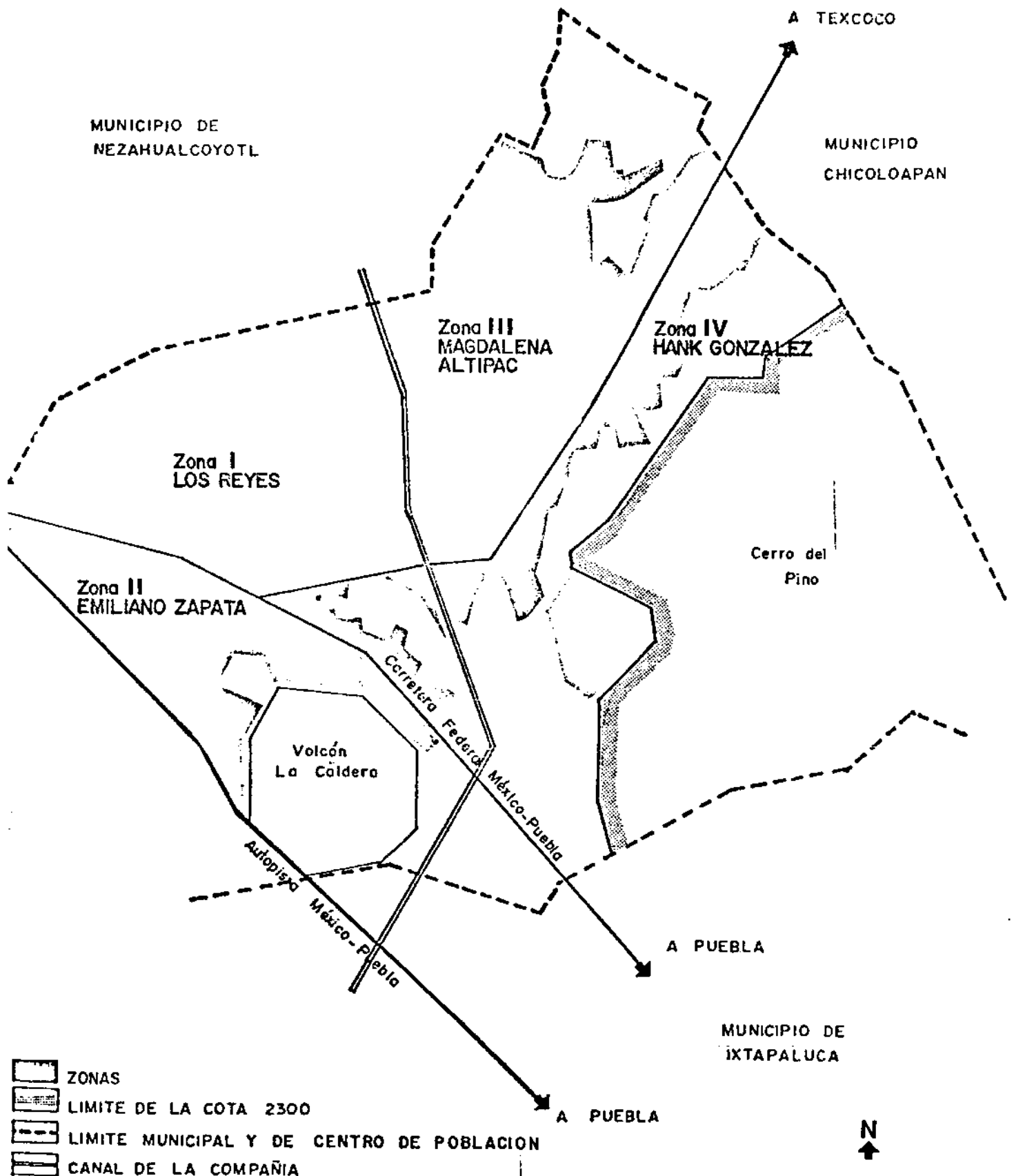
Zona habitacional	519.50 ha	37.10 %
Habitación media	121.50 ha	
Habitación baja o popular	194.25 ha	
Habitación precaria	203.75 ha	
Zona de uso mixto (comercio, oficina, vivienda)	3.00 ha	0.20 %
Comercio y servicios a nivel regional	9.50 ha	0.70 %
Equipamiento urbano	58.45 ha	4.10 %
Zona industrial	250.00 ha	17.80 %
Agrícola	119.00 ha	8.60 %
Baldío	222.50 ha	15.90 %
Vialidad	<u>218.05 ha</u>	<u>15.60 %</u>
TOTAL	1,400.00 ha	100.00 %
	38% de la superficie municipal	

## USOS NO URBANOS

Zona agrícola de temporal	487.00 ha	21.25 %
Zona de vetación natural	1,637.00 ha	71.45 %
Zona no ocupada (baldíos fuera de la mancha urbana)	35.00 ha	1.50 %
Bancos de material	128.00 ha	5.60 %
Basurero	<u>5.00 ha</u>	<u>0.20 %</u>
TOTAL	2,292.00 ha	100.00 %
	62% de la superficie municipal	

Area total del Municipio 3,692.00 ha \*

\* Fuente de información: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Paz



**ZONIFICACION DEL MUNICIPIO**

## 2. SITUACION ACTUAL, PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS

### 2.1 CONDICIONANTES SOCIO-ECONOMICAS

Las características demográficas de Los Reyes La Paz ha sufrido variaciones e incrementos exorbitantes en las últimas décadas. De una población de 7,880 Hab. en 1960 pasó a 135,000 Hab. en 1982, con una tasa de crecimiento en la última década del 11.73%. De mantenerse su tendencia natural de crecimiento, para el año de 1987 la población llegará a 233,000 Hab. y para el año 2000 hasta 410,000 Hab., lo cual traerá aparejado el aumento en la demanda del suelo y la dotación de infraestructura, servicios y equipamiento urbano que rebasará con mucho los recursos municipales.

Para afrontar estas expectativas el Gobierno del Estado de México ha determinado como estrategia de desarrollo, la disminución de la tasa anual de crecimiento para que en 1987 sea del 6.11% en 1990 del 4.65% y tener hacia finales de siglo una población de 285,000 habitantes con una tasa del 3.20%

#### Estructura actual del Empleo

De la población total del centro de población en 1982, la población económicamente activa (PEA) representa el 33.75%, correspondiendo el 3.3% al sector primario, el 41.3% a la industria y el 55.4% a servicios. En 1960 la PEA fue de 23.4% y 1970 de 26.0%. La PEA que labora en el sector primario pasó del 16% en 1960 al 3.3% en 1980; el secundario sufrió una reducción, pues pasó del 50% en 1960 al 41.3% en 1980. Por lo contrario, el sector terciario ha sido favorecido por las inversiones y el interés de la clase trabajadora pues subió el 34.0% de la PEA en 1960 al 55.4% en 1980.

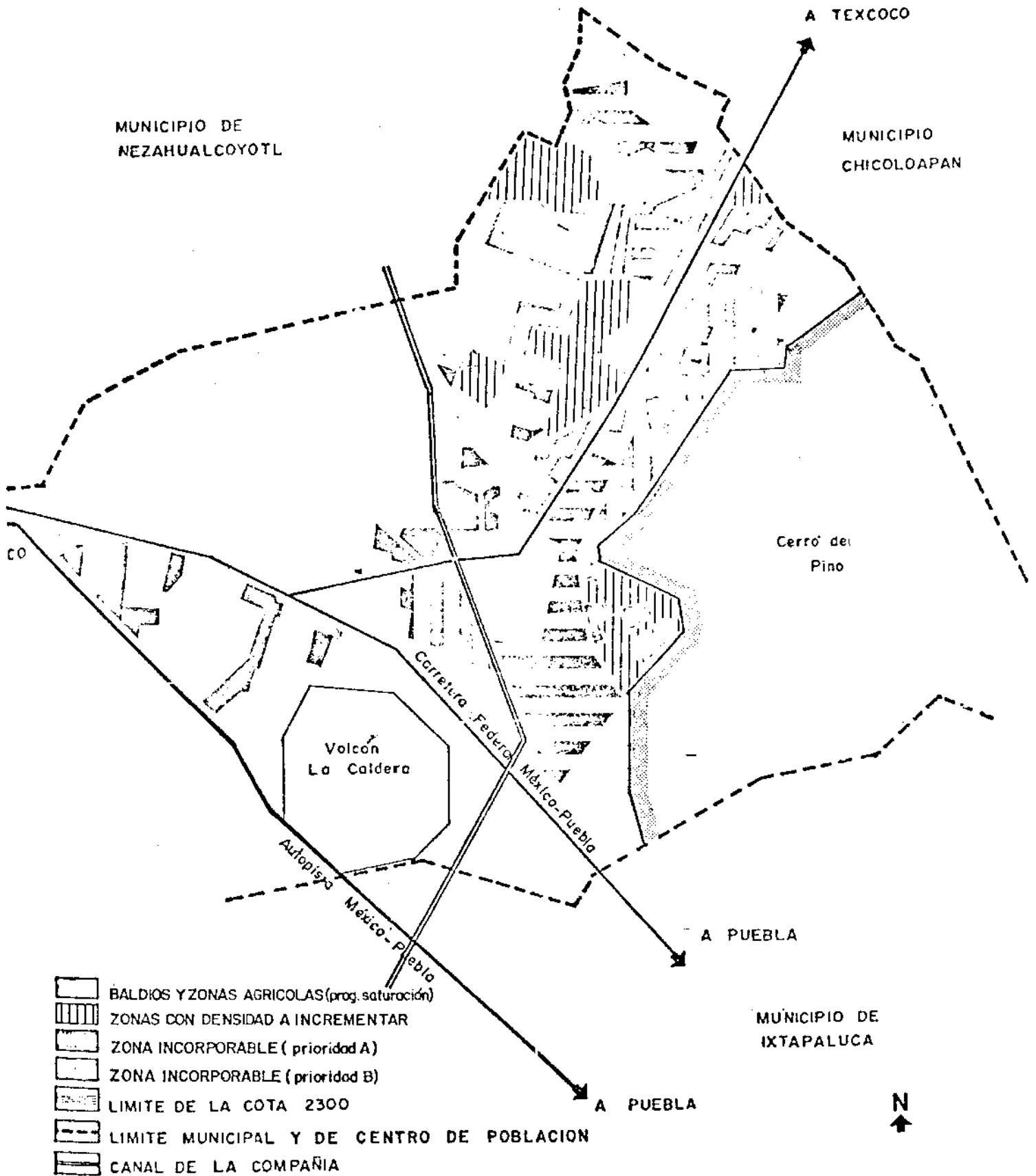
#### Niveles de Ingreso

Con respecto a los ingresos de la PEA del 97% que declaró en 1970 percibirlos, los niveles de ingresos indican que el 50% de la población percibía el salario mínimo en 1970; el 16.8% de la PEA percibía menos del salario mínimo; el 22.3% de la población ganaba 2 veces el salario mínimo; y el 11% al porcentaje más bajo de la PEA total, per

