



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO



# GACETA DEL GOBIERNO

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

Tomo CXL

Toluca de Lerdo, Méx., Viernes 12 de Julio de 1985

Número 10

SECCION TERCERA

## PODER EJECUTIVO FEDERAL

### SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA

**Salicitud** de expropiación del poblado San Jerónimo Xonacahuacán y su barrio San Pedro Pozohuacán, **Municipio de Tecamac, Méx.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Secretaría de la Reforma Agraria.—Direc. Gral. de Procedimientos Agrarios.—Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial.—Of.: 408402.—Exp.: 6200/S.C.T.

**ASUNTO:** Se le suplica ordene la publicación de la salicitud de expropiación que se acompaña.

C. Lic. Heriberto Batres García,  
Director General de Gobierno.  
Secretaría de Gobernación.  
Bucareli No. 99, Col. Juárez.  
C.P. 06699, Deleg. Cuauhtémoc,  
Ciudad.

La Secretaría de Comunicaciones y Transportes, mediante oficio número 100-280 de fecha 4 de mayo de 1982, solicitó a esta Dependencia del Ejecutivo Federal la expropiación de 03-00-72.85 Has., de terrenos ejidales pertenecientes al poblado "San Jerónimo Xonacahuacán", Municipio de Tecamac, Estado de México, para destinarse a la construcción del camino directo México-Pachuca, tramo Tecamac-Pachuca, Entronque Santa Lucía. Posteriormente, con oficio número 103.401-4824 del 11 de abril del año en curso, dicha Secretaría a través del C. Lic. Hugo Cruz Valdés, Director General de Asuntos Jurídicos, rectificó que el nombre correcto del núcleo agrario afectado es el de "San Jerónimo Xonacahuacán y su Barrio San Pedro Pozohuacán", del Municipio y Estado antes citados.

En virtud de que dicha salicitud reúne los requisitos a que se refiere el Artículo 343 del mismo Ordenamiento, ruego a usted de la manera más atenta tenga a bien girar su apreciables instrucciones a quien corresponda, a fin de que se publique en el **Diario Oficial** de la Federación la salicitud de expropiación, así como el oficio de rectificación del nombre del núcleo agrario en cuestión, mismos que se acompañan al presente, para que surtan efectos de notificación al núcleo antes mencionado.

Atentamente.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D. F., a 13 de mayo de 1985.—El Director,  
**Jorge Guerrero Herrera.**—Rúbrica.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Secretaría de Comunicaciones y Transportes.—Dirección General de Asuntos Jurídicos.—Dirección de Contratos y Derecho de Vía.—Departamento de Adquisiciones de Predios.—Oficina de Adquisiciones.—Of.: 103.401-4821.—Int.: 5471.—Ref.—1820.

C. Lic. Jorge Guerrero Herrera  
Director de Planeación y Ordenamiento  
Territorial de la Secretaría de la Reforma Agraria  
Fray Servando Teresa de Mier No. 42, 6o. Piso  
Delegación Cuauhtémoc.  
C.P. 06088  
Ciudad.

Con oficio No. 1-1820 de 25 de marzo anterior, por instrucciones del C. titular del Ramo y para nuestro conocimiento, el C. Secretario Particular de dicho Alto Funcionario tuvo a bien remitir a esta de mi cargo el diverso

COPIAS

Tomo CXL Toluca de Tlaxco, Méx., Viernes 12 de Julio de 1985 No. 10

**SUMARIO:**

**SECCION TERCERA**

**PODER EJECUTIVO FEDERAL**

**SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA**

**Solicitud de expropiación del poblado San Jerónimo Xonacahuacán y su barrio San Pedro Pozohuacán, Municipio de Tecamac, Méx.**

**PODER EJECUTIVO DEL ESTADO**

**PLAN ESTRATEGICO de Atizapán de Zaragoza, Méx.**

(Viene de la primera página)

No. 407468 de 15 del mismo marzo anterior, comunicado este último con el que en relación con la inicial solicitud formulada mediante oficio No. 100-280 de 4 de mayo de 1982, para que esa Secretaría de la Reforma Agraria se avocara a tramitar la expropiación de una superficie de 03-00-72.85 Has., de terrenos que en ese entonces se dijo pertenecían al poblado ejidal denominado "San Jerónimo Xonacahuacán", Municipio de Tecamac, Estado de México, para destinarse a la construcción del camino directo México-Pachuca, tramo Tecamac-Pachuca, Entronque Santa Lucía, ahora nos hace Usted saber, respecto de dicha inicial petición, que el nombre correcto del ejido involucrado es de "San Jerónimo Xonacahuacán y su Barrio San Pedro Pozohuacán", y no el que se mencionó en la multitudada solicitud inicial.

En consecuencia en vía de aclaración y para el efecto de que en lo conducente se corrija la misma inicial, petición, con el presente preciso a usted que el nombre correcto del ejido en que se requiere sea tramitada la aludida afectación, es el de "San Jerónimo Xonacahuacán y su Barrio San Pedro Pozohuacán".

La anterior aclaración, a fin de que, considerándola, esa Secretaría de la Reforma Agraria continúe el correspondiente trámite expropiatorio.

Atentamente,

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 11 de abril de 1985.- El Director General, **Hugo Cruz Valdés**,.- Rúbrica.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos—Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.—Ofc.: 100.—280.—Exp.: 6200. C. Lic. Gustavo Carvajal Moreno, Secretaria de la Reforma Agraria, Bolívar No. 145, Ciudad.

El Gobierno Federal, por conducto de esta Secretaría y con cargo al presupuesto del Organismo Público

Descentralizado denominado Caminos y Puentes Federales de Ingresos y Servicios Conexos, está llevando a cabo la construcción del camino directo México-Pachuca, tramo Tecamac-Pachuca, Entronque Santa Lucía.

De conformidad con lo establecido por los artículos 1o. fracción VI y 2o. fracciones I y II de la Ley de Vías Generales de Comunicación, dicha obra es una vía de tal naturaleza y su construcción es de utilidad pública, atento a lo dispuesto por el artículo 21 del propio Ordenamiento.

Para la ejecución de los trabajos de referencia, es necesario afectar terrenos pertenecientes al Ejido de San Jerónimo Xonacahuacán, Municipio de Tecamac, Estado de México, así como las construcciones e instalaciones que se encuentran en los mismos, por lo que, con fundamento en el artículo 112 fracción II, de la Ley Federal de Reforma Agraria, se solicita a esa Dependencia a su digno cargo se tramite el expediente expropiatorio respectivo.

En cumplimiento a lo ordenado por el artículo 343 de la propia Ley, manifiesto a usted que se propone como indemnización la que en su oportunidad se señale en el Decreto Expropiatorio correspondiente, así como también que la superficie que se necesita es de 03-00-72.85 hectáreas, cuyos datos de localización son los siguientes:

Se inicia la afectación en el punto (1), situado a 20.00 m. derecha del Km. P.C. = 0+267.02 Ramal B-B', se prosigue en curva (los datos técnicos de la curva son: Delta = 107°35' derecha, G = 20°38' ST= 510.82 m., R= 55.52 m.) en longitud de 127.40 m. hasta el punto (2); se prosigue en tangente de 184.00 m. y R.A.C. de N 66°42'W hasta el punto (3); se prosigue en tangente de 203.00 m. y R.A.C. de S 11°48'W, hasta el punto (4); se prosigue en tangente de 94.24 m. y R.A.C. de S 65°22'E hasta el punto (5); se prosigue en tangente de 108.50 m. y R.A.C. de N60°48'E hasta el punto (1) donde termina la descripción del polígono.

Con el presente se acompaña por cuadruplicado el plano de localización correspondiente.

Siendo necesaria la legalización de la citada superficie a favor de la Federación, agradeceré a usted que esta expropiación se tramite a la brevedad posible y, una vez satisfechos los requisitos de Ley, se formule el Decreto a que se refiere el artículo 346 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Rúbrica a usted mi atenta consideración.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

"SÍ SÍ DEL GENERAL VICENTE GUERRERO".

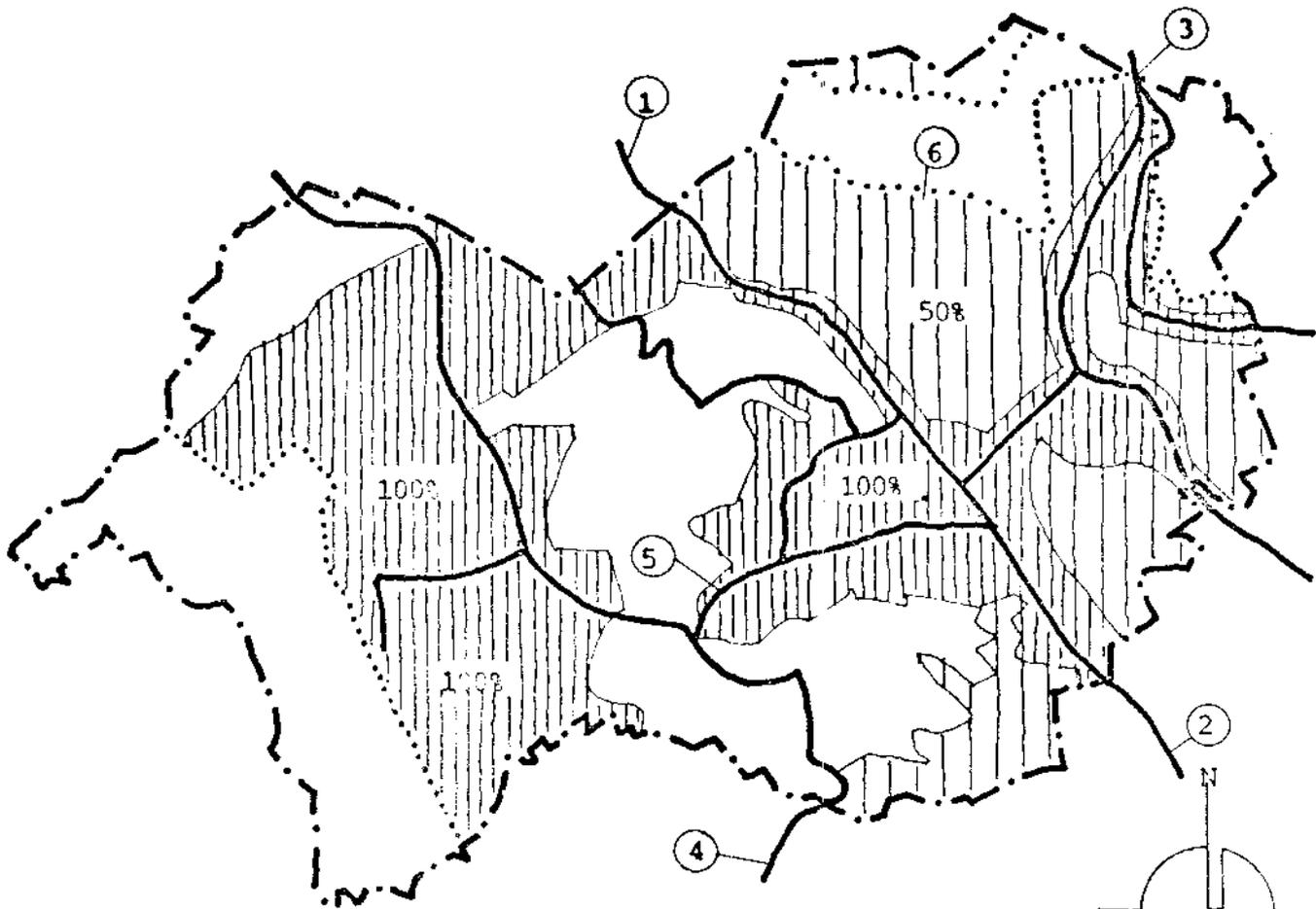
Ciudad de México, a 4 de mayo de 1982.—El Secretario, **Pedro Ramírez Vázquez**,.- Rúbrica.

PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO  
DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA

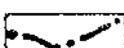
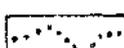
SISTEMA URBANO INTERMUNICIPAL DEL VALLE DE CUAUTITLAN - TEXCOCO

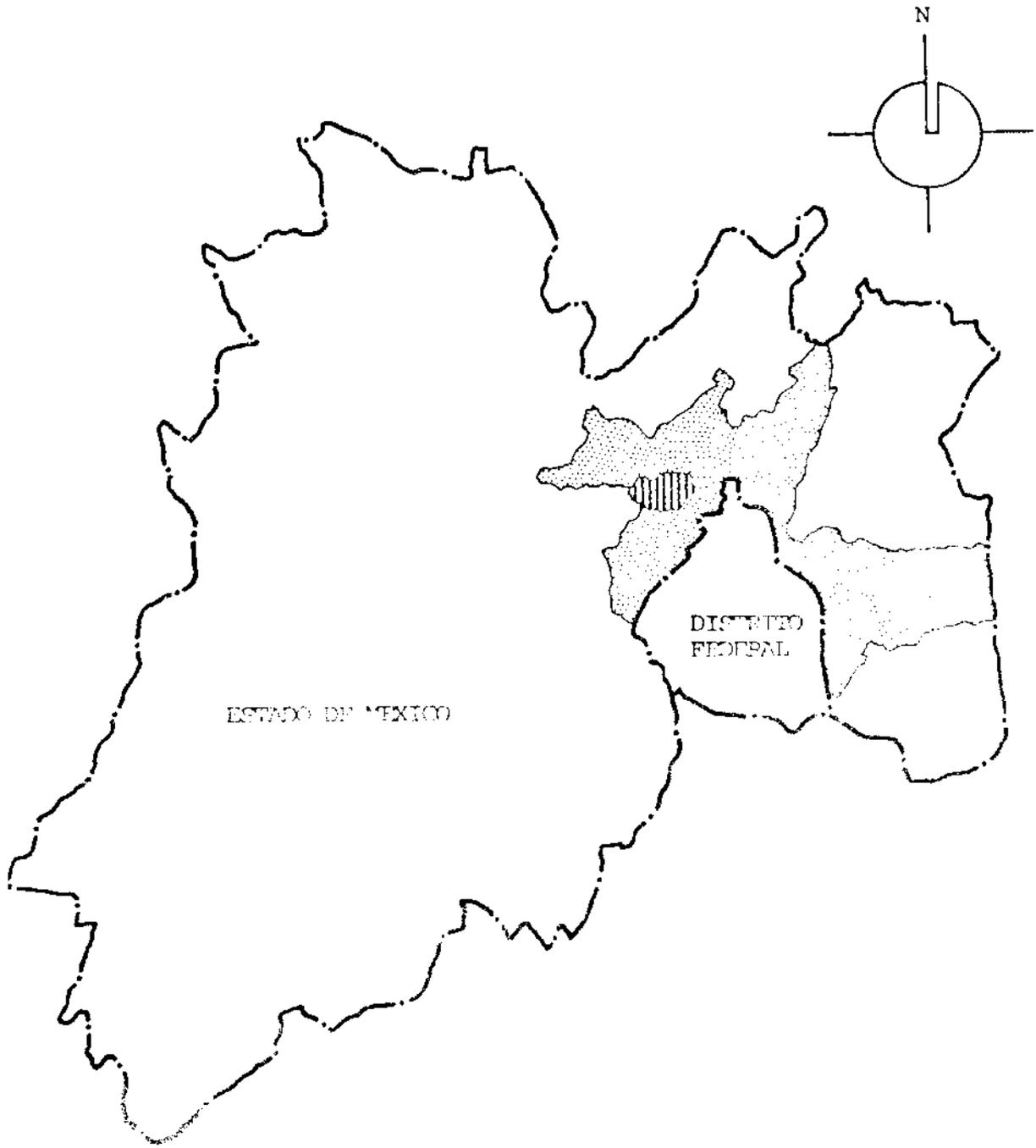
C O N T E N I D O

	Pág.
1. INTRODUCCION	3
1.1. BASES JURIDICAS	4
2. SITUACION ACTUAL	6
2.1. CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS	6
2.2. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERISTICAS FISICO-NATURALES DEL TERRITORIO.	8
2.3. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CAPACIDADES DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA.	9
2.4. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CAPACIDADES DE DOTACION DE VIALIDAD Y TRANSPORTE.	11
2.5. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL	13
2.6. PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS	20
3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO	22
3.1. ESTRATEGIA GENERAL	22
3.2. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION	24
3.3. OBJETIVOS	26
3.4. ESTRUCTURA URBANA	32
3.5. POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION	44
3.6. NORMAS	50



ZONIFICACION PARA LA APLICACION DE NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

-  1 CARRETERA ATIZAPAN-NICOLAS ROMERO
-  2 BOULEVARD LOPEZ MATEOS
-  3 AV. LAGO DE GUADALUPE
-  4 VIA DE JUANEZ CANTU
-  5 AV. ADOLFO RUIZ CORTINEZ
-  6 VIA CORTA A MORELIA
-  LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
-  LIMITE DE CRECIMIENTO DEL AREA URBANA



MUNICIPIO DE NEZAHUALCOYOTL



SISTEMA URBANO DEL VALLE DE CUAUTEMOCAN-MEXICO

## I.      INTRODUCCION

El Municipio de Atizapán de Zaragoza forma parte del Sistema Urbano Intermunicipal del Valle de Cuautitlán-Texcoco (SUI-VCT). Dicha zona ha presentado en las últimas - dos décadas un acelerado proceso de urbanización, lo cual ha revertido en un incremento poblacional sin precedentes. A la fecha, se asienta en los municipios mencionados una población de 6 millones de habitantes y constituye la -- segunda concentración demográfica y de actividades pro-- ductivas del país, en orden de importancia. En particular en este centro de población viven 251,000 habitantes.

La Cabecera Municipal de Atizapán de Zaragoza, constituye el área urbana conformada por los diversos asentamientos que se localizan en el territorio municipal cubriendo una superficie de 3,683 ha.

Por la gran oferta de suelo para vivienda, éste Municipio tiene un papel fundamental y complementario de las - grandes áreas industriales, comerciales y de servicios - de Naucalpan, Tlalnepantla, Cuautitlán Izcalli y el Distrito Federal, ya que ha permitido asentarse a diferentes sectores de la población cerca de las fuentes de trabajo en distintas condiciones.

### 1.1.    BASES JURIDICAS

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

Su carácter de estratégico responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, y está integrado en el Sistema Urbano Intermunicipal del Valle de 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 territorio y al crecimiento, conservación y mejoramiento del centro de población. (Artículo 22 de la Ley).

El Plan es aprobado coordinada y concurrentemente por el Ayuntamiento y el Ejecutivo del Estado así como por la Legislatura de la Entidad, conforme a lo establecido en los Artículos 11 fracción III, 12 fracción I y 13 fracción III de la Ley de referencia siguiéndose al efecto el procedimiento 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 regulación de las áreas urbanas, de las de reserva territorial y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Atizapán de Zaragoza.

Cabe destacar asimismo, que por virtud de lo dispuesto en el Artículo 32 de la Ley, el Plan 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 antes señaladas, constituyen la fundamentación jurídica del Plan del Centro de Población Estratégico de Atizapán de Zaragoza.

## 2. SITUACION ACTUAL

El Municipio de Atizapán de Zaragoza cuenta con una extensión territorial de 9,030 ha y un área urbana actual de 3,683 ha. Su acelerado proceso de urbanización le ha significado un crecimiento demográfico total hasta 1983 de 251,909 habitantes, quienes fueron atraídos por una oferta de vivienda de tipo residencial y medio alto, más el surgimiento reciente de asentamientos irregulares. El Centro de Población manifiesta en los aspectos físicos y socioeconómicos los efectos de un crecimiento territorial no planificado.

### 2.1. CONDICIONES SOCIALES Y ECONOMICAS.

Atizapán de Zaragoza ha pasado de 8,000 a --- 170,000 habitantes en el lapso de 1960 a 1980. De continuar con esta tendencia, contará para el año de 1987 con una población de 460,000 habitantes, lo que significará un incremento de 83% de la población existente en 1983, con la correspondiente demanda de suelo y servicios urbanos.

El Gobierno del Estado de México ha determinado como estrategia de desarrollo contener el crecimiento poblacional y la expansión territorial del área urbana para alojar a una población adicional de 209,000 habitantes, -- para el año de 1990.

### Estructura Actual del Empleo.

De la población total del municipio en 1980, -- 170,000 habitantes; la población económicamente -- activa (PEA) representa el 25%, esto es, 42,772 -- habitantes de los cuales el 4%, el 54% y 42%, pertenecen a los sectores primario, secundario y terciario respectivamente.

El Municipio no ha podido propiciar la creación de la oferta de trabajo que su población requiere; de ésta, un 84.5% se desplaza al Distrito Federal, un 3% va a trabajar a los municipios de Naucalpan y Tlalnepantla fundamentalmente, y sólo el 12.4% trabaja en el Municipio. Este hecho obedece, entre -- otras cosas, al limitado desarrollo de las actividades comerciales e industriales. Mientras Naucalpan y Tlalnepantla localizan 1,298 y 1,049 industrias respectivamente, Atizapán registró 197 en -- 1982.

### Niveles Actuales de Ingreso.

El análisis de la estructura actual del ingreso nos muestra que el ingreso familiar de 7.72% de la población (19,382 hab.) es mayor a 10 veces el salario mínimo; el 10.92% de la población (27,415 hab.), obtiene de 5 a 10 v.s.m.; 23.84% de la población -- (59,852 hab.), corresponde de 2.6 a 5 v.s.m.; el -- 48.78%, (122,466 hab.), de 1 a 2.6 v.s.m.; y finalmente el 8.74% de la población (21,942 hab.), percibe menos del salario mínimo. Es decir, alrededor

del 43%, obtiene más de 2.5 v.s.m. y el 57% está - debajo de este nivel.

## 2.2. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICO - NATURALES DEL TERRITORIO.

La zona céntrica de la Ciudad se caracteriza por ser un área de pendientes suaves que oscilan entre 2 y 15% lo cual permitió que ahí ocurriera fundamentalmente el crecimiento urbano. Gran parte del territorio rebasa las pendientes de 30%, lo que constituye una limitante para el desarrollo urbano en el centro y suroeste del poblado pero a su vez, esta condición ha sido aprovechada para el desarrollo de los fraccionamientos campestres al oeste; - fraccionamientos, cuya magnitud implicará el asentamiento de 90,000 habitantes de altos ingresos cuando estén saturados.

Por la aptitud territorial, deberá orientarse el crecimiento urbano hacia el norte y noroeste del Municipio, sobre una superficie de 1,565.0 ha, a la que se adicionarán 120 ha más, comprendidas por la actual zona de minas, una vez que sean habilitadas para que los asentamientos en esa área ocurran en condiciones de seguridad.

Tanto por la contaminación creciente de los cauces naturales de arroyos y de la presa Madín, como por la ocupación urbana de zonas forestadas, deberán conservarse el Cerro Madín, el Pico de la Biznaga, la vertiente oriental de Monte Bajo y las áreas verdes que aún subsisten.

En función de los usos del suelo establecidos el territorio de Atizapán de Zaragoza, que consta de 9,030ha, se clasificó en 2 grandes áreas; la primera llamada área urbanizable que está constituida por el área urbana actual, la reserva territorial y un distrito recreativo y cubre una superficie de 7,180.00 ha, que equivalen al 79.5% del municipio. La segunda llamada área no urbanizable, consta de 1,850.00 ha y cubre el restante 20.5% del territorio municipal.

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

Los problemas que aquejan a la Ciudad en materia de infraestructura se relacionan, con el suministro de agua potable, y con la introducción de - - redes para los servicios de agua y drenaje.

#### Agua Potable:

En relación a la dotación de agua potable existe actualmente un déficit del 50%. Hay un suministro de 377 litros/seg., y para abastecer a la población actual se requieren 700 a 750 litros /seg.

En relación a la red, son las colonias populares y precarias las que carecen de instalaciones en gran proporción, y las que cuentan con tubería pasan - días sin recibir el líquido.

El suministro por medio de pipas no ha sido la solución adecuada al problema, los costos a los que

se vende el agua son muy elevados en relación a -- los ingresos de los estratos bajos de la población que comúnmente utiliza este servicio, de manera -- que la gran mayoría padece la irregularidad del -- suministro y la escasez del agua.

#### Drenaje:

Las zonas populares y precarias son igualmente las que carecen de este servicio. Se ha estimado un -- área de 320 ha. aproximadamente, en la que es preciso introducir la red de drenaje. Las únicas vías -- de conducción de descarga son el Río San Javier, -- el Río Tlalnepantla y el dren que va a lo largo de la Av. Adolfo López Mateos, escurriendo hacia las -- líneas de los municipios contiguos.

La deficiencia del mantenimiento y conservación del sistema de drenaje es una situación permanente que se agudiza sobre todo en la época de lluvias. El -- sistema es mixto, capta tanto las precipitaciones -- pluviales como el desalojo de las aguas negras. La carencia de drenaje, se ve reemplazada por drenes -- naturales para llevar a cabo el desalojo de las -- aguas negras e industriales. Estos drenes a cielo -- abierto están sumamente contaminados y afectan el -- medio ambiente.

#### Energía Eléctrica:

Falta el 100% del servicio en el pueblo de Chiluca, en Rancho Viejo y en Nuevo Madín; el resto de la -- trama urbana cuenta con energía eléctrica.

### Posibilidades de Dotación de Infraestructura.

La Localidad está sujeta a los recursos financieros que las autoridades municipales y/o las estatales destinen para la introducción o ampliación de redes de drenaje y distribución de agua potable.

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

Con respecto a la vialidad, la Ciudad enfrenta uno de sus problemas más agudos, pues no cuenta con un sistema vial integrado y acorde al crecimiento demográfico y urbano que registra.

Se trata, en gran medida, de una consecuencia del crecimiento desarticulado. Por un lado ha ocurrido la construcción arbitraria de fraccionamientos, que como proyectos particulares, solo se limitan a resolver las necesidades de vialidad internas, sin considerar el entorno en que se ubican; por otro, el proceso de ocupación del suelo mediante asentamientos populares y precarios, donde la vialidad es elemento secundario que se define conforme se van lotificando las zonas, arroja como consecuencia calles con trazos irregulares, desarticuladas y de diversas dimensiones que no permiten una continuidad vial ni al interior de la colonia ni de ésta con otras zonas del poblado.

Las condiciones topográficas de algunas áreas hacia donde se ha expandido la trama urbana son también --

una limitante para lograr una integración adecuada del sistema vial, ya que se requiere de estudios y soluciones técnicas de costos elevados. En esta -- circunstancia la desarticulada estructura vial del asentamiento está determinada por siete vías primarias que en conjunto tienen una longitud de 35.1 km.

De estas siete vías, tres se caracterizan por ser las más transitadas, a tal grado que actualmente son insuficientes para el volumen de vehículos que -- obligatoriamente las utilizan. Estas son las siguientes:

- La carretera Atizapán-Nicolás Romero y su continuación por el Boulevard Adolfo López Mateos.
- La Avenida Lago de Guadalupe.
- La vialidad conformada por las Avenidas, Pasco de los Gigantes, La Hacienda, Arboledas de la -- Hacienda y Calzada de los Jinetes.

Cabe señalar que estas tres vías confluyen a la -- Autopista México-Querétaro y son las principales -- comunicaciones con el exterior del Municipio.

Finalmente, resalta el hecho de que gran parte de los asentamientos populares carecen de pavimentación, lo que agrava la situación de comunicación -- interna de estas colonias, particularmente de La -- Higuera, la "Alfredo B. Bonfil" y la "San Martín -- de Porres". El Municipio, en general, padece esta -- carencia.

### Transporte:

Para satisfacer las necesidades de traslado de la población, Atizapán de Zaragoza cuenta con un sistema de transporte público urbano integrado por 8 líneas de autobuses y por el servicio de transporte colectivo (peseros). La comunicación rutinaria ocurre con Tlalnepantla, Naucalpan, Nicolás Romero y el Distrito Federal.

Debido a la distribución actual de recorridos que tiene el transporte urbano en el poblado, existen 17 colonias con déficit del servicio.

Cabe hacer mención de que el servicio de transporte urbano presenta un elevado costo en el pasaje, en perjuicio de ingreso de la población, deteriorando más aún sus condiciones materiales de vida, además, dicho costo no corresponde a la calidad del servicio ya que, en general las unidades se encuentran en pésimas condiciones.

### 2.5. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

Como consecuencia del crecimiento urbano no planificado, tanto físico como poblacional, el asentamiento muestra una estructura urbana anárquica donde se pueden distinguir básicamente 6 distritos habitacionales que son cualitativa y cuantitativamente heterocéneos. Difieren en población, características de la vivienda, grado de dotación de equipamiento urbano, infraestructura y servicios, así como en la forma de tenencia de la tierra.

El área urbana de Atizapán de Zaragoza está estructurada por 7 vías primarias con 35.1 km de longitud en conjunto, así como por una zona central, en la cual se ha desarrollado la actividad comercial especializada del Municipio. La zona central se extiende por la Carretera Atizapán-Nicolás Romero hasta la zona industrial, y por el Boulevard Adolfo López Mateos.

#### 2.5.1. Usos del Suelo.

De las 3,683 ha que corresponden al área urbana actual, el uso habitacional ocupa un total de 3,159.0 ha, que representan 85.78% del área. El uso industrial ocupa 10 ha, significan el 2.8%; la actividad comercial se desarrolla en un área de 25 ha, que representan el 0.68%; la vialidad primaria ocupa una extensión de 151 ha, equivalentes al 4.10% del territorio, y existen 238.0 ha de zonas de cultivo y áreas baldías, que representan el 6.46% del área urbana total.

Es dable observar que el déficit del área comercial genera una mayor dependencia del municipio con Naucalpan, Tlalnequanta y el D. F.

#### 2.5.2. Características del Equipamiento y los Servicios Urbano.

Uno de los problemas más agudos del poblado es el alto déficit de equipamiento urbano.

no, principalmente el necesario para la educación, la salud, el comercio, el abastecimiento y la recreación.

#### Educación:

Existe un déficit actual de equipamiento -- educativo en el siguiente orden:

Para la educación preescolar se requiere la edificación de 9 recintos de 6 aulas cada uno, con lo que se satisface la demanda actual para este nivel.

En relación a la educación primaria, la población de la Ciudad tiene cubiertas sus necesidades actuales con un total de 714 -- aulas, distribuidas en 72 escuelas. Para la educación media, sólo existen 63 aulas, distribuidas en 8 escuelas privadas y 8 públicas, de manera que existe un déficit de 33-aulas; lo que precisa la edificación de 3 planteles con 12 aulas cada uno, para cubrir las necesidades actuales.

Para la educación media superior tenemos, que el déficit es casi total, por lo que se requiere la construcción de 4 planteles con 15 aulas cada uno, para cubrir la demanda actual.

En materia de educación superior, el Instituto Tecnológico del Estado de México, cubre las necesidades de los sectores de la población de altos ingresos del interior y del exterior del Municipio. Tiene, por tanto, cobertura regional para un sólo estrato de población. El resto de los estratos no cuentan con este servicio.

Salud.

En este tipo de equipamiento urbano existen los más altos déficits; los elementos existentes se reducen a unidades de primer contacto, una unidad de emergencia y una clínica de la S.S.A. con 12 camas.

Tomando en cuenta la población actual se debería contar con cinco clínicas de 12 camas cada una, dos clínicas hospital de 14 camas cada una, dos hospitales generales y una unidad de emergencia de 22 ca

Recreación:

El area urbana enfrenta un alto déficit en lo referente a parques, jardines, áreas verdes y espacios abiertos de carácter público. En la actualidad cuenta con sólo 13,000 m<sup>2</sup> destinados a estas funciones, cuando por el número de habitantes debería contar con un área de 609,385 m<sup>2</sup> (60.9 ha), lo que significarían 20 jardines vecinales y dos parques

urbanos. Este equipamiento serviría para cubrir las necesidades de recreación y esparcimiento de la población y al mismo tiempo, para coadyuvar en el mejoramiento de la imagen y el medio ambiente de la localidad.

#### Comercio y Abasto:

El comercio y abasto para la población se apoya en una infraestructura integrada por un rastro, un mercado municipal, tres mercados públicos, dos tiendas Conasupo tipo "A" y dos tipo "B". Sin embargo, para satisfacer la demanda es necesaria la construcción de un nuevo rastro para lo cual se requieren 1,342 m<sup>2</sup>, dos mercados de 60 puestos -- cada uno, 28 Conasuper tipo "B", 11 Conasuper tipo "A" y un Centro Comercial Conasupo.

Respecto a otros elementos del equipamiento urbano, existe carencia total de bibliotecas, auditorios, centros sociales, gimnasios, unidades y centros deportivos.