MUNICIPIO DE LOS REYES LA PAZ, EDO. DE MEXICO  
POBLACION, SUPERFICIE Y DENSIDAD DE POBLACION

AÑO	POBLACION		INCREMENTO		AREA URBANA		INCREMENTO		DENSIDAD	
	HAB	HAB	HAB	HAB	HA	HA	HA	HA	HAB/HA	HAB/HA
1960	7,880	1/			135	2/				58
1970	32,358	1/	24,378		545	3/	410		60	
1980	118,348	5/	86,091		898	5/	353		132	
1982	135,245	4/	16,896		*1,151	4/	253		117	
1983	141,394	5/	6,149		1,165	5/	14		121	
1987	176,783	5/	41,538		1,219	5/	68		145	
2000	285,000	5/	108,217		1,397	5/	178		200	

- 1/ Datos de población de la Panorámica Socio-Económica de 1975 del Edo. de México.
  - 2/ Aerofoto 1956, Mancha urbana, EURA
  - 3/ Aerofoto 1970, Mancha urbana, EURA
  - 4/ Dato de población y área estimada con aerofoto 1980, EURA, incluye la posible población por absorber
  - 5/ Información del Sistema Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco
- \* Incluye 342 ha de Baldíos y área agrícola dentro del perímetro urbano.



### APTITUD TERRITORIAL

### 2.3 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CAPACIDADES DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA.

El presente Plan ha establecido la cota 2300 m.s.n.m. - como límite para la dotación de infraestructura y servicios. La población urbana sufre de una infraestructura insuficiente; sólo el 70% de la población cuenta con el servicio de agua potable, el resto la recibe por medio de pipas. El drenaje satisface el 56% de las necesidades, nivel que no basta para librar de las inundaciones a varias de las colonias. La energía eléctrica y el alumbrado público cubren el 55% y el 45% respectivamente, siendo en algunos casos provisional.

Sólo el 11% de la vialidad está pavimentada y el resto, muy deteriorado, son vialidades de terracería, de las cuales el 17.8% están en buen estado y el 71.21% en mal estado, intransitables en épocas de lluvia.

Los déficit de infraestructura son más agudas en las colonias Emiliano Zapata, el Salado y la Zona al sureste del Centro de Población.

### 2.4 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CAPACIDADES DE DOTACION DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

Los Reyes, La Paz se comunica con la región a través de las carreteras México-Texcoco y México-Puebla.

La estructura vial es insuficiente y mal distribuida. La carretera México-Texcoco es su principal eje; en él desembocan algunas calles transversales, agregando el tránsito regional y el local. Existen dos carreteras más relativamente importantes para la población porque comunica con el corredor industrial del centro de población son: la carretera federal México-Puebla y, casi en el límite sur, la autopista México-Puebla.

La mayoría de las localidades de Los Reyes, La Paz tienen una buena comunicación, aunque es necesario mejorarla -- pues hay algunas que están prácticamente aisladas por la falta de elementos viales, como puentes que permitan el cruce del Canal de la Compañía.

Los focos de conflictos viales se dan donde hay concentraciones de servicios, en las intersecciones que conducen a Los Reyes y a la Magdalena Atlipac; y en general, a lo largo

MUNICIPIO DE LA PAZ, EDO. DE MEXICO  
ZONAS HOMOGENEAS

ZONA	AREA (Ha.)	POBLACION	TIPOLOGIA DE VIVIENDA			DENSIDAD DE POB. DE POB.			OCUPACION DEL SUELO			USO DEL SUELO			NIVEL DE INFRAES.			NIVEL DE EQUIPAMIENTO							
			Alta	Media	Baja sin Servicios	Precaria	Alta	Media	Baja	Muy Baja	Saturado	Alto	Medio	Bajo	Vivienda	Industria	Mixto	Alto	Medio	Bajo	Muy Bajo	Alto	Medio	Bajo	
Ia.	347.00	62,233																							
Ib.	152.00	17,760																							
IIa.	126.00	22,042																							
IIb.	22.00	469																							
IIIa.	193.00	14,884																							
IIIb.	165.00	15,467																							
IVa.	118.00	1,512																							
IVb.	27.00	879																							
Total	1,150.00	135,246																							
Ic.	50.00																								
IIC.	97.00																								
IIIC.	50.00																								
IVC.	53.00																								
Total	250.00																								
DENSIDAD DE POB. hab/ha.			OCUPACION DEL SUELO			NIVEL DE INFRAESTRUCTURA			NIVEL DE EQUIPAMIENTO			USO DEL SUELO			NIVEL DE INFRAES.			NIVEL DE EQUIPAMIENTO							
MEDIA 50-150			Saturado			Agua			Agua			Vivienda			Educación			Educa- ción							
			Alto			Drenaje			Electricidad			Vivienda			Comercio			Bajo							
			Medio			Electricidad			Alumbrado			Industria			Salud			Recreación							
			Bajo			Agua			Agua			Industria			Recreación			Recreación							
						Drenaje			Drenaje			Industria			Educación			Educación							
						Electricidad			Electricidad			Industria			Comercio			Sin Equip.							

de la carretera ya que tiene un volumen de tránsito elevado y atraviesa zonas densamente pobladas.

El sistema de transporte es regional y urbano con rutas de camiones y taxis que llevan a los usuarios básicamente al Distrito Federal, Nezahualcóyotl, Puebla Texcoco y viceversa.

A pesar de contar con 11 líneas de camiones y 6 rutas de taxis, el transporte es insuficiente para las necesidades de la población. Quedando extensas zonas sin servicio, provocando grandes molestias ya que se tienen que caminar distancias considerables para encontrar un transporte accesible a las posibilidades de la gente.

## 2.5 ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

Los elementos fundamentales para la estructuración urbana son: las zonas habitacionales, las concentraciones de servicios, los corredores urbanos, las vialidades y zonas industriales y de preservación ecológica.

El crecimiento urbano avanza desde la cabecera municipal hacia el límite con Nezahualcóyotl y hacia los asentamientos al oriente del Municipio, donde se concentra la mayor parte de su población. Existen otros asentamientos de menor extensión en las faldas del Cerro El Pino y del Volcán de la Caldera; éstos carecen de una estructura vial adecuada, de infraestructura y servicios, dadas las condiciones topográficas del lugar.

El único corredor urbano se encuentra en la cabecera municipal; existen además, concentraciones de servicios en la zona de los valles y en los antiguos cascos de Haciendas de la Magdalena Atlipac y San Sebastián Chimalpa.

Un extenso corredor industrial se localiza a lo largo de la carretera México-Texcoco que cruza el Municipio de poniente a noroeste; y otro de menor importancia, a los lados de la carretera federal México-Puebla, que lo recorre de poniente a sur.

### 2.5.1 Usos del Suelo

La superficie urbanizada ocupa 1,400 ha, equivalente al 38% del área total del Municipio. Las zonas agrícolas --tienden a desaparecer debido a la presión que ejerce en ellas el crecimiento urbano y de las zonas industriales; -- crecimiento anárquico y desorganizado en detrimento de los niveles de bienestar de la población.



El área urbana actual es insuficiente para alojar a la población esperada para el año 2000 (285,000 Hab.) lo que obliga a orientar el desarrollo futuro sobre 346 Ha a zonas que actualmente son agrícolas de bajo rendimiento, principalmente al oriente y sur del Municipio. El Cerro El Píno deberá ser un área de transición destinándose a usos del suelo tendientes a la preservación ecológica.

Es necesario evitar asentamientos en terrenos de pendientes pronunciadas y en altitudes que dificultan la introducción de servicios e infraestructura, tanto por la topografía como por el alto costo de urbanización y operación.

Existen zonas al norte del Municipio que no son aptas para urbanizarse por las altas inversiones que esto implicaría lo cual obliga a optimizar la infraestructura instalada y dotar de servicios a las áreas ya ocupadas pero que no los tienen para después incrementar su densidad de población.

#### 2.5.2 Características del Equipamiento y Los Servicios Urbanos

Por lo que respecta al equipamiento urbano y los servicios, en Los Reyes, La Paz se presentan déficit de educación (principalmente jardines de niños), cultura, comercios y en áreas abiertas y recreativas, de las cuales hay 1.23m<sup>2</sup>/hab frente a requerimientos normativos de 6.0 m<sup>2</sup>/hab.

La carencia de equipamiento en algunas localidades obliga a desplazamientos considerables hasta las zonas con servicios adecuados, saturándolos. Se impone la necesidad de una distribución más equilibrada del equipamiento urbano.

Dadas las vías de comunicación con los municipios aledaños será conveniente concentrar en La Paz equipamiento regional como: hospital, central de abastos, áreas comerciales, deportivas, de servicios y parque metropolitano, lo que requerirá reservas de suelo suficiente para la ubicación adecuada de estos elementos.

#### 2.5.3 Características de la Vivienda

El 37.1% del área urbana de los Reyes, La Paz corresponde a vivienda. La vivienda de tipo medio (121.50 Ha) abarca el 23.4% de la superficie total de este uso; la vivienda baja o popular (194.25 Ha) el 37.4%; y la vivienda precaria el 39.2%. El bajo nivel de ingresos de un alto porcentaje de la

población, obliga a ésta a asentarse en zonas y terrenos de fácil adquisición pero con grandes dificultades para la dotación de servicios.

La población para el año 2000 (285,000 hab) requerirá de 50,392 viviendas o sea, incrementar en 26,742 viviendas las ya existentes, muchas de las cuales requieren de mejoramiento y dotación de servicios e infraestructura. Para los nuevos desarrollos habitacionales, será necesario limitar o evitar su localización en terrenos inadecuados y de altos costos de urbanización.

#### 2.5.4 Resumen por Zonas Homogéneas

Para efectos del presente diagnóstico en Los Reyes. La Paz se han distinguido cuatro zonas homogéneas, divididas éstas en base a dos elementos físicos que son: el Canal de la Compañía que divide al Municipio en dos, de norte a sur y la carretera México-Texcoco que los subdivide en cuatro, de poniente a oriente. Las zonas resultantes de esta subdivisión y sus principales características son las siguientes:

Zona I " Los Reyes", está conformada por la cabecera municipal y las colonias que le rodean. Tiene una extensión de 553 ha y una población de 80,000 hab. la densidad promedio es la más alta (222 Hab/ha.). Predominan los tipos de vivienda media y baja. Es la zona más consolidada y mejor servida en cuanto a infraestructura, equipamiento y servicios se refiere.

Zona II "Emiliano Zapata", está localizada en terrenos con grandes pendientes, en las faldas del Cerro de la Caldera, su extensión es de 332 ha; la población de 22,000 Hab; y la densidad promedio, de 167 Hab/ha. En esta zona predomina la vivienda baja sin servicios y sin infraestructura. Cabe señalar que gran parte de esta zona (Ampliación, Los Reyes y San Miguel Teotongo) se encuentra en litigio con el Distrito Federal.

Zona III "La Magdalena Atlipac", localizada al noroeste del centro de población, presenta características urbanorurales exceptuando la colonia El Salado, que es un asentamiento de reciente creación. Tiene una extensión de 368 ha, una población de 30,000 Hab. y su densidad promedio es de 139 Hab/ha. La de sus viviendas es de tipo medio, son una buena estructura urbana y con niveles de dotación de infraestructura, equipamiento y servicios, satisfactorios.

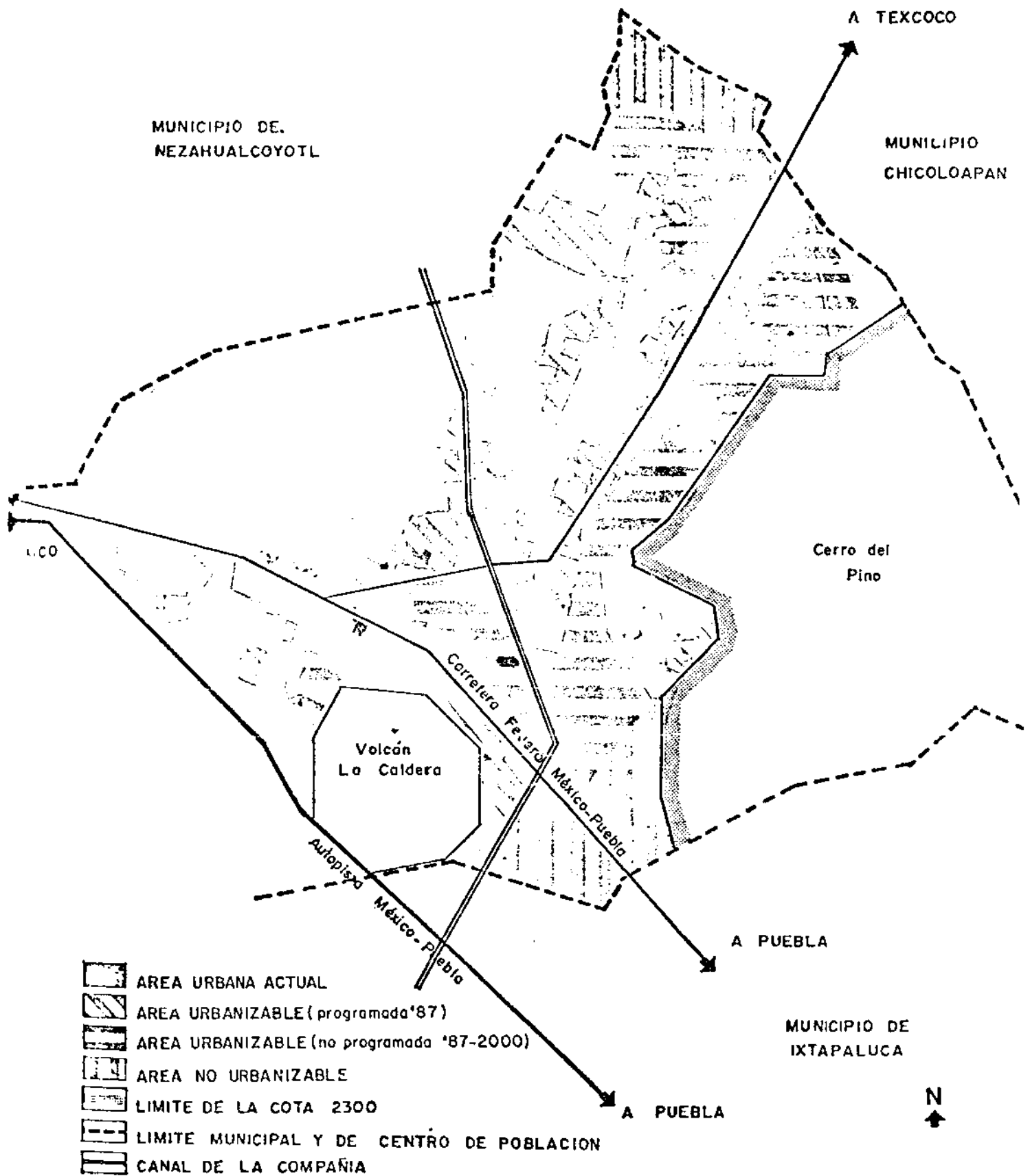
Zona IV "Hank González", localizada al oriente del centro de población, en las faldas del Cerro El Pino, tiene una superficie de 234 ha, una población dispersa de 2,000 Hab. a la cual corresponde una densidad promedio del orden de los 45 Hab/ha. El tipo de vivienda es precaria y carece totalmente de satisfactorios urbanos.

Zonas de uso mixto

Dosificación de usos del suelo

TIPO DE ZONA	Habitación (%)	Industrias y Talleres (%)	Equipamiento y Servicios (%)	Ofnas y Admon Pub. (%)	Mejora miento (%)	Comercio y Abasto (%)	Area Aprox
SERVICIOS REGIONALES		25	25	20	10	20	53 ha
CENTRO ADMVO.	25	5	15	20	5	30	60 ha
CORREDOR URBANO (Comercio, ofnas. y vivienda)	30	5	10	20	5	30	2 Km
CORREDOR MIXTO (Comercio menor y vivienda)							1,600 Km.
CENTRO DE DISTRITO	10	5	50	10		25	7 ha c total 75 ha
CENTRO DE BARRIO			70	5		25	c/u 1.5-2h total 46.5 Ha

- NOTAS: 1/ La lotificación de estas zonas podrá variar hasta un 30% de la zona habitacional colindante  
 2/ Los usos que requieran mayor área, deberán regirse por una autorización específica, y sujetarse a los reglamentos vigentes de construcción y sanitario.  
 3/ Las áreas de uso mixto sobre avenidas deberán contar con establecimiento propio.



CLASIFICACION DEL TERRITORIO

### 3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO

#### 3.1 ESTRATEGIA GENERAL

El Plan se propone en este nivel señalar las acciones y programas necesarios para ordenar y regular el crecimiento, conservación y mejoramiento de las diferentes áreas del territorio municipal, con el objeto de mejorar el nivel de vida de la población, apoyar el desarrollo de las actividades productivas, mejorar las condiciones ecológicas de la zona y preservar su patrimonio histórico y cultural.

La estrategia plantea controlar el desarrollo urbano en zonas no aptas para urbanizarse, reducir el poblamiento tendencial de 233,000 hab. a 177,000 hab para 1987 y con un límite para el año 2000 de 285,000 hab procurando no alterar sustancialmente las zonas agrícolas del entorno urbano, así como establecer una dotación equilibrada de infraestructura y equipamiento urbano.

El desarrollo urbano se ha orientado hacia las localidades del norte del centro de población, ocupando zonas agrícolas y terrenos baldíos que se encuentren dentro del área urbana. Por el oriente debe limitarse el crecimiento hasta la cota 2300, y crear una barrera natural con el Cerro El Pino, El Volcán de la Caldera y las zonas agrícolas al Sur, para crear una área de transición hacia el Municipio de Ixtapaluca.

Las zonas de vivienda se han distribuido de tal manera que los habitantes de bajos recursos no se vean afectados por los altos costos de urbanización, dotándolas paulatinamente de servicios.

La dotación de equipamiento urbano se plantea de manera jerárquica y equilibrada considerando los radios de influencia de las escuelas, mercados, centros comerciales y elementos de recreación. En especial se circunscribirá el crecimiento industrial a lo largo de las vialidades regionales actuales con el fin de consolidar el corredor industrial ya existente en la localidad.

El ordenamiento del área urbana se expresa por medio de zonas, y establece usos permitidos, condicionados y prohibidos, además de las intensidades de construcción y/o densidades de población. De esta forma será posible controlar los usos del suelo y el crecimiento demográfico, por la obligatoriedad de acatamiento al uso designado para las diferentes

zonas con sus correspondientes densidades; la población y su superficie del Municipio tenderán así un límite de crecimiento. El cambio de los usos del suelo sigue una secuencia correlativa a las acciones planificadas para otros sectores del desarrollo urbano, con el fin de prever las necesidades de suelo para llevarse a cabo.

La estrategia general basa sus propuestas en la constitución de una estructura urbana que define Centros y Subcentros Urbanos, Corredores de Desarrollo de alta intensidad y la delimitación de distritos que agrupan diferentes barrios.

La creación de esta estructura se inicia con acciones de fomento en los centros, subcentros y corredores de desarrollo. Es aconsejable conducir y hacer inversiones públicas en ellos para acelerar la conjunción de inversiones en puntos estratégicos e ir logrando los objetivos del plan.

### 3.2 CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION

Como niveles de planeación inmediato superior al presente Plan, se encuentra dentro del Sistema Estatal de Planeación y en congruencia con lo dispuesto en el ámbito nacional; el Sistema Urbano del Valle Cuautitlán-Téxcoco, el cual estipula para el centro de población estratégico de Los Reyes, La Paz lo siguiente:

- Limitar el crecimiento poblacional del Municipio, así como su expansión urbana, reduciendo su tasa de crecimiento promedio anual de 11.7% a 6.1% para el período 1982-1987.
- Lograr un mejor uso de los terrenos baldíos, densificando las áreas subutilizadas al interior del área urbana actual.
- Evitar la ocupación de los terrenos localizados por arriba de la cota 2300 m.s.n.m., básicamente en los Cerros La Caldera y El Píno.
- Consolidar el Centro Urbano de Los Reyes mediante la localización de equipamiento mayores que por sus niveles de cobertura presten servicio a la totalidad del Municipio.
- Establecer una estructura urbana de distritos habitacionales en donde cada uno cuente con los servicios inmediatos requeridos, concentrando los servicios más especializados en los subcentros y corredores urbanos.