#### Servicios Urbanos complementarios:

En relación a los servicios urbanos complementarios se observa lo siguiente:

Si bien el basurero municipal existente satisface las necesidades actuales de depósito de desechos tiene el inconveniente de encontrarse prácticamente incorporado a la

trama urbana lo que plantea la necesidad de cambiar su emplazamiento.

En cuanto a cementerios, el déficit actual del municipio es de 14,900 m<sup>2</sup> para este destino, que significan 5,800 fosas.

### 2.5.3. Características de la Vivienda.

La población registra una característica particular: en la actualidad existe una gran oferta de suelo para uso habitacional, pero tal oferta sólo está destinada a la población de ingresos altos, hecho que deja sin opción a los estratos de la población de ingresos medios y bajos. Este problema tiende a agudizarse porque el mercado actual de suelo urbano y de la vivienda cada día es más limitado para un mayor número de población.

En la actualidad no se ha vuelto crítica la falta de vivienda en el Municipio, pero todo parece indicar que en el futuro se convertirá en un problema prioritario, pues se espera un incremento poblacional de 209,000 habitantes para 1990, y considerando el número promedio de miembros por familia, se requerirán 37,350 viviendas nuevas en los próximos 8 años.

La ocupación de áreas ejidales ha sido la solución al problema de habitación que enfrentan los sectores populares de la po-

blación, así como la subdivisión ilegal de predios, lo que ha originado un sinnúmero de asentamientos irregulares en el Municipio. Este tipo de asentamientos abarcan un área - aproximada de 587 ha y actualmente se enfrentan serios problemas en materia de tenencia de la tierra.

Considerando las diferentes calidades de vivienda existentes en el área urbana, se han identificado las siguientes proporciones en el territorio.

Cuadro No. 1

TIPO DE VIVIENDA	SUPERFICIE EN HA	POBLACION 1983	DENSIDAD HAB/HA
RESIDENCIAL 1	1230	7,380	6.00
RESIDENCIAL 2	501	35,070	70.00
MEDIA	444	78,141	176.00
POPULAR	942	125,281	133.00
PRECARIA	35	4,390	128.00

Como se puede observar, la vivienda residencial ocupa una baja proporción, pero al estar ubicada en la zona urbana, su densidad es de 6.00, lo que equivale a una población de 7,380 habitantes. En cambio, la vivienda popular, que en la zona urbana representa el 50% de la población, ocupa una proporción de 942 hectáreas, lo que equivale a una densidad de 133.00 habitantes por hectárea; el 40% de la población local

## 2.6. PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS.

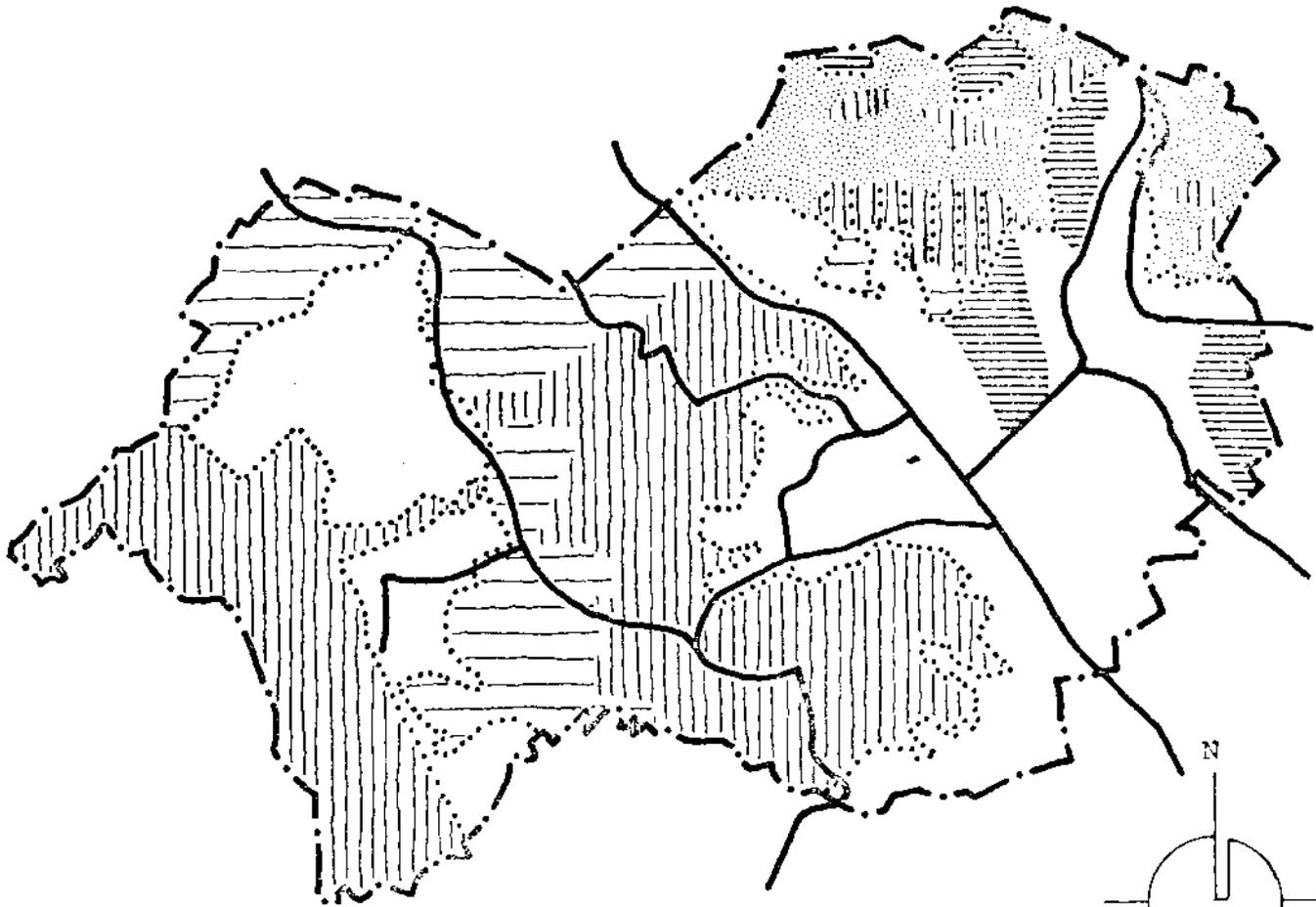
Debido a la gran oferta de suelo para vivienda el Municipio juega un papel fundamental y complementario con las grandes áreas industriales, comerciales y de servicios de Naucalpan, Tlalnepantla, Cuautitlán Izcalli y el Distrito Federal. Ha permitido asentarse a diferentes sectores de la población - - cerca de la fuente de trabajo, sin embargo, esta - - situación ha convertido a Atizapán de Zaragoza en - - una " ciudad dormitorio" ya que sólo el 12% de su - - población económicamente activa labora en el Municipio, mientras que el 88% asiste a trabajar al Distrito Federal y a los municipios de Naucalpan y - - Tlalnepantla.

Como se ha descrito anteriormente, el área urbana - - del centro de población se ha conformado a través - - de la sucesiva anexión de asentamientos irregulares y fraccionamientos habitacionales próximos a un - - desarticulado sistema vial primario.

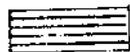
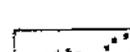
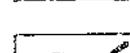
La población municipal pasó de 1960 a 1980 de 8,000 a 170,000 habitantes y de continuar con esta tendencia, para 1987 contará con una población de 460,000.

La población económicamente activa es el 25% de la población total y pertenece el 54% al sector secundario, el 42% al terciario y el 4% al primario.

Respecto a la estructura actual de ingresos, el - - 20% gana más de 5 veces el salario mínimo, el 71% de 1 a 5 veces y el 9% menos del salario mínimo.



CONDICIONES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO Y POR LA DOTACION DE INFRAESTRUCTURA

-  ZONAS CARENTES DE SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA
-  AREAS APTAS AL DESARROLLO URBANO
-  AREAS NO APTAS AL DESARROLLO URBANO
-  AREA MIXTA
-  AREA CON PRESIONES PARA SER DESARROLLADA
-  VIAJIDAD PRIMARIA
-  LIMITE DE AREA URBANA ACTUAL
-  LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION



ESTRUCTURA URBANA ACTUAL Y USOS DEL SUELO

VIVIENDA



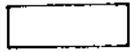
RESIDENCIAL Y MEDIA



POPULAR



INDUSTRIA



BAJIO



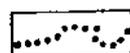
AREA RECREATIVA PRIVADA



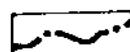
ESPACIO ABIERTO



VEAJIDAD PRIMARIA



LIMITE DE AREA URBANA ACTUAL



LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE PUBLACION

De las 9,030 ha que cubre la superficie del Municipio de Atizapán, 3,683 ha corresponden al área urbana actual, 697.0 ha a fraccionamientos residenciales autorizados pero no desarrollados y 417.0 ha de baldíos interurbanos y periféricos. Las 4,233.0 ha restantes no están ocupadas.

El área urbana se distribuye de la siguiente forma: el 85.78%, es decir, 3,159.0 ha al uso habitacional; el 0.68%, es decir 25 ha al uso comercial; el 2.98% ó sea 110 ha al uso industrial; la vialidad cubre 151 ha que significan el 4.10% y finalmente las zonas de cultivo y las áreas baldías cubren 238.0 ha o sea, el 6.46% del área urbana.

Respecto a los servicios urbanos, en agua potable existe un déficit de 350L/seg.aproximadamente los cuales deberán asignarse a colonias populares y precarias. Los poblados de Chiluca, Rancho Viejo y Nuevo Madín carecen totalmente del servicio eléctrico, asimismo, existen 17 colonias sin el servicio de transporte.

La estructura vial se encuentra desarticulada y a corto plazo las 7 vialidades primarias quedarán sobresaturadas, de no realizar acciones inmediatas.

Finalmente, en relación al equipamiento urbano, existe un alto déficit en los rubros de educación y abasto, principalmente.

### 3.       ESTRATEGIA GENERAL

#### 3.1.   ESTRATEGIA GENERAL.

En el presente Nivel Estratégico, el Plan del Centro de población Estratégico de Atizapán de Zaragoza, señala - las acciones y los programas necesarios para resolver - la problemática urbana; mejorar el nivel de vida de la población; apoyar el desarrollo de las actividades productivas; mejorar las condiciones ecológicas; preservar su patrimonio histórico y cultural y establecer el control, la organización de los suelos y destinos del suelo.

La estrategia consiste en controlar el desarrollo urbano en zonas no aptas para urbanizarse, hacer un mejor uso de los terrenos baldíos, densificar las áreas subutilizadas con el objeto de alojar a una población de -- 460,000 habitantes. Se estima que este límite de población se alcanzará después de 1990.

Asimismo, el planteamiento de Estrategia General responde al Sistema Urbano Intermunicipal del Valle de Cuautitlán-Tezcoco SUIVCT, el cual define que la estructuración urbana del área se hará por medio de la consolidación - de 6 Unidades Urbanas de Desarrollo.