- Establecer la estructura vial regional con la utilización del Río de la Compañía y la ex-vía del ferrocarril como vialidades principales.
- Limitar el crecimiento industrial alrededor de las zonas constituídas como tales, a lo largo de las carreteras México-Texcoco y la federal México-Puebla.
- Constituir redes troncales de transporte colectivo que respondan a los requerimientos de movilidad de la población.

### 3.3 OBJETIVOS

El control, ordenamiento y regulación del desarrollo urbano serán acordes con los siguientes objetivos:

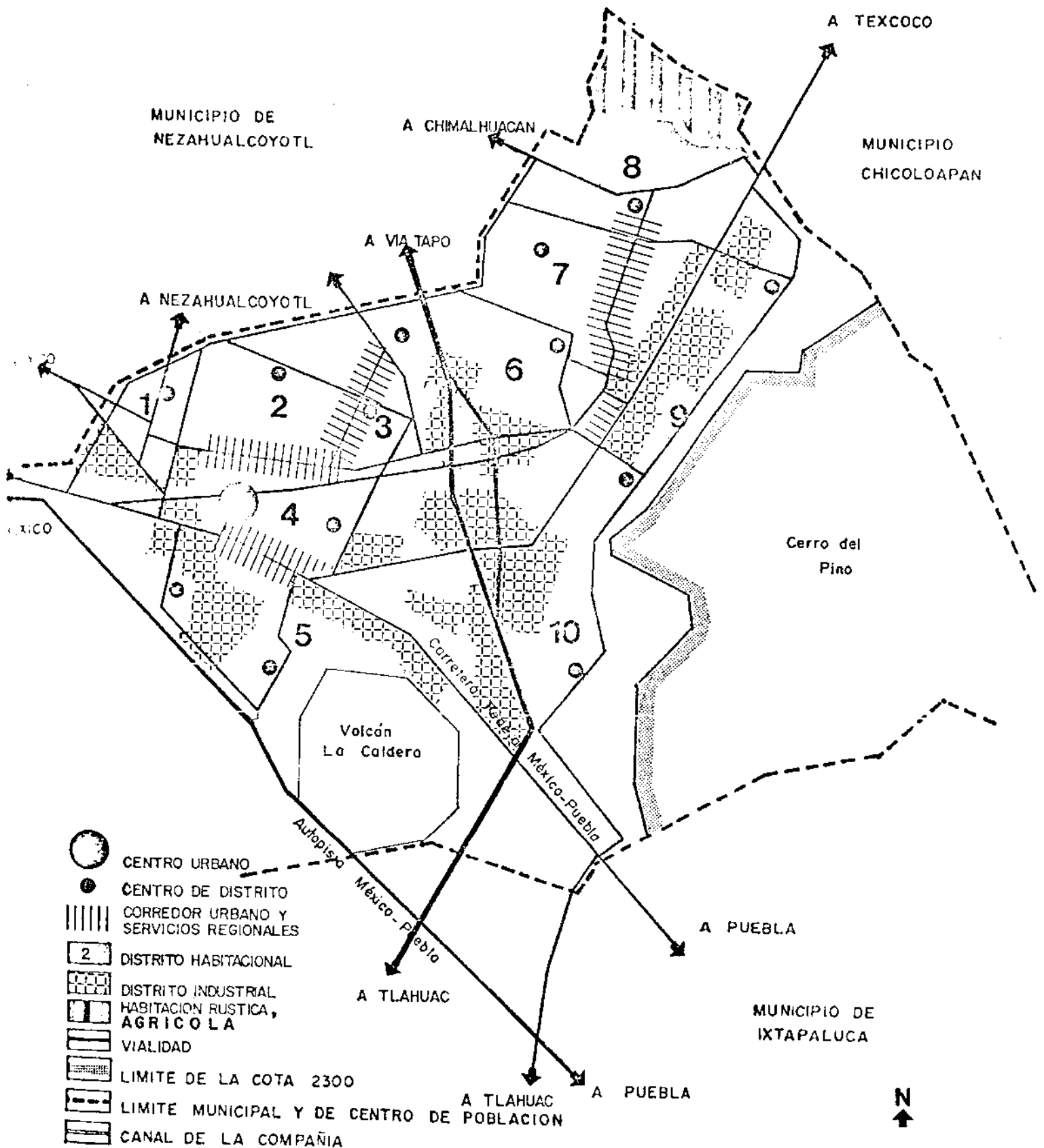
#### 3.3.1 Suelo

Definir, por medio de la fijación de un límite físico, la ocupación de las áreas urbanizables y no urbanizables considerando el acelerado crecimiento, los actuales asentamientos y el potencial del uso del suelo.

Apoyar y orientar a las autoridades municipales y a los sectores privado y social para la consolidación de los asentamientos indefinidos y dispersos en las zonas agrícolas al sur y oriente del Municipio para optimizar la dotación de su infraestructura y equipamiento.

Implementar programas de redensificación en el área urbana, básicamente en las zonas III y IV, aprovechando los lotes baldíos para establecer programas de vivienda que incluyan la dotación progresiva de servicios y equipamiento, impulsando zonas con altas densidades mediante programas de vivienda multifamiliar, apoyando y estimulando el aumento de los niveles de ocupación promedio del suelo en las zonas señaladas como corredores urbanos.

Establecer las reservas necesarias para la localización de un equipamiento urbano suficiente que atienda la totalidad de la población futura en las áreas de nuevo crecimiento, e incentivar al mismo tiempo a los inversionistas para que adquieran predios y construcciones con estos destinos en las zonas ya saturadas.



**ESTRUCTURA URBANA**



Determinar las zonas más adecuadas para desarrollos habitacionales, considerando la oferta para los estratos medios y bajos que son predominantes en la localidad.

Determinar las áreas, los límites y la ubicación de zonas para uso industrial, en lugares que presentan mejores condiciones viales y comunicaciones con la zona de influencia, de acuerdo a los requerimientos y objetivos de empleo en el Municipio.

Regularizar la tenencia de la tierra de 66 ha de suelo urbano localizadas en la zona IV "Hank González", así como terminar el proceso iniciado en 630 ha ubicadas en el área urbana consolidada principalmente en el Valle de Los Reyes, El Salado, Ancón, entre otras colonias.

### 3.3.2 Estructura Urbana

Consolidar el Centro Urbano tradicional, intensificando en éste la densidad de construcción, favoreciendo la mezcla de usos del suelo, controlando el comercio ambulante y agilizando la circulación vial en el área lo que, aunado a la localización de los equipamientos urbanos permitirá atender las necesidades de la población.

Inducir la conformación de 10 distritos urbanos, fijándoles los servicios y equipamiento básicos de educación, salud, recreación, y comercio que necesitarán.

### 3.3.3. Vivienda

Ampliar y mejorar la dotación actual de vivienda, buscando eliminar la vivienda precaria del Municipio.

Impulsar programas institucionales para el mejoramiento de las zonas de vivienda, principalmente en estado precario, localizadas básicamente en las zonas II y III (El Salado) y IV, mediante apoyos a los programas de autoconstrucción, de venta de materiales de construcción a precios bajos, de tipificación y normalización de elementos constructivos y normas de edificación.

Determinar programas para la introducción o ampliación de servicios de infraestructura y equipamiento adecuados para las zonas habitacionales.

#### 3.3.4 Infraestructura.

Orientar recursos municipales y estatales hacia la dotación de los servicios mínimos de agua potable, alcantarillado y alumbrado público, a zonas no atendidas, prioritariamente las zonas II y IV y las localidades del Salado y Ancón de Los Reyes.

Disminuir el costo de dotación del servicio de agua potable en colonias populares, racionalizando su costo y uso para fines domésticos e industriales.

#### 3.3.5 Vialidad y Transporte

Mejorar y reestructurar la red vial primaria actual, mediante programas de pavimentación, así como establecer dispositivos para el control de tránsito en los entronques con la autopista México-Texcoco, principalmente en los accesos a Los Reyes y a la Magdalena Atlixpa. Se apoyará de esta manera la estructuración del asentamiento urbano, de acuerdo a los límites deseables de distrito y barrio.

Orientar recursos para el aprovechamiento del derecho de vía del Canal de La Compañía, el cual será una vialidad regional y el Eje Norte-Sur más importante de la localidad.

Establecer programas adecuados para mantenimiento de las vialidades de terracería, las cuales predominan en el centro de población de manera que puedan ser transitadas en toda época del año.

Determinar los derechos de vía de las vialidades primarias y secundarias de acuerdo a los crecimientos esperados, para que garanticen sucesivas ampliaciones y su capacidad de tránsito esté acorde con los desarrollos habitacionales y la ubicación de fuentes de trabajo y del equipamiento urbano -- planteados.

#### 3.3.6 Equipamiento Urbano

Fijar las zonas que contendrán el equipamiento a nivel local y regional, destacando la necesidad de una adecuada comunicación interregional y las condiciones particulares de las zonas ya ocupadas.

Desconcentrar elementos de equipamiento urbano básico, impulsando la creación de centros de barrio en zonas que carecen de ellos, principalmente al norte, oriente y sur.

Impulsar la inversión pública y privada para lograr -- una dotación equilibrada y jerárquica de equipamiento urbano que conforme y coadyuve a la estructura urbana propuesta.

Impulsar programas de concentración y mejoramiento de equipamiento urbano prioritariamente para los básicos en - educación, salud, comercio y espacios abiertos y recreativos.

### 3.3.7 Imagen Urbana y Medio Ambiente.

Exaltar y estimular los valores ambientales y monumentales para favorecer la conservación del patrimonio histórico y arquitectónico de los antiguos barrios de Los Reyes, - La Magdalena Atlipac, San Sebastián Chimalpa y de la zona - arqueológica de Los Reyes.

Controlar los tiraderos de basura a lo largo del Canal de la Compañía y en el Municipio en general, así como las - descargas de aguas residuales, domésticas e industriales en los cuerpos de agua.

Controlar y reglamentar la explotación de bancos de material en el Cerro Chimalihuache, El Pino y el Volcán de la Caldera.

Controlar la contaminación de la zona urbana reubicando los elementos industriales que presenten riesgos a la comunidad.

Preservar las zonas cuyas pendientes son mayores del - 30% o están sobre la cota 2300, evitando asentamientos principalmente en el Cerro el Pino, Chimalihuache y el Volcán - de la Caldera.

Difundir y promover con la participación comunitaria y de las autoridades municipales, la protección contra la erosión de los espacios abiertos y arbolados en las áreas urbanas, al sur del Canal de La Compañía y en los cerros que -- existen en el Municipio.

Orientar inversiones públicas y privadas para forestar la red de vialidad primaria, con objeto de mejorar la ima - gen urbana.

### 3.4 ESTRUCTURA URBANA 1987

Para todo el territorio municipal se han definido dos áreas; la urbanizable y la no urbanizable.

El presente Plan establece que del total del territorio Municipal de 3,692 ha, 1,946 ha (el 52.7%) serán áreas no urbanizables. Dentro de esta área será necesario establecer las funciones de la zona de preservación ecológica destinada al desarrollo agrícola y pecuario, conservándose así las características naturales. En ellas se instalarán aquellos servicios que sean incompatibles con los usos urbanos.

El 47.3% del total del territorio municipal, 1,746 ha es urbanizable y suficiente para cubrir la demanda del suelo a largo plazo que generará la población y el desarrollo urbano esperado.

Para los efectos de la delimitación concreta del área urbanizable aprobada, deberá revisarse cuidadosamente el plano E-1.

La estrategia para conducir el desarrollo urbano del Municipio consiste en la ordenación de los usos del suelo en torno a los siguientes elementos de la estructura urbana: un centro urbano, cuatro corredores urbanos, cuatro distritos industriales, diez distritos habitacionales con 13 centros de distrito y los 31 centros de barrio. Con estos elementos estructuradores del espacio urbano, serán objeto de estímulo para que se sustituya o modifiquen el tipo e intensidad deseable de uso del suelo, hasta cumplir satisfactoriamente los objetivos del Plan.

#### 3.4.1. Clasificación de Los Elementos Estructuradores

**Centros Urbanos:** Darán servicio a la totalidad de la población y tendrán un alcance regional. Concentran actividades administrativas, de comercio especializado, oficinas públicas y privadas, e instalaciones para la educación, cultura y recreación. Estos son los establecidos dentro de la zona urbana: Centro Administrativo y Centro Urbano, destinándose para ello una superficie de 20 ha.

**Corredores Urbanos:** Como elementos de liga entre los centros urbanos, en torno a las vialidades principales, quedan establecidos corredores urbanos en los cuales se admiten el uso mixto e intensivo del suelo. La función que tie-

nen es complementar la zonas de actividad urbana; ofreciendo espacios para oficinas, servicios, industria ligera y artesanal, vivienda plurifamiliar y espacios para alojamiento.

- Centros de Distrito: Atienden rangos de población entre 25,000 y 35,000 Hab. y que corresponden a la organización -- por distritos propuesta. Su radio de influencia será de -- 800 m aproximadamente. Los 13 centros de distrito del Municipio, ocuparán un área de 79 ha en total y estarán formados -- con las instalaciones educativas de nivel medio, los centros de abasto tales como el mercado y la tienda conasupo; clínicas para la salud entre otros elementos urbanos. El criterio para su localización pretende reforzar y consolidar las instalaciones ya existentes y la utilización óptima de las reservas de suelo urbano.

- Centros de Barrios: Corresponden a la escala menor de dotación de servicios. Deben atender las necesidades básicas de los habitantes en una colonia o barrio, en un número que va -- de 5,000 a 10,000 hab. aproximadamente. Habrá 31 centros de -- barrio, con una extensión de 1.5 a 2.0 ha para cada uno o sea, un total de 46.5 a 62.0 ha.

Su radio de influencia será de 400 m como máximo y contendrá elementos como: jardín de niños, escuela primaria, módulos comerciales para productos de primera necesidad, dispensario médico y espacios abiertos para la recreación.

- Distritos habitacionales: La subdivisión urbana en distritos respecto las actuales colonias y los barrios de los antiguos asentamientos, incorporando el equipamiento existente en los centros de distrito o en los centros de barrio.

- Los diez distritos habitacionales del Municipio de La Paz, son los siguientes:

- El Distrito 1 está conformado por las colonias Fraccionamiento y Unidad Floresta y Valle de Los Pinos, la extensión es de 68 ha y su población de 23,725 Hab. Es el distrito que tiene la densidad más alta de 359 Hab/ha.

- El Distrito 2 los forman la 1a. y 2a. Sección de Valle de Los Reyes con una superficie de 117 ha. La población es de 23,545 Hab y su densidad de 200 Hab/ha.

- El Distrito 3 abarca Ancón de Los Reyes, Magdalena de Los Reyes y una pequeña parte al oriente, del Valle de los Reyes la. Sección. Tiene un área de 95 ha, una población de 23,760 Hab. y una densidad de 250 Hab/ha.

- El Distrito 4 corresponde a Los Reyes cuya extensión es de 132 ha, la población de 27,410 Hab. y su densidad de 210 Hab/ha.
- Los Distritos anteriormente mencionados integran la Zona I cuya población total suma 98,440 Hab.
- El Distrito 5 coincide con la Zona II. Está constituido por: Guardaviejo, Ampliación de Los Reyes, Emiliano Zapata y La Caldera ocupa 155 ha, tiene una población de 36,000 Hab. y su densidad es de 230 Hab/ha.
- Al Distrito 6 corresponde el sur de la Magdalena Atlípac, el norte de Tecamachalco y la parte sur de El Salado. Tiene una densidad promedio de 225 Hab/ha en una extensión de 127 ha donde residen 28,500 Hab.
- Al Distrito 7 es el casco urbano de La Magdalena Atlípac y la parte norte de El Salado. La población asciende a los -- 35,270 Hab. en 145 ha lo que arroja una densidad de 245 Hab./ha.
- El Distrito 8 se localiza en los límites de la mancha urbana, la zona de baja densidad de habitación-rústico-agrícola y el corredor industrial. Comprende a San Sebastián Chimalpa con un territorio de 161 ha en el que viven 30,760 Hab. Su -- densidad es de 190 Hab/ha.
- Los Distritos 6, 7 y 8 conforman la Zona III, con una población total de 94,000 Hab. Esta zona se saturará para cubrir las demandas de crecimiento, estará colindando con la zona de amortiguamiento cuya superficie es de 190 ha con 3,800 Hab. y una densidad muy baja, de 20 Hab /ha.
- El Distrito 9 estará formado por las localidades Jiménez Cantú y Hank González, Además de los nuevos desarrollos habitacionales planeados en esa franja, localizada entre el corredor industrial y la cota 2300. Tiene un área de 220 ha, una población de 45,000 Hab. y una densidad de 205 Hab./ha.
- El Distrito 10 está constituido solamente por la colonia El Pino y un terreno al suroeste de la misma, que se extiende hasta la carretera federal México-Puebla. Tiene 178 ha con -- una población de 31,680 Hab. y una densidad de 180 Hab/ha.
- Industria: complementan la estructura urbana los distritos industriales localizados a lo largo de las vialidades -- principales. La parte central del Municipio es un corredor industrial y de servicios con industria ligera principalmente.

- Usos especiales y Regionales: Los Distritos de usos especiales y regionales conforman una zona de control del desarrollo habitacional, por medio de grandes áreas para equipamiento a nivel regional para educación y salud; las zonas recreativas que aprovechen los espacios abiertos y arbolados; lotes industriales, oficinas y servicios públicos: instalaciones comerciales a nivel regional como bodegas y almacenes.

- Preservación Ecológica: comprende las zonas de usos rústico que se caracterizan por la presencia de vivienda en grandes lotes, combinada con actividades del sector primario como granjas y hortalizas de manera que constituyen un elemento de transición entre lo urbano y lo rústico. Estas zonas se sitúan en su mayoría, hacia el norte del Municipio.

- Zona Agrícola: En su mayoría corresponde a predios actualmente utilizados para la producción agropecuaria, al norte y sur del Municipio.

- Zona de regeneración y conservación de suelos; se localiza en los cerros Chimalihuache, El Pino y el Volcán de la Caldera a partir de la cota 2300. Deberán reglamentarse los usos agrícolas y de preservación suprimiendo la explotación de los bancos de materiales por la erosión de los suelos que acarrearán.

### 3.4.2. Usos y Destinos del Suelo.

La estrategia de desarrollo urbano de Los Reyes, La Paz considera la diversificación de los usos y destinos compatibles con la aptitud del suelo. Los usos son los fines privados a los que podrá dedicarse cualquier área o predio; dentro de éstos están la vivienda y el uso mixto que abarcan el 53% del área urbana. Los destinos se han agrupado en el 47% restante como equipamiento urbano y vialidad.

La distribución de usos del suelo se resume en el cuadro siguiente:

Los usos del suelo se han clasificado en: uso habitacional, industrial, mixto, zona de amortiguamiento, de preservación ecológica. Los destinos como ya mencionó serán de equipamiento y vialidad.

## - Uso Habitacional

(Ver tabla "Características por tipo de Vivienda")

Los usos habitacionales se han clasificado, de acuerdo a la densidad en tres rubros: alta, media y baja densidad, con las siguientes características:

Zona de alta densidad; ocupa 499 ha, con una población de 138,795 hab. y una densidad que varía de 305 a 400 Hab/ha habrá un total de 24,785 viviendas las cuales podrán ser multifamiliares o conjuntos habitacionales, duplex y triplex.

Zona habitacional de densidad media; abarca el 49% del área total (670 ha) con una población de 129,105 hab. densidades que van de 175 a 300 Hab/ha, con 23,054 viviendas de tipo duplex, triplex y unifamiliar.

Zona habitacional de baja densidad: tiene un área de 219 ha para 17,100 Hab., con densidades de 75 a 170 Hab/ha. El número de viviendas alcanzará la cifra de 3,053 las cuales serán sólo unifamiliares.