Esta localidad al formar parte del SUIVCT se sujeta a - una política de control y constituye junto con las áreas urbanas de Nicolás Romero y Tlalnepantla una de las unidades urbanas de funcionamiento definidas en el Plan -- Estatal para el Sistema.

La unidad urbana correspondiente a Atizapán de Zaragoza se designa como unidad 6. Comprende además, a Tlalnepantla que figura como Centro de Servicios Regionales. Destacan los lineamientos de una política de limitación al futuro crecimiento poblacional y urbano. Se pretende reordenar la estructura urbana actual mediante acciones de organización, reclamentación de los usos, intensidad de ocupación del suelo y mejoramiento de la estructura vial primaria.

El Plan parte de la premisa de que se consolidará Atizapán de Zaragoza como un municipio urbano, con una especialización territorial de uso eminentemente habitacional. Es necesario intervenir en el proceso de crecimiento urbano mediante la clasificación del territorio del Municipio, de tal manera que una vez definida el área urbana, hacia el interior de la estructura urbana se expresa la estrategia por medio del ordenamiento y reglamentación de los usos urbanos, precisamente cuáles y dónde serán permitidos, condicionados y prohibidos. El Plan define, además, la intensidad de construcción y densidad de población como medio para optimizar el aprovechamiento del suelo.

De esta forma se trata de intervenir en el ritmo de crecimiento urbano que tiende a continuar a través

de proyectos inmobiliarios de vivienda residencial; mediante las políticas de reubicación de asentamientos humanos promovidos por el Estado y por la generación de asentamientos populares en nuevas áreas.

Respecto a la configuración físico-espacial del -- área urbana de Atizapán de Zaragoza, la estrategia propone como centro urbano el que actualmente forma el núcleo central de la Ciudad, y como corredores, los que es viable desarrollar sobre las vías primarias. En torno a estos elementos se estructuran los distritos habitacionales y un sistema vial que facilite las comunicaciones internas y las regionales.

En términos generales, el presente Plan propone -- lineamientos normativos y mecanismos administrativos para lograr un desarrollo armónico de este centro de población, aún con la gran presión que habrá de soportar, dada su ubicación dentro del Sistema Urbano Intermunicipal del Valle de Cuautitlán-Texcoco.

### 3.2. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION.

Como nivel de planeación inmediato superior al presente Plan, se encuentra el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el cual ha definido a Atizapán de Zaragoza como Centro de Población Estratégico, toda vez que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado y se encuentra integrado en el Sistema Intermunicipal del Valle de Cuautitlán-Texcoco, en este sentido dicho Plan establece para Atizapán de Zaragoza lo siguiente:

- Limitar el crecimiento poblacional del Municipio a un total de aproximadamente 460,000 hab. así como controlar su expansión urbana, evitando su crecimiento sobre el Parque de los Ciervos o sobre las faldas de la Sierra de las Cruces.
- Alojar el crecimiento poblacional previsto mediante políticas de redensificación y saturación de baldíos.
- Constituir y consolidar el distrito ecológico - recreativo conformado por La Presa Madín, el Cerro "La Biznaga", "La Bufa" y "El Calacoaya".
- Establecer una estructura urbana conformada por distritos habitacionales, donde cada uno cuente con los servicios inmediatos, concentrando el comercio y los servicios más especializados en el Centro Urbano y los Corredores en las margenes de las vías primarias.
- Conformar la estructura vial regional por medio de la construcción de las siguientes vialidades:
  - Vía corta a Morelia.
  - Carretera Cuautitlán Izcalli - Atizapán de Zaragoza - Nicolás Romero.
  - Av. Circunvalación Poniente
  - Avenida que une la carretera Atizapán-Nicolás Romero con la Av. Adolfo Ruíz Cortines.
- Construir redes troncales de transporte sobre la Vía López Mateos y Circunvalación Poniente, comunicando al Centro de Población con Nicolás Romero, Naucalpan y Tlalnepantla.
- Limitar el crecimiento industrial a la saturación de los lotes baldíos de los Parques ya au-

torizados, condicionando su ocupación a evitar contaminación y riesgos, y fomentando cambios a usos del suelo comercial y de servicios.

### 3.3. Objetivos

El ordenamiento y la regulación del Desarrollo Urbano del Centro de Población estratégico de Atizapán de Zaragoza serán acordes con los siguientes objetivos.

Suelo:

Limitar a mediano plazo el crecimiento urbano a 7,180.0 ha de las cuales 5,148.0 ha serán destinadas para el desarrollo urbano y 1,932.0 ha; como distrito ecológico.

Optimizar e intensificar la ocupación del suelo urbano en los distritos II, III, IV, V, cuya capacidad potencial permite llevar a cabo esta política.

Controlar la densidad, usos y destinos autorizados a los fraccionamientos residenciales campestres.

Evaluar las posibilidades reales de efectuar transacciones con el sector privado inmobiliario, para que las reservas de donación al Municipio se modifiquen por la adquisición de áreas baldías en el interior de la estructura urbana y destinarlas para equipamiento urbano.

Regularizar 406 hectáreas ocupadas y en proceso de ocupación, que actualmente pertenecen al régimen de tenencia ejidal.

Tramitar el cambio de régimen de tenencia de 103 hectáreas ejidales más, localizadas en los ejidos de Atizapán de Zaragoza y San Juan Ixtacala, para destinarlas al crecimiento futuro.

Regularizar los terrenos afectados por la subdivisión ilegal de predios en los distritos I, II, III, IV, V, VI.

Vialidad:

Delimitar los derechos de vía de las carreteras - a Morelia, Cuauhtémoc-Atizapán, Atizapán-N. Romero-Ruiz Cortines, A-B-C Poniente, La Rosa - J. Cantú, y Presa Madán-Fraccionamiento Fuentes de Satélite; en los cauces de arroyos y ríos más importantes, -- así como también en las líneas de transmisión eléctrica de alta tensión.

Definir la estructura vial que integre el crecimiento urbano en proceso con la zona urbana actual y el sistema de vialidad regional, determinando -- claramente la jerarquía de la vialidad primaria y -- secundaria.

## Vivienda:

Controlar la ocupación progresiva de 451.0 hectáreas en el distrito III, destinadas al crecimiento urbano, específicamente de vivienda popular.

Prestar apoyo a los moradores de 7,000 viviendas para que realicen programas de mejoramiento a través de ayuda técnica y financiera, y para la adquisición de materiales de construcción en los distritos I, II, III, IV, V, VI.

Apoyar la construcción de 19,500 viviendas progresivas mediante asesoría técnica y facilidades para la adquisición de materiales de construcción en los distritos anteriores.

Realizar la construcción completa de 16,150 viviendas necesarias para el desarrollo de nuevos asentamientos.

Impulsar la formación de cooperativas para la producción y consumo de materiales para construcción.

## Estructura Urbana:

Consolidar los centros y corredores urbanos actuales y a la vez, propiciar la formación de los que preve este Plan de acuerdo con los requerimientos y restricciones del uso del suelo. Orientar la consolidación a través del sistema vial primario, a fin de formar una estructura urbana integral en los ámbitos municipal y regional.

Conformar 7 distritos habitacionales que dispongan de los elementos de infraestructura, equipamiento y servicios adecuados para que sean autosuficientes.

Infraestructura:

Mejorar las condiciones actuales de dotación de servicios públicos principalmente el de agua potable en todo el Municipio, y construir la red en los distritos II y III.

Implantar tarifas diferenciales por consumo de agua según el uso del suelo y distrito urbano, dando prioridad al uso habitacional y a los distritos populares.

Mejorar y mantener los sistemas actuales de drenaje; construir la red en los distritos II y III; construir presas de control de azolves y plantas de tratamiento de aguas residuales (estas últimas, ubicadas en los distritos I, V, VII).

Completar programas de electrificación en pequeñas localidades y áreas específicas de las colonias - Pueblo Chico, Rancho Viejo, Nuevo Madín, Profesor Cristóbal Higuera, Alfredo V. Bonfil, Cinco de Mayo, Lomas de Tepalcapa, Las Águilas, Emiliano Zapata, San Juan Ixtacala, Lomas de Ma. Luisa, La Cruz, - El Calvario, Rancho Castro. De igual forma, regularizar el servicio de la energía eléctrica mediante la implantación de procedimientos legales de suministro.

**Equipamiento Urbano:**

Construir el equipamiento urbano y regional que acusa el más alto déficit, como el de salud, - - educación, comercio, abasto y recreación, (ver - cuadro 2, de dotación).

**Transporte:**

Desconcentrar y reestructurar el sistema de transporte, tomando como base la estructura vial primaria. (Remítase a planos de lineamientos programáticos).

**Medio Ambiente:**

Preservar y conservar los recursos naturales del Municipio en 1,850.0 ha que contiene el área de - preservación ecológica, prohibiendo el uso urbano de este suelo.

Controlar y evitar la erosión de los bordos y - - cerros a través de programas de forestación y reforestación.

**Imagen Urbana:**

Mejorar la imagen urbana del centro urbano, del - pueblo San Mateo Tecoloapan, del Pueblo de Calacoáya y del Barrio Norte.

C U A D R O No. 2  
3.6.5. DCSIFICACION DE EQUIPAMIENTO URBANO

CENRO	DISTRITO	I	II	III	IV	V	VI	VII	CENRO URBANO COMERCIAL	CENRO URBANO DE SERV.	AREA REQUE RIDA POR UNIDAD.	AREA TCTAL REQUERIDA
	Jardín de Niños	1	2	2	2	1	2	2			1,270 m <sup>2</sup>	15.240 m <sup>2</sup>
	Primaria							1			5.850 "	5.850 "
	Seguridad	1	1	1	1		1	1			6.000 "	30.000 "
	Preparatoria Normal	1	1	1	1	1	1				11.325 "	45.300 "
	Unidad med. lo Cont.	1			1	I*					380 "	1.520 "
	Clínica	1	1	1	1	1					2.280 "	11.400 "
	Clínica Hospital			1			1				2.760 "	4.520 "
	Hospital General								1		17.000 "	17.000 "
	Unidad de emergencia	1									600 "	600 "
	Conasuper B	2	3	3	2	2	2		2		270 "	4.320 "
	Conasuper A	1	2	2		1	1		1		400 "	3.200 "
	Centro Comer. Conasup.	1							1		4.000 "	4.000 "
	Mercado Público	1	1	1		1	1				1.680 "	6.720 "
	Jardín vecinal	3	3	3	3	3	3	2			10.000 "	200.000 "
	Parque Urbano	1	1	1							200.000 "	400.000 "
	Cancha Deportiva	3	3	3	3	3	3				12.730 "	229.140 "
	Unidad Deportiva									1	50.000 "	50.000 "
	Gimnasio	1									3.750 "	3.750 "
	Biblioteca									1	3.750 "	3.750 "
	Teatro									1	2.500 "	2.500 "
	Auditorio									1	9.600 "	9.600 "
	Centro Social									1	50.000 "	50.000 "
	Rastro			1							2.500 "	2.500 "
	Mercado de Abastos			1							22.000 "	22.000 "

Correnterio Requiere estudio para relocalización.  
Depósito de Basura \*Ampliar la unidad existente.

3.4. ESTRUCTURA URBANA

El límite de Centro de Población de Atizapán de Zaragoza coincide con el límite municipal y queda -- definido por las siguientes colindancias:

Al norte limita con los municipios de Nicolás -- Romero y Cuautitlán Izcalli, al este, limita con el municipio de Tlalnepantla; al sur con los municipios de Naucalpan y Santa Ana Jilotzingo y -- finalmente al oeste con los municipios de Isidro Fabela y Santa Ana Jilotzingo (Ver Plano E-1 y E-2).

El Centro de población se clasifica territorialmente de la siguiente manera:

- Area Urbana Actual (Incluye Distrito Ecológico)	5,615.00 ha
- Area de Reserva para el cre_ cimiento urbano	
. Fraccionamientos autorizados no desarrollados	697.00 ha
. Reserva de nueva incorporación	451.00 ha
. Grandes baldios urbanos	417.00 ha
- Area de Preservación Ecológica	1,850.00 ha
+ Superficie Total del Centro de Población	9,030.00 ha

Asímismo, este Centro de Población esta dividido en Area Urbanizable y Area no Urbanizable, las - cuales quedan definidas por el "Límite de Crecimiento del Area Urbana". Este se fijará físicamente a través del programa "Pinte su Raya", que

cubrirá 22.00 Km con 385 señalamientos. La ubicación del límite es la siguiente: al este del Municipio, en la colindancia del Ejido Espíritu-Santo con los Fraccionamientos Carpestres, Condado de Sayavedra, Hacienda de Valle Escondido, Vallescondido, Loma de Vallescondido, Chiluca, Rancho La Estadía y la Estadía.

En la franja de área no urbanizable ubicada al norte del Municipio, el Límite se ubica bordeando las colonias Emiliano Zapata y San Juan Ixtacala, El arroyo del Hueso y las torres de alta tensión; y bordeando la Vía Corte a Morelia, la Av. Lagode Guadalupe y arroyo "El Tejocote", las colonias San Miguel Xochimanga, Lomas de San Miguel, Margarita Maza de Juárez, Las Peñitas, y los Fraccionamientos Pedregal II y Villas de la Hacienda (Ver planos E-1 y E-2).

- Area urbanizable:

El presente Plan, establece una extensión territorial de 7,180.0 ha que significan el 79.5% -- respecto a la superficie del Municipio de 9,030 ha.

Area Urbana Actual

Se conforma por la estructura urbana consolidada que corresponde a la zona central de la Col. López Mateos por aquellas zonas en proceso de ocupación; la zona industrial y de asentamientos populares dispersos. Lo antes señalado ocupa una superficie aproximada de 3,683 ha.

### Area de Reserva Para Crecimiento Urbano

Se establece un área de reserva total de 1 565.0 ha para el corto y mediano plazo. Esta área a vez se divide en:

#### Fraccionamientos autorizados no desarrollados.

Se localiza al oeste del municipio de Atizapán y -- presenta una superficie de 697.0 ha. Esta reserva esta constituida por fraccionamientos residenciales.

Reserva de nueva incorporación.-Se ubica al norte del área urbana actual. Su tenencia de la tierra es ejidal (Ejid<sup>os</sup> Atizapán y San Juan Ixtacala) principalmente y en menor proporción propiedad privada. Esta reserva cubre una superficie de 451.0 ha y se destinará a población de bajos ingresos. La ocupación de esta área deberá realizarse progresivamente evitando la ocupación -- dispersa.

Baldíos Interurbanos y Periféricos.-Se ubican al interior del area urbana actual en Lomas de San Miguel, San Miguel Xochimanga, al norte del Congado de Sayavedra y junto a la Vía Adolfo Ruíz - Cortines. Esta reserva tiene una superficie de 417 0 ha.

#### Distrito Ecológico recreativo.

Abarca una extensión de 1,932.0 ha que representan el 26.8% del área urbanizable. Incluye el -- Cerro de la Biznaga, de Calacoaya y la presa --

Madín. Se propone la autorización de aquellos usos y destinos acordes con el aprovechamiento ecológico abierto (cementeros, instalaciones de centros de investigación, de actividades educativas, de comunicaciones, recreativas y deportivas). En este lugar se ubican actualmente; - el parque estatal recreativo de "Los Ciervos", de 250 ha; un cementerio privado "Valle de Paz" en una superficie de 120 ha; y la presa Madín.

- Area no Urbanizable.

Este tipo de clasificación comprende una superficie de 1,850.0 ha alrededor del 20.5% de la extensión del municipio, se distingue por proponerse como un área de preservación ecológica, prohibida completamente para usos urbanos. El propósito de conservarla radica en la importancia de mantener la últimas reservas forestales del Municipio con el fin de desarrollar una función ecológica-recreativa a nivel de ámbito regional, frente al alto índice de contaminación ambiental de la zona metropolitana.

Esta área se localiza al extremo oeste del Municipio en el ejido de Espíritu Santo. Y al norte del área urbana actual. Abarca una extensión de 1,850.0 ha. El Plan indica la necesidad de proteger y rehabilitar los recursos naturales de que se disponen. De igual forma, permite el desarrollo de las actividades domésticas que realiza la comunidad ejidal, apoyado en la intervención oficial para promover mejores formas para las labo-

res agrícolas que desempeñan dichas comunidades.

#### Clasificación de los Elementos Estructuradores.

La estructura urbana definida para 1987 esta - seccionada en dos partes; la primera, corres- - ponde a la zona antigua de la ciudad la cual - dará alojamiento a población de ingresos bajos y medios; la segunda, conformada por fracciona - mientos residenciales y se ubica al oeste del - centro de población. Estas dos zonas quedan - separadas por el distrito ecológico recreati - vo ubicado en el Cerro de la Biznaga.

Asímismo este centro de población estará inte - grado por: 2 centros urbanos, 6 corredores - urbanos; 7 distritos habitacionales; la zona - industrial y finalmente El Distrito Ecológico - Recreativo.

#### - Centros Urbanos.

El Plan propone 2 centros urbanos que se com - plementarán con el centro urbano regional ubi - cado en Tlalnepantla. El primero, corresponde al centro urbano tradicional de Atizapán de Zaragoza, el segundo se ubica al oeste del muni - cipio, ambos centros presentan características de uso diferente las cuales se indican a conti - nuación.

#### Centro Urbano Tradicional.

Esta constituido por 2 secciones; el área - - antigua consolidada antiguamente y la zona ad - junto a esta (ubicada en los baldíos del ejido de Atizapán, y de las colonias Lomas de San Lo

renzo y San Mateo Tecoloapan). Ambas secciones cubren una superficie de 200 ha.

En relación a la primera sección de este centro urbano se pretende configurarlo a mediano plazo como centro comercial peatonal que integre una gran mezcla de usos los cuales darán servicio a la población de bajos ingresos. En relación a la segunda sección de este centro, se propone promover y desarrollar los usos comerciales, de servicios administrativos y de equipamiento, los cuales tendrán un radio de influencia que cubrirá todo el centro de población.

#### Futuro Centro Urbano

Se conformará después de haber consolidado el centro urbano tradicional y de haber sido ocupados los fraccionamientos residenciales a los que dará servicio. Este centro urbano dará servicio a la población de altos ingresos y sus usos permitidos solo satisfecerán las necesidades inmediatas de dicha población.

#### - Corredores Urbanos

El Plan propone el desarrollo de 5 corredores urbanos a partir de la vialidad principal. Se trataría de una franja lineal que abarcaría los lotes inmediatos con acceso a la Av. en cuestión. En caso de una área baldía se consideran 100 m a partir del eje primario o del área de confluencia inmediata del transporte colectivo.

Los corredores urbanos comprenden una superficie de 194 ha, aproximadamente y son los siguientes:

Corredor Urbano Av. Estado de México-Vía ABC Poniente. Tiene una extensión de 15 ha. Se liga al Boulevard comercial Adolfo López Mateos. Los usos permitidos son los siguientes: comercial, de servicios en general, recreativos y habitacional de índole unifamiliar y plurifamiliar. Se tendería a conservar estrictamente el uso recreativo, como Club de Golf Balla Vista, prohibiendo su posible modificación en el futuro.

Corredor Urbano carretera Atizapán-Nicolás Romero. Comprende un área de 48 ha. Se inicia a partir del punto donde termina la zona industrial y comienza el centro urbano y concluye en el límite municipal. Los usos permitidos resultan similares a los anteriores. Para este caso se agrega la autorización restringida de unidades de depósito industrial y comercial, y se prohíbe la localización de servicios mecánicos automotrices, para preservar la conservación del derecho de vía.

Corredores urbanos en la Av. Adolfo Ruíz Cortines. Parte del centro urbano y se prolonga hasta el cruce de esta Avenida con el Boulevard Jorge Jiménez Cantú. tiene una superficie 48.7 ha. Los usos permitidos pueden ser --

comerciales, de equipamiento, de vivienda -- unifamiliar y plurifamiliar vertical hasta -- de 4 pisos con una alta densidad de población e intensidad de uso del suelo.

Corredor Urbano calle de San Mateo-Boulevard de La Hacienda. Su área es de 55 ha. Dispone de importantes áreas baldías con fuerte tendencia a ser ocupadas. En caso de que el proyecto vial ABC-Poniente se realice, esta ocupación podrá ser intensiva.

En la porción de corredor que linda con el -- fraccionamiento Lomas de la Hacienda se mantiene el carácter de la vivienda unifamiliar y permite determinado comercio especializado (Boutiques, Salas de Belleza, Regalos, Educación, etc.)

Corredor urbano calzada de Los Jinetes-Arboledas de la Hacienda-Paseo de los Gigantes.- El área ocupada se aproxima a 42 ha. Los cambios e intensificación del uso de suelo han contribuido a reemplazar el uso habitacional unifamiliar por la aglomeración comercial y de servicios sobre la Calzada de los Jinetes. Por tanto, es preciso implantar medidas restrictivas y de control en las vialidades de Arboledas La Hacienda y Paseo de los Gigantes.

Una norma severa será la conservación del -- Club de Golf La Hacienda como área -- -- --

verde, donde además se descarta la definición de corredor urbano, no así en el costado de los fraccionamientos Las Arboledas y los Mayozgos donde se restringe su uso habitacional o comercial especializado. Galerías de Arte, Boutiques, Librerías, etc., acordes al consentimiento de la Asociación de Colonos. Corredor Urbano Av. Lago de Guadalupe-acceso al Proyecto de Vía Corta a Morelia. Se retoma las características de uso ya expuestas; - restaurantes, autoservicio, talleres automotrices, comercio en general y equipamiento. Distritos Habitacionales:

El uso habitacional es el dominante en la estructura urbana del centro de población, tal tendencia persistirá ante la disponibilidad de suelo en oferta para vivienda. Se plantea la creación de 7 distritos habitacionales constituidos por 68 colonias y/o fraccionamientos. La estructura vial primaria es el elemento preponderante como delimitador de cada distrito habitacional, donde se propone el ordenamiento, reglamentación del uso e intensidad de uso del suelo. Se enfatiza además la necesidad de que cada distrito disponga de la infraestructura y equipamiento básico de manera autosuficiente.