## DISTRIBUCION DE POBLACION POR ZONA HABITACIONAL

Z O N A	DENSIDAD HAB/HA	AREA Ha	POBLACION Hab	VIVIENDA
Habitacional de Densidad Alta	305-400	499	138,795	24,785
Habitacional de Densidad Media	175-300	679	129,105	23,054
Habitacional de Densidad Baja	75-170	219	17,100	3,053
	200	1,397	285,000	50,892

## - Uso Industrial

Para el desarrollo industrial se han incrementado 100 ha a las ya existentes, dando un total de 349 ha. Están establecidas a lo largo de las vialidades regionales, reforzando el corredor industrial y complementando su ampliación.

Las características de las industrias existentes dentro de la mancha urbana habrán de evaluarse para proponer el traslado de aquéllas que representan un riesgo para la población.



## DISTRIBUCION DE USOS DEL SUELO

USOS	ESTADO ACTUAL ha	ACTUAL %	INCREMENTO ha	PRIMERA ETAPA ha	A LARGO PLAZO %
Vivienda	520	45.0	186	706	50.5
Uso mixto	12	1.0	18	30	2.5
Equipamiento urbano y regional	59	3.0	253	312	22.0
Baldíos/agrícola	342	30.0	-342		
Vialidad	218	21.0	131	349	25.0
Total uso urbano	1,151	100.0	246	1,397	100.0
Industria	249		100	349	
AREA TOTAL	1,400		346	1,746	

## Usos del suelo por etapas

USOS	ESTADO ACTUAL 1982 ha	PRIMERA ETAPA 1982-1983 ha	SEGUNDA ETAPA 1983-1987 ha	TERCERA - ETAPA 1987 -2000 ha
USO URBANO	1,151	1,165	1,219	1,397
USO INDUSTRIAL	249	255	288	349
TOTALES	1,400	1,420	1,507	1,746



- Uso Mixto

Las zonas de uso mixto ocupan un área de 30 ha en donde se entremezclan la vivienda, el equipamiento urbano, las oficinas, el comercio y los servicios públicos. Las zonas de uso mixto se han distribuido en zonas de servicios regionales, corredores urbanos y equipamiento concentrado.

- Zona de baja densidad (Rústico - Agrícola)

Al norte del centro de población se han establecido las zonas para amortiguar al desarrollo urbano. Son predios para fines agropecuarios, fuera del límite al desarrollo urbano. Se propone para esta zona los huertos, las granjas y terrenos agrícolas con la autorización para construir la vivienda del propietario únicamente.

- Zonas de Preservación Ecológica.

Comprende las zonas que deberán ocuparse para uso agrícola de carácter intensivo. Se incluyen también las áreas que deben conservar o mejorar sus características naturales para dedicarse a actividades de recreación intensiva y extensiva.

- Equipamiento Urbano.

Las áreas para el equipamiento urbano suman un total de 312 ha que corresponden al 22% del total de la zona urbana estimada al año 2000. Incluyen el equipamiento urbano y regional para la educación, la salud, el abasto, la recreación, la cultura y los servicios públicos.

Su localización obedece a zonas de influencia y posibilidades de comunicación. Se han establecido zonas para equipamiento regional, centros urbanos, centros de distrito, de barrio y corredores urbanos, cuyas características ya se mencionaron al tratar sobre la estructura urbana.

- Vialidad.

Los derechos de vía para atender la estructura urbana aprobada del Municipio de Los Reyes, La Paz y su crecimiento urbano, suman 349 ha, lo que representa el 25% del área urbana total al año 2000.

MUNICIPIO LA PAZ, EDO. DE MEXICO

LOCALIZACION DE ELEMENTOS DEL EQUIPAMIENTO

R A N G O	POBLACION ATENDIDA	RADIO DE ATENCION	Elementos	DENSIDAD AREA MIN
CENTRO DE BARRIO	6,000 Hab.	400 M	- Jardines - Jardines infantiles - Parques - Centro de primera Necesidad - Juegos infantiles - Parque de juegos - Dispensario Médico	31 Unida
	A 7,000 Hab.			1.5-2 ha
CENTRO DE DISTRITO	25,000 Hab.	800 M	Secundaria Clínica Mercado Conasupo Correos-Telégrafos Espacios Abiertos Centro Social Guardería	79 ha
	A 35,000 Hab.			13 Unida
CENTRO URBANO		La Ciudad	Biblioteca Preparatoria Mercado Municipal Conasupo Oficinas Municipales Correos-Telégrafos Espacios Abiertos Teatro-Auditorio Cine Casa de la Cultura Clínica Oficinas Públicas Oficinas Privadas	1 Unidad    20 ha
CENTRO ADMINISTRATIVO				

\* Ver cuadro de Dosificación de Usos del Suelo en Zonas de Uso Mixto.

R A N G O	POBLACION ATENDIDA	RADIO DE ATENCION	ELEMENTOS	DENSIDA AREA MI
DISTRITO DE SERVICIOS REGIONALES	MICRO - REGION		Preparatoria Tecnológico Hóspital Civil Central de Abastos Bodegas Almacenes Rastro Municipal Central de Autobuses Oficinas Estatales Oficinas Federales Deportivo Estación de bomberos	1 Unid
ELEMENTOS LOCALIZADOS FUERA DE LOS CENTROS DE EQUIPAMIENTO	La Ciudad		Escuelas Comerciales y Técnicas Cementerio Basurero Municipal * Reclusorio	

\* Requerirá de un convenio intermunicipal

La estructura vial se ha determinado de modo tal que presente alternativa de acceso al centro de población, refuerce la estrategia de desarrollo establecida en cuanto a sus usos; canalice adecuadamente los movimientos intraurbanos y regionales; establezca las prioridades de pavimentación y permita un sistema de transporte urbano que atienda a toda la población.

Se plantea simultáneamente a los programas de pavimentación, el establecimiento de programas de forestación de la red primaria para que mejore el medio ambiente y la imagen urbana.

En las tablas anexas se encuentra la dosificación de los usos del suelo de acuerdo a cada zona de uso mixto, a la tabla de compatibilidad y a la mezcla de usos.

### 3.5 POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION

De acuerdo a la estrategia del Plan se determinaron los lineamientos de acciones prioritarias que deberán realizarse para la solución de los problemas actuales y las demandas de suelo, equipamiento y servicios de la población esperada a corto plazo.

Las etapas de desarrollo establecidas para el Municipio de La Paz en la estrategia del Plan de Desarrollo, corresponden a los siguientes períodos:

Corto Plazo 1982-1983 con una población estimada de 141,394 Hab. y 1,420 ha de área urbana total.

Mediano Plazo: 1984-1987 para una población esperada de 176,783 Hab. y un área urbana total de 1,507 ha.

Largo Plazo: 1987-2000 con una población total estimada de 285,000 Hab. y un área urbana total de 1,746 ha.

#### 3.5.1 ETAPAS

- La primera etapa denominada corto plazo, corresponde a la administración municipal actual (1982-1983). Se propone alcanzar una población de 141,394 Hab. lo que representa un incremento de 6,149 Hab. Deberá impulsarse al proceso de densificación de la mancha urbana hasta lograr una densidad promedio de 121 Hab/ha.

Las acciones principales de esta etapa son:

Saturación de lotes baldíos y densificación de la zona urbana.



bana actual.

Ofertas de suelo por 14 ha de desarrollo urbano.

Apoyo a programas de autoconstrucción de vivienda, así como la promoción de parques de materiales.

Dotación progresiva de infraestructura a las zonas no servidas.

Mejoramiento y ampliación de la infraestructura existente en el Municipio.

Delimitación de derechos de vía que permitan la futura estructuración vial planeada.

Mejoramiento y conservación de terracerías en las vías primarias y secundarias actuales, para que sean transitables en cualquier época del año.

Integración de rutas de transporte urbano.

Adquisición y control de predios para el establecimiento de centros de barrio.

Iniciación de proyectos para construcción de equipamiento regional.

Mejoramiento del equipamiento ya existente en el Municipio.

Consolidación del centro urbano actual y conformación de centros distrito dentro de las zonas ocupadas.

Definición del régimen de propiedad en el actual entorno, para establecer las declaratorias de reserva para el desarrollo urbano.

Conservación y protección de zonas arboladas y agrícolas, básicamente al oriente y sur del Municipio.

Promoción para instalaciones de industrias medias que abatan los índices de desempleo y subempleo.

Eliminar el déficit de equipamiento urbano existente.2/

2/ Ver tablas en el plano de equipamiento actual.



### Segunda Etapa

La segunda etapa corresponde al período del año 1984 al año 1987 y se propone atender a una población de 176,783 Hab. distribuida un área de 1,507 ha. Esto significa un incremento de 35,389 Hab. y 87 ha respecto de la primera etapa.

Los objetivos a lograr son: la consolidación de los asentamientos de la mancha urbana del Municipio; y desarrollar algunas zonas para servicio regional, de acuerdo a las políticas de desarrollo y oferta de empleos en la zona.

Las principales acciones serán:

Densificación de la zona urbana hasta lograr 145 Hab/ha como densidad promedio.

Urbanización de 136 ha para uso urbano y dotación de equipamiento utilizando lotes baldíos, dentro de la mancha urbana.

Urbanización de carácter progresivo en las zonas localizadas al poniente de la cota 2300.

Construcción de vivienda, dando preferencia a la vivienda unifamiliar en la zona oriente y sur de la localidad, y a conjuntos habitacionales y multifamiliares en la zona sur, sureste y en los corredores urbanos.

Continuación de los programas de apoyo a la vivienda para familias con bajos ingresos.

Ampliación y complementación de los programas de infraestructura progresiva.

Dotación de agua potable a zonas de nuevos desarrollos urbanos.

Extender las redes de drenaje, energía eléctrica y alumbrado público para atender el total de la población.

Pavimentación de vías primarias y secundarias de las zonas ocupadas actualmente, conformando la estructura vial propuesta.

Construcción del libramiento urbano permitiendo la canalización de movimientos regionales sin interferencia en las zonas habitacionales.

Consolidación de los centros urbanos, de distrito y de barrio, señalados para las zonas ya desarrolladas.

Desarrollo de 56 ha para uso industrial.

Consolidación de las zonas de servicios regionales señaladas.

Las acciones requeridas para lograr los objetivos planteados son las siguientes:

### 3.5.2 PLANEACION

Operar el Plan y establecer en la práctica los criterios específicos que complementan sus acciones y normas de control. Instrumentar los mecanismos para sancionar su actualización y modificación, acordándolos a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas por acuerdo del Ejecutivo.

Comunicar y difundir el Plan de Desarrollo Urbano. Difundir la estrategia de ordenación y los procedimientos establecidos para la autorización de construcciones privadas y públicas.