Es propósito de esta estrategia no sólo permitir, sino inducir la localización en cada distrito habitacional el siguiente equipamiento básico: el mercado; el centro de salud, las escuelas primarias y secundarias; instalaciones para la recreación, la cultura y el deporte; así como los comercios de uso cotidiano, hasta en tanto satisfagan la demanda al interior de cada distrito.

### Zona Industrial

El planteamiento estratégico en la materia consiste en saturar - la capacidad de la zona industrial existente, dadas las limitadas posibilidades de desarrollo industrial en Atizapán de Zaragoza, además de insertarse bajo una política industrial de control dictaminada para el Sistema Urbano Intermunicipal del Valle de Cuauhtitlán-Texcoco.

Así, tan solo se permitirá la localización de aquella industria que se adapte a las condiciones de infraestructura, comunicaciones y tipo de lotes industriales que existen en la zona, sin que se requiera efectuar nuevas inversiones de acondicionamiento.

### Distrito Ecológico Recreativo.

Se propone la autorización de aquellos usos y destinos acordes - con el aprovechamiento ecológico abierto tales como: cementerios, instalaciones de centros de actividades educativas, de recreación, recreativas y deportivas.

CUADRO No. 2

Clasificación del Territorio		
- Area Urbanizable	7 180.0 ha	100.0%
- Area Urbana Actual (1)	3 683.0 ha	51.3%
- Area de reserva para crecimiento urbano.	1 565.0 ha	21.8%
- Distrito recreativo	1 932.0 ha	26.9%
- Area No Urbanizable (Area de Preservación Ecológica)	1 850.0 ha	100.0%
<hr/>		
Area Urbanizable	7 180.0 ha	79.5%
Area No Urbanizable	1 850.0 ha	20.5%
T o t a l	9 030.0 ha	100.0%

(1) Comprende 3,414 ha de área urbana formal y 269.1 ha de vivienda dispersa.

CUADRO No. 3

RESERVA PARA CRECIMIENTO URBANO	1 567.0 ha	100.0%
Fraccionamientos Autorizados no Desarrollados	697.0 ha	44.5%
Reserva de Nueva Incorporación	451.0 ha	29.8%
Baldíos Interurbanos y Periféricos	417.0 ha	26.7%

### 3.5. POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION

Las políticas de desarrollo urbano en las que deberá apoyarse el Plan del Centro de Población Estratégico en -- congruencia a los objetivos anteriormente mencionados serán las siguientes:

#### Políticas de Ordenamiento del Territorio.

1. Se establece como política general para el ordenamiento del territorio, limitar el crecimiento del área urbana continua del Municipio, para alcanzar una población al año 1990 del orden de los 460,000 habitantes-- reorientando el asentamiento de la población que portendencia se dirigiría a las áreas conurbadas, principalmente hacia los centros de población que integranlos Sistemas Urbanos de Lerma, Noroeste y Norte, designados en la Estrategia de Desarrollo del Estado de México.
  - a) Restringir la instalación de nuevas plantas industriales en el área.
  - b) Fijar físicamente el límite de crecimiento del área urbana, localizando sobre los 22 km del límite, 385 señalamientos.
  - c) Intensificar y diversificar las actividades recreativas e intensificar las agrícolas, pecuarias, agroindustriales y forestales en las áreas no urbanizables del poblado.

- d) Establecer una distribución más equilibrada de las inversiones en el Municipio en congruencia con -- los niveles de atención existentes y los requeri-- mientos previstos de infraestructura, vivienda y -- servicios urbanos.

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 regu-- larización de la vivienda.

#### Políticas de Estructura Urbana.

Las políticas generales para la estructuración urbana serán las siguientes:

1. Limitar la extensión del área urbana municipal de acuerdo a la posibilidad de alojar una población -- del orden de 460,000 habitantes en 1990.
2. Redensificar el área urbana existente para optimi-- zar la ocupación de zonas actualmente subutiliza-- das que cuenten con capacidad instalada de infraes-- tructura, equipamiento y servicios públicos.
3. Ocupar los terrenos ubicados al norte del munici-- pio, entre la zona urbana actual y la carretera -- Vía Corta a Morelia, así como saturar los fraccio-- namientos residenciales del centro del Municipio.
4. Reestructurar al área urbana en función de una uni-- dad urbana en alto grado autosuficiente, para mejo-- rar el funcionamiento de la ciudad en su conjunto

y las condiciones de vida locales, fomentando el arraigo e identidad de sus habitantes con sus autoridades y áreas de asentamiento.

Para la aplicación de estas políticas generales de estructuración urbana, se deberán establecer las siguientes políticas específicas:

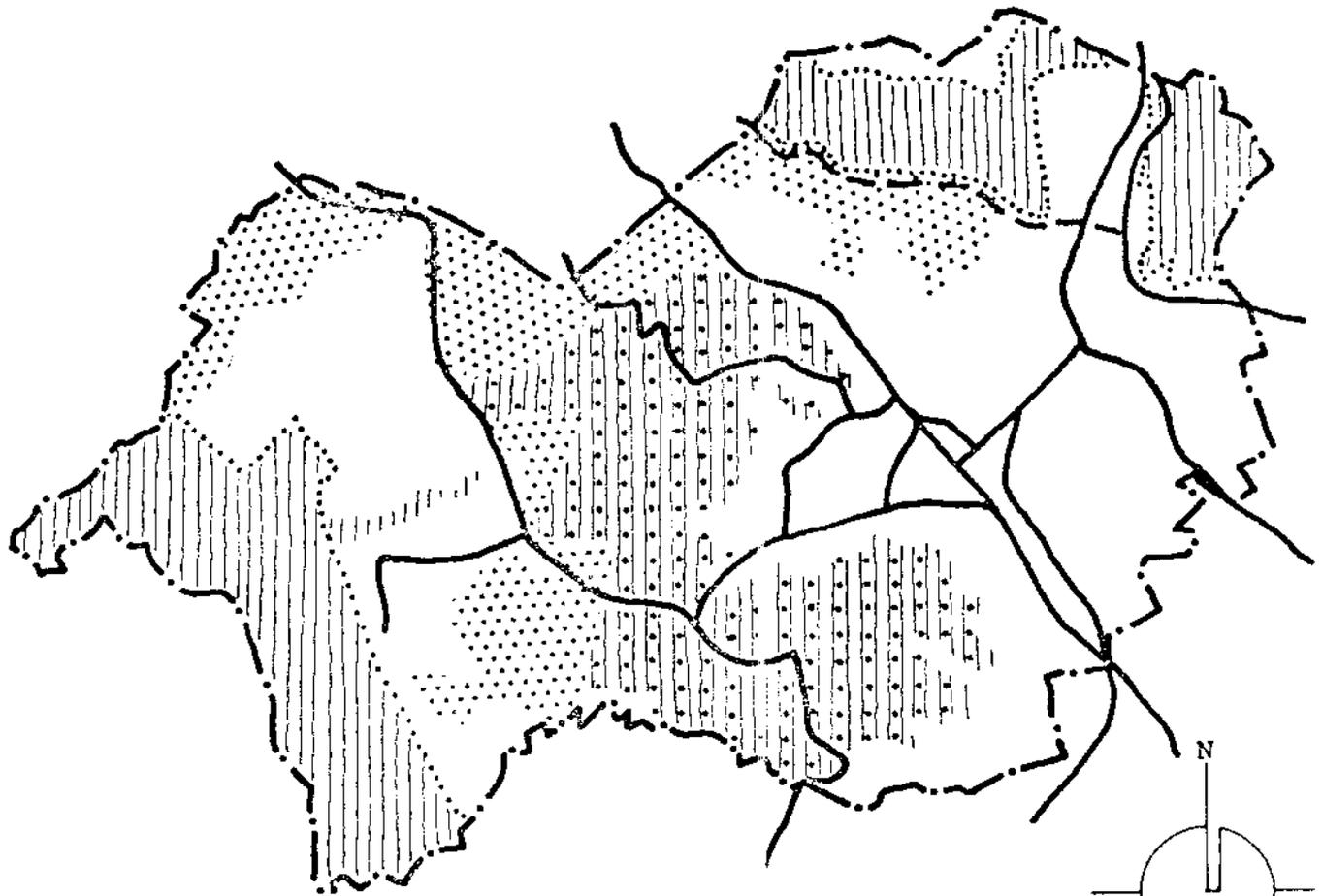
a) De suelo y Reservas Territoriales.

- Controlar estrictamente las extensiones y reservas territoriales como los parques estatales, el Cerro de la Biznaga y el Cerro de la Bufa, implantar medidas para su rehabilitación, reforestación y protección.
- Establecer los límites legales de los cauces de los arroyos más importantes, San Javier, La Cañada, La Nopalera, Xinte, Paso Hondo, Plan de Guadalupe, La Bolsa, La Frontera, El Aguaje, Tlalnepantla, Polvorín, El Sifón, Loma Larga, El Jarilla, El Tejocote, etc.
- Definir y normar los usos del suelo en el Centro Histórico de Atizapán de Zaragoza.
- Asegurar que las reservas territoriales guarden relación con los objetivos de reestructuración del área urbanizada y las necesidades de expansión previstas para los distintos usos del suelo así como, la atención a los estratos socioeconómicos mayoritarios.

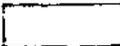
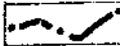
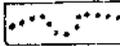
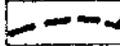
- Definir las áreas no urbanizadas, tanto de preservación ecológica (forestal, agrícolas y pecuarias); como zonas en donde las pendientes no son aptas al desarrollo urbano: cuerpos de agua, minas, etc.
  
- Densificar las áreas urbanas existentes, para evitar el crecimiento por extensión de la trama urbana.
  
- Regularizar 406 ha de asentamientos humanos ubicados en los ejidos de Atizapán de Zaragoza, San Juan Ixtacala, Tequesquinahuac, San Mateo Tecoloapan y San Bartolo Tenayuca, pertenecientes al Distrito III.
  
- Regularizar bienes ocultos por la subdivisión ilegal de predios en todos los distritos, a excepción del VII.
  
- Expropiar 108 ha de áreas destinadas para el desarrollo urbano futuro que se localizan al norte del Municipio, en los ejidos de Atizapán de Zaragoza y San Juan Ixtacala, y pertenecen al Distrito III.
  
- Fortar una bolsa de tierra de 451 ha para el desarrollo urbano futuro del poblado , ubicadas en los distritos III y V

## b) De Vialidad y Transporte.

- Adecuar la infraestructura vial y el sistema de transporte en apoyo a los objetivos de ordenación de la estructura urbana prevista
- El desarrollo de la vialidad y el transporte al interior del área urbana deberá responder prioritariamente a los objetivos de autosuficiencia y desconcentración de sus diferentes zonas.
- El diseño, construcción y operación del Sistema de Vialidad y Transporte deberá dar atención prioritaria a los sistemas de transporte colectivo.
- Preservar los derechos de vía existentes y adquirir para este fin los predios que resulten necesarios.
- Reestructurar las rutas y los servicios necesarios conforme al Plan.
- Mejorar la articulación y condiciones de transferencia entre los diversos medios de transporte.
- Construir la carretera Vía Corta a Morelia, en el distrito III, con una extensión de 5.3 km.
- Construir la vialidad que comunica a los municipios Cuautitlán Izcalli, Atizapán de Zaragoza y Nicolás Romero; ubicada en el Distrito IV, con una extensión de 48 km.