Establecer la normatividad específica sobre los siguientes puntos a efecto de facilitar y sistematizar los dictámenes, estudio de caso, opiniones de desarrollo urbano así como, la determinación de alcances para los niveles de planeación subsecuentes. Los estudios normativos que requiere el Municipio son:

- Impacto sobre vialidad de los usos del suelo industriales, comerciales de servicios y habitacionales.
- Alturas, intensidad, volumetría, estacionamiento en los usos del suelo de oficinas y comercios.
- Legislación sobre la subdivisión de predios.
- Simplificar los procedimientos de coordinación y control del desarrollo urbano, estableciendo la Licencia Estatal de uso del suelo, y la Licencia Municipal de Construcción.

### 3.5.3 SUELO

Fijar físicamente el límite del crecimiento del área urbana sobre 16.11 km. de perímetro urbano y 108 señalamientos.

Instrumentar el programa de vigilancia. Establecer el registro de excepción para los asentamientos que quedaron fuera al momento de la delimitación del área urbanizable, y restringir totalmente la dotación de servicios municipales.

Agilizar y coordinar el trámite de regularización de la tenencia de la tierra con la aprobación paralela de la estructuración de los asentamientos y la regularización de la vivienda en las siguientes colonias; Valle de Los Reyes, Anón de Los Reyes, Guarda Viejo y Emiliano Zapata.

Operar el convenio del Comité Estatal de Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano e Industrial y la Regularización de la Tenencia de la Tierra, suscrito por el Ejecutivo Federal para facilitar la participación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México en las acciones coordinadas de regularización de las colonias en este caso son: El Pino, Jiménez Cantú, Hank González, San Sebastián Chimalpa y La Magdalena Atlipac.

Adquirir 60 ha de reservas de tierra para el equipamiento urbano en los centros de barrio y de distritos; y otras 40 ha de reservas para industrias.

Adquirir predios y construcciones en la zona urbana para equipamiento futuro (12 ha)

Adquirir reservas de tierras para vivienda de servicios progresivos e interés social.

Saturar 242 ha de lotes baldíos dentro de la mancha urbana actual.

#### 3.5.4 VIVIENDA

Simplificar los trámites de autorización de viviendas en bloque, para los tipos de interés social progresiva, promovidas por organismos públicos y privados.

Actualizar la legislación en la materia, abriendo cauces de acción preferencial para la vivienda en subdivisión de predios, vivienda multifamiliar en cooperativa, vivienda comunal y en otros regímenes de propiedad diferentes a los contemplados hasta ahora.

Abrir líneas de acción para que los organismos estatales del sector promuevan el mejoramiento de 7,000 viviendas que en la actualidad se encuentran deterioradas, apoyándolos con la explotación de bancos de material y el su-

ministro de materiales de construcción a bajo costo hacia sociedades cooperativas de los habitantes.

Promover la intervención de las organizaciones locales y de los organismos públicos para la construcción de 2,225 viviendas progresivas y 3,338 acciones de autoconstrucción de viviendas.

### 3.5.5 INFRAESTRUCTURA

Mejorar y ampliar el servicio de las redes de agua potable y drenaje sanitario y construir las redes de drenaje pluvial en el área urbana actual.

Atacar el problema de los asentamientos sin servicios a través del programa de urbanización progresiva y dosificación de servicios iniciando la primera etapa con los de salud, educación, recreación, comercio básico, agua potable, drenaje, acceso vial, energía y alumbrado público.

Las zonas que requieren acciones urgentes en infraestructura son principalmente la II "Emiliano Zapata", y la IV "Hank González".

Priorizar la aplicación de recursos para obras públicas por cooperación, ubicando en primer lugar a las colonias que han iniciado el proceso de regularización de la tenencia de la tierra y estructuración urbana, destacándose en primer lugar El Salado y Ampliación Los Reyes.

Ampliar la cobertura del programa de obras públicas por cooperación diversificando los niveles de atención progresivos y las fuentes de atención en cada colonia, a efecto de garantizar una dotación mínima inicial por habitante, concentrando a lo largo de las vías de penetración los elementos del servicio, que se incrementarán conforme avance el proceso de regularización de la tenencia de la tierra y de estructuración urbana.

### 3.5.6 VIALIDAD Y TRANSPORTE

Establecer conjuntamente con los organismos del sector los proyectos ejecutivos de vialidad primaria. Se deberán registrar los asentamientos sobre los derechos de vía, instrumentar su reubicación y señalar las restricciones a pre-

servar, hasta en tanto se construyan las prolongaciones de las avenidas Chimalhuacán y Pantitlán para comunicarse con el oriente del Municipio.

Reestructurar la vialidad primaria, pavimentando un total de 31 Kms. de ésta.

Aprovechar los derechos de vía del Canal de La Compañía para ser utilizados como vialidad regional.

Establecer dispositivos para el control del tránsito en la carretera federal México-Texcoco.

Mejorar 110 Kms. de vialidades secundarias con terrazas.

### 3.5.7 EQUIPAMIENTO URBANO.

Construcción de equipamiento para la educación:

Jardín de niños		164 aulas
Primaria		720 aulas
Secundaria		115 aulas
Preparatoria, Vocacional, Normal		2 aulas
Biblióteca		19 unidades

Construcción de equipamiento para la cultura:

Cine	11,419 butacas	23 unidades
Teatro/Auditorio	4,758 butacas	6 unidades
Casa de la Cultura		6 unidades

### 3.5.8 IMAGEN URBANA Y MEDIO AMBIENTE

Conservar y proteger las zonas arboladas que aún subsisten, principalmente en San Sebastián Chimalpa y La Magdalena Atlipac.

Controlar la contaminación por tiraderos de basura, des-  
tacándose el de las faldas del Cerro de La Caldera.

Controlar las descargas domésticas e industriales al Ca-  
nal de La Compañía.

Forestar los espacios abiertos, así como las vialidades  
primarias existentes y contemplar en la construcción de las  
previstas los espacios para este fin.

Reforestar las zonas erosionadas del Cerro El Pino, La  
Caldera y Chimalihuache.

Elaborar programas para reglamentar la explotación de  
bancos de material.

Fijar plazos de reubicación o de instalaciones de fil-  
tros y vigilar el funcionamiento de las industrias contami-  
nantes.

Conservar y mejorar los elementos de valor arquitectó-  
nico y las zonas de valor cultural y histórico como la zona  
arqueológica de Los Reyes.

### 3.6 NORMAS

La Ley General de Asentamientos Humanos establece en -  
su Artículo 1, Inciso II "fijar normas básicas para planear  
y regular la fundación, conservación, mejoramiento y creci-  
miento de los centros de población". Estas normas básicas -  
deberán estar integradas por las disposiciones jurídicas y  
operativas, así como los criterios y parámetros de cantidad  
y calidad de suministros de elementos físico-espaciales que  
en función de los recursos existentes, se han establecido -  
por diferentes instituciones de nivel federal, estatal y mu-  
nicipal.

En el presente Plan se establece la normatividad obli-  
gatoria para el otorgamiento de la Licencia Estatal de Uso  
del Suelo y la Licencia Municipal de Construcción. Los cri-  
terios que la componen sobre usos del suelo, destinos públi-  
cos, intensidades de construcción, tamaño y frentes mínimos  
de lotes y requerimientos de estacionamiento son obligato-  
rios para el sector privado y el público, y determinan de -  
manera directa, el número de viviendas o metros cuadrados -  
de construcción, el número de estacionamientos y demás res-  
tricciones que, autorizados en cada predio individual, per-  
mitirán alcanzar las densidades de población e intensidades  
de uso previstas por el Plan.

Asimismo, el Plan propone una serie de normas de infraestructura y equipamientos urbanos para la dosificación de los servicios mínimos en los asentamientos que carecen de ellos. No obstante su carácter no obligatorio, procurar su aplicación garantizará una mayor eficiencia en el aprovechamiento del suelo, los servicios, la infraestructura y el equipamiento urbano.

Así, la normatividad que ha de gujar el crecimiento del Municipio se compone de los siguientes instrumentos:

1. Normas sobre Usos, Destinos e Intensidades
2. Normas sobre Lotes Mínimos y Coeficientes de Ocupación del Suelo.
3. Requerimientos de Estacionamiento.
4. Secciones Mínimas de la Estructura Vial.
5. Servicios Mínimos de Infraestructura.
6. Servicios Mínimos de Equipamiento.

### 3.6.1 NORMAS SOBRE USOS, DESTINOS E INTENSIDADES

El marco de planeación dentro del cual las autoridades competentes tomarán las decisiones relativas a las condiciones que definen la utilización y aprovechamiento de áreas, predios o construcciones para fines, privados o públicos, estará dado, en cuanto a la intensidad de construcción y usos del suelo, por la tabla de usos y destinos. Dicha tabla establece para la zona urbanizable y no urbanizable del Municipio, lo siguiente:

- A) Usos permitidos: Determinan cuáles modalidades de uso contenidas en la clasificación, son permitidas en cada una de las distintas zonas de uso predominante.
- B) Usos condicionados: Determinan las modalidades de uso con las cuales es susceptible de aprovechar un área, predio o construcción, dependiendo de las características del proyecto correspondiente, del impacto que pueda generar en la zona y de la saturación en la zona con otros elementos del mismo género; por eso estarán condicionados en su autorización a previo dictamen del caso.

- C) Usos prohibidos: Son aquellos que no podrán permitirse, ni autorizarse en la zona.
- D) Densidad o Intensidad de Construcción: Establece el número máximo de veces que podrá alcanzar la superficie total construída de una edificación, respecto de la superficie del lote o terreno, sin tomar en cuenta la que corresponda a áreas cubiertas de estacionamiento y circulación de automóviles, de maniobras, carga y descarga de vehículos y circulaciones verticales, incluyendo cubos de elevadores.

### 3.6.2 NORMAS SOBRE LOTES MINIMOS Y COEFICIENTES DE OCUPACION DEL SUELO.

La normatividad sobre estos rubros se expresa en el cuadro que a continuación se presenta: (ver página 49)

### 3.6.3 REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO

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

Habitación	Unifamiliar	Plurifamiliar
. Hasta 65 m <sup>2</sup>	1	1
. De 66 a 100 m <sup>2</sup>	2	1.5
. De 101 a 150 m <sup>2</sup>	2	1.75
. De 151 a 250 m <sup>2</sup>	3	2.5
. Más de 250 m <sup>2</sup>	4	3.5



CARACTERISTICAS POR TIPO DE VIVIENDA

TIPO DE VIVIENDA	ZONA HABITACIONAL	DENSIDAD (HAB/ha)	No. VIVIENDAS (VIV./ha)	LOTE RECOMENDABLE * OCUPACION DE LOTES NIVELES PERMITIDOS	PROGRAMAS DE VIVIENDA
MULTIFAMILIAR	Densidad alta	305-400	53-77	500-260 m <sup>2</sup> 50% área construida 5 niveles máximo	Saturación de baldíos Vivier da institucional
DUPLEX-TRIPLEX	Densidad alta	305-400	53-77	170-245 m <sup>2</sup> 50% área construida 3 niveles máximo	Saturación de baldíos Vivier da terminada Vivienda insti tucional
	Densidad media	175-300	31-53	240-250 m <sup>2</sup> 50% área construida 2 niveles deseable 3 niveles máximo	
UNIFAMILIAR	Densidad media	175-300	31-52	145-200 m <sup>2</sup> 65% área construida 2 niveles deseables 3 niveles máximo	Pie de casa Lotes y servic Saturación de baldíos Mejoramiento Ampliación.
	Densidad baja	75-150	13+28	250-500 m <sup>2</sup> 40% área construida 2 niveles deseable 3 niveles máximo	Vivienda prog: siva Desarrollo in titucional.

\* Las características, ocupación y nivel permitidos por lote son recomendaciones que, a la formulación de los reglamentos respectivos, se deberán corroborar y precisar.  
No se incluye el área de habitación rústico agrícola por estar fuera del límite al desarrollo urbano.

Servicios	Autos/Unidad	Observaciones
Administración		
Oficinas de Gobierno	1/30 m2	Sup. rentable
. Financieras y sucursales de banco	1/20 m2	Sup. rentable
. Oficinas profesionales administrativas, agencias	1/30 m2	Sup. rentable
Comercio		
. Almacenes, bodegas, depósitos	1/75 m2	Sup. cubierta
. Depósitos de gas y combustible	1/300 m2	Area total terreno
. Gasolinerías	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	1/30 m2	Sup. de exposición y venta
. Mercado	1/75 m2	Sup. cubierta

- . Baños públicos, salones de belleza y 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 m<sup>2</sup> de atención al público.

No requiere

De más de 50 m<sup>2</sup> de atención al público.

1/30 m<sup>2</sup>

Sup. Atención al público

- . Talleres de reparación, lavado y lubricación de -- vehículos.

1/60 m<sup>2</sup>.

Sup. cubierta

- . Centro de integración juvenil y familiar, orfanatos, asilos y casas cuna.

1/50 m<sup>2</sup>

Sup. construída

#### Educación y cultura

- . Guarderías

1+1 auto/aula

- . Jardines de niños, primarias

1+1 auto/aula

- . Escuelas para niños atípicos

1+3 autos/aula

- . Secundarias

1+2 autos/aula

- . Instituciones científicas, centros y laboratorios de investigación

1/40 m<sup>2</sup>

Sup. construída

. 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. construída
. Archivos, bibliotecas, hemerotecas	1/40 m2	Area de lectura
. Templos y lugares para culto	1/40 m2	Area cubierta - para usuarios
Servicios para la recreación		
. Cafés y fondas mayores de 50 m2	1/15 m2	Area de atención al público.
. Restaurantes mayores de 50 m2	1/15 m2	Area de atención al público.
. Cantinas y bares mayores de 50 m2	1/7.5 m2	Area de atención al público.
. Salones para banquetes y fiestas, centros nocturnos	1/7.5 m2	Area de atención al público.
. Teatros, cines, auditorios, salas de concierto y centros de convenciones	1/10 espectadores	
. Teatros al aire libre, ferias y circos	1/15 espectadores	
. Centros comunitarios y culturales	1/30 m2	Sup. construída

. Centros sociales	1/30 m2	Sup.construída
. Clubes campestres y de golf	1/1000 m2	Area total
. Canchas deportivas	1/75 m2	Area de cancha
. Clubes deportivos	1/62 m2	Area total de instalaciones
. Estadios, hipódros, plazas de toros, lienzos charros.	1/15 espectadores	
. Albercas, pistas de patinaje, boliches	1/30 m2	Area total de instalaciones
. Billares, gimnasios, deportes acuáticos	1/30 m2	Area total de instalaciones
- Alojamiento		
. Hoteles y moteles	1/cuarto	
- Servicios mortuorios		
. Cementerios	1/1000 m2	Area total del terreno
. Mausoleos	1/50 m2	Sup. construída
. Crematorios, vela torios	1/30 m2	Sup. construída
- Comunicaciones y Transportes		
. Terminal de auto- buses foráneos	3/cajón de abordaje	
- Comunicaciones		
. Correos, teléfonos, telégrafos.	1/25 m2	Sup.construída

-	Industria		
	Industria separada, vecina y mezclada	1/25 m <sup>2</sup>	Sup. construída
-	Espacios abiertos		
	Plazas, explanadas, jardines, parques metro- politanos, regionales y nacionales	1/1000 m <sup>2</sup>	Área total del terreno

## NOTAS:

- Vivienda multifamiliar: se deberá prever el estacionamiento de visitas a razón de 1 cajón por cada 4 departamentos, y en viviendas menores de 100 m<sup>2</sup> construídos, 1 cajón por cada 6 departamentos.

- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

- Cualesquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación se sujetarán a estudio y resolución por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda. En todos los casos deberá cubrirse la demanda de estacionamientos a satisfacción de dicha Dirección.

- Estas normas se podrán reducir hasta un 75% de dichos requerimientos en distritos populares, y hasta un 50% de distritos precarios. En los centros, subcentros, corredores urbanos y demás distritos diferentes a los indicados se aplicará al 100%. Para determinar por zonas la demanda de espacio de estacionamiento, consultar el croquis anexo.

- La demanda total, para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

- Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5% en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda horaria de cajones para estacionamiento no simultánea que incluya: dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración, comercio, recreación o alojamiento.
- Las medidas de los cajones de estacionamiento para coches grandes serán de 5.00 por 2.40 m. Se podrá permitir -- hasta 50% de los espacios para coches chicos o sea, cajones de 4.20 por 2.20 m.
- Cuando el estacionamiento autorizado sea en cordón, -- los cajones serán de 6.00 x 2.40 m para coches grandes pudiendo, en un 50%, ser de 4.80 por 2.00 m para coches chicos. Estas medidas no incluyen el área de circulación.
- En los establecimientos 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.
- Se recomienda apoyar en centros, subcentros y corredores urbanos los estacionamientos en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, y que, construidos y operados por empresas públicas o privadas, sirven a zonas urbanas de mayor densidad o intensidad de uso.
- Tratándose de lotes que colindan por un lado con una vialidad primaria y, por el otro con una vialidad secundaria, deberán establecer el acceso a su estacionamiento por esta última calle.
- En 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.

#### 3.6.4 SECCIONES MINIMAS DE LA ESTRUCTURA VIAL

Para andadores, la sección mínima que se admitirá será de 6.00 m.

Para vialidad local, la sección mínima corresponderá a 12.00 m

Para vías de penetración, la sección mínima será de -- 20.00 m.

## 3.6.5 SERVICIOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURA.

## Agua Potable:

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

## Drenaje Sanitario:

Dotación de una red de drenaje conectada a un colector general.

## 3.6.6 SERVICIOS MINIMOS DE EQUIPAMIENTO

## - Equipamiento

## Jardín de Niños

Número de aulas	Sup.del terreno	Superficie construída	Población servida	Radio de influencia
3	924 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	2,310	350 m
6	1,485 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	7,010	350 m

## Primaria

6	1,850 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	11,440	350 m
12	2,320 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>	6,500	350 m

## Secundaria

18	7,600 m <sup>2</sup>	3,180 m <sup>2</sup>	47,760	670 m
----	----------------------	----------------------	--------	-------

## - Salud

## Clínica

Número de consultorios	Sup.del terreno	Superficie construída	Población servida	Radio de influencia
4	760 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	17,040	670 m

## Clínica Hospital

14	2,260 m <sup>2</sup>	1,050 m <sup>2</sup>	100,000	1,340 m
----	----------------------	----------------------	---------	---------



## - Abasto

## Tianguis Mercado

Número de Puestos	Superficie del terreno	Superficie construída	Población servida	Radio de influencia
20	1,260 m2	280 m2	2,600	335 m.
60	1,260 m2	840 m2	7,800	335 m.

## Recreación

## Jardín Vecinal

2,500 m2	50 m2	5,000	670 m
5,000 m2	90 m2	5,000	670 m.

**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 ..... \$ 2,000.00  
 MAS GASTOS DE ENVIO  
 POR CORREO ..... \$ 3,000.00

Línea por una sola publicación ..... \$ 15.00  
 Línea por dos publicaciones ..... \$ 30.00  
 Línea por tres publicaciones ..... \$ 45.00

**EJEMPLOS:**

Sección del año que no contenga precio especial, el costo será de \$ 10.00 cada página.

Avisos Administrativos, Notariales y Generales a \$ 3,000.00 la página  
 Balances y Estados Financieros a \$ 3,000.00 la página.

Secciones atrasadas al doble de su precio original.

Convocatorias y Documentos similares a ..... \$ 3,000.00 la página y \$2,000.00 media página.

**PUBLICACIONES DE AUTORIZACION PARA FRACCIONAMIENTOS**

DE TIPO POPULAR ..... \$ 3,000.00 por plana o fracción.  
 DE TIPO INDUSTRIAL ..... \$ 4,000.00 por plana o fracción.  
 DE TIPO RESIDENCIAL CAMPESTRE ..... \$ 4,000.00 por plana o fracción.  
 DE TIPO RESIDENCIAL U OTRO GENERO ..... \$ 4,000.00 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

Dirección de Organización y Documentación

Si va a tramitar algún asunto ante las oficinas públicas estatales, nosotros le podemos orientar al respecto, en los teléfonos: 451-61, 455-51 (Lada 91-721, en Toluca, de las 8:00 a las 19:00 Hrs. de Lunes a Viernes), 390-80-26 y 390-80-76 (Lada 915, en Tlalnepanitla, de las 8:00 a las 17:00 Hrs. de Lunes a Viernes).



**Programa de Mejoramiento de Atención al Público**