CENTRO DE POBLACION DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA

-  AREA URBANA ACTUAL
-  LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
-  LIMITE DE CRECIMIENTO DEL AREA URBANA
-  ZONAS DE RESERVA PARA CRECIMIENTO URBANO
-  DISTRITO ECOLOGICO RECREATIVO
-  PRESERVACION ECOLOGICA
-  VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE
-  VIALIDAD PRIMARIA EN CONSTRUCCION

- Adecuar y construir 1.5 km de vialidad primaria que une a la carretera Atizapán-Nicolás Romero con Adolfo-Ruíz Cortines, ubicada en el Distrito V.
  
- Construir la vialidad A, B, C Pte., con una longitud de 3.1 km, en el Distrito I.
  
- Construir 1.7 km de vialidad primaria que comunica a la vía Dr. Jorge Jiménez Cantú con el fraccionamiento Condado de Sayavedra y los fraccionamientos del propio Nicolás Romero; ubicados en el Distrito VII.
  
- Ampliar y mejorar 1.9 km en el acceso a fraccionamientos en construcción, frente a la presa -- Madín que comunica con los fraccionamientos -- Fuentes de Satélite.
  
- Mejorar y ampliar el cauce del arroyo San Javier -- Adolfo López Mateos en los Distritos III y IV.
  
- Mejorar y concluir la Av. Adolfo López Mateos -- Col. México Nuevo en el Distrito V.
  
- Construir parcialmente 3.8 km de la carretera -- Atizapán-Nicolás Romero, a partir del límite -- municipal de Nicolás Romero hasta la calle Adolfo López Mateos, en el Distrito V.
  
- Construir 3.3 km de la vialidad que comunica a la carretera Atizapán-Nicolás Romero con la vía Dr. Jorge Jiménez Cantú, en los Distritos V y VII.

- Ampliar y mejorar 3.7 km de la vialidad que liga a la Av. Adolfo Ruíz Certines con el antiguo camino a Atizapán, en el Distrito VI.
  
- Mejorar el antiguo camino a Atizapán, en el Distrito VI.
  
- Construir 9.9 km de vialidad en las áreas de futuro crecimiento en el Distrito III.
  
- Construir 6 pasos peatonales en el Boulevard -- Adolfo López Mateos y en la Av. Lago de Guadalupe, ubicados en el Distrito III y en el Centro Urbano.
  
- Iniciar, en todos los distritos, los trabajos de pavimentación en las vialidades con terracería.
  
- Desconcentrar y reestructurar todos los distritos del sistema de transporte, tomando como base la estructura de la vialidad primaria (remítase a planes de lineamientos programáticos).

c) De Infraestructura Hidráulica y Sanitaria.

- Cubrir los déficit existentes, fundamentalmente en la periferia del Municipio.
  
- Complementar y adecuar las redes de agua y drenaje en función de una concepción unitaria del área urbana, respetando los límites establecidos para su crecimiento.

- Mejorar la red primaria de agua potable y drenaje del Municipio.
- Construir la red de colectores primarios en todo el Municipio.
- Reforzar la importancia relativa de las inversiones y acciones de tratamiento y reuso.
- Reforzar los programas para ahorro de agua, considerando el empleo de muebles hidrosanitarios de consumo reducido debidamente reglamentados, sistemas de medición y reuso, revisión de tarifas y campañas de concienciación.
- Abatir en todo el municipio el déficit de agua potable con 600 l/seg., como meta para 1987.
- Prever el suministro de agua potable en todo el Municipio, a corto plazo, de 108 l/seg., como complemento a los 350 l/seg. actuales.
- Prever, en todo el Municipio, el suministro de agua potable, a mediano plazo de 1282 l/seg.
- Realizar estudios para la localización y explotación de nuevas fuentes de abastecimiento.
- Construir la red para el suministro de agua potable para dotar de servicio a 170 habitantes en los distritos II y III.
- Ejecutar las acciones y obras necesarias para incorporar al Municipio el Sistema Central.

- Construir la red de drenaje para dotar de servicios a 319 ha ubicadas en los distritos II y III.
- Construir 26 presas de control de azolves en todo el Municipio.
- Construir 3 plantas de tratamiento de aguas residuales en los distritos I, V y VII.

d) De Equipamiento Urbano.

- Coordinar la ubicación del equipamiento regional y metropolitano, en particular en lo referente a centrales de abasto; terminales foráneas de carga y pasajeros; estaciones de transferencia de los diferentes modos de transporte, instituciones de educación superior; instalaciones médico hospitalarias; instalaciones de cultura, parques metropolitanos y ciudades deportivas, - orientar estas obras al reforzamiento de la estructura urbana propuesta.
- Utilizar la dotación y localización del equipamiento para lograr una mayor autosuficiencia y equilibrio en las condiciones de las diversas zonas urbanas.
- Dar atención prioritaria a las necesidades de suelo y vivienda para la población de bajos ingresos.

- Construir los elementos del equipamiento urbano en los que el municipio tiene más alto déficit, básicamente en los rubros de salud, educación, comercio, abastos, recreación y espacios abiertos. (ver tabla de dotación) cuadro No. 2.

e) Del Medio Ambiente y de la Imagen Urbana.

- Evitar la descarga de aguas residuales altamente contaminadas, así como de desechos sólidos, en condiciones inadecuadas, a fin de proteger los cuerpos receptores.
- Reforestar las 2 875 ha de zonas en proceso de degradación, ubicadas en el área ecológica recreativa y en la zona forestal al oeste del Municipio.
- Relocalizar el basurero al norte del Municipio, con una extensión de 25 ha.
- Remodelar 113 ha del Centro Urbano.
- Remodelar 32 ha del Pueblo de San Mateo Tecolopan en el Distrito II.
- Remodelar 20 ha del Pueblo Calacoaya en el Distrito VI.
- Remodelar 5 ha del Barrio Norte en el Distrito V.

## f) De la Vivienda.

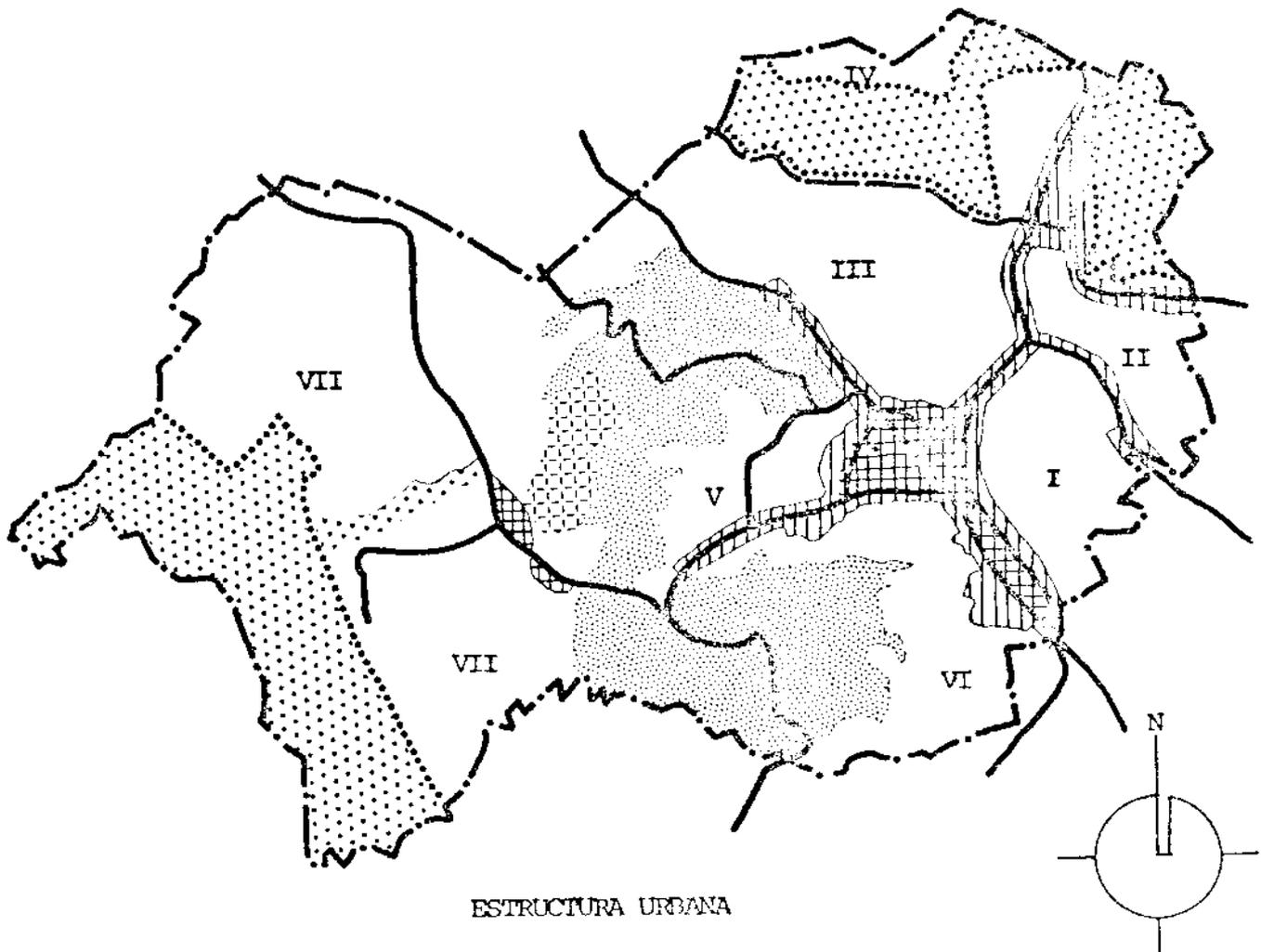
- Buscar apoyo técnico y financiero para la adquisición de materiales para el mejoramiento de 7,197 viviendas, ubicadas en todos los distritos a excepción del Distrito VII.
- Apoyar a los sectores sociales que dependen de la producción progresiva de vivienda, mediante asesoría técnica y facilidades para la adquisición de materiales en apoyo a 19,562 acciones, ubicadas en todos los distritos excepto el VII.
- Construir 16,152 viviendas terminadas que demandan el incremento poblacional y el desarrollo de nuevos asentamientos. Ubicarlas en todos los distritos.

## g) Planeación.

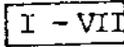
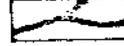
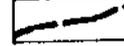
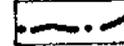
Operar en forma concurrente del Gobierno del Estado y del H. Ayuntamiento de Atizapán, y establecer conjuntamente los criterios específicos que complementan sus acciones y normas de control.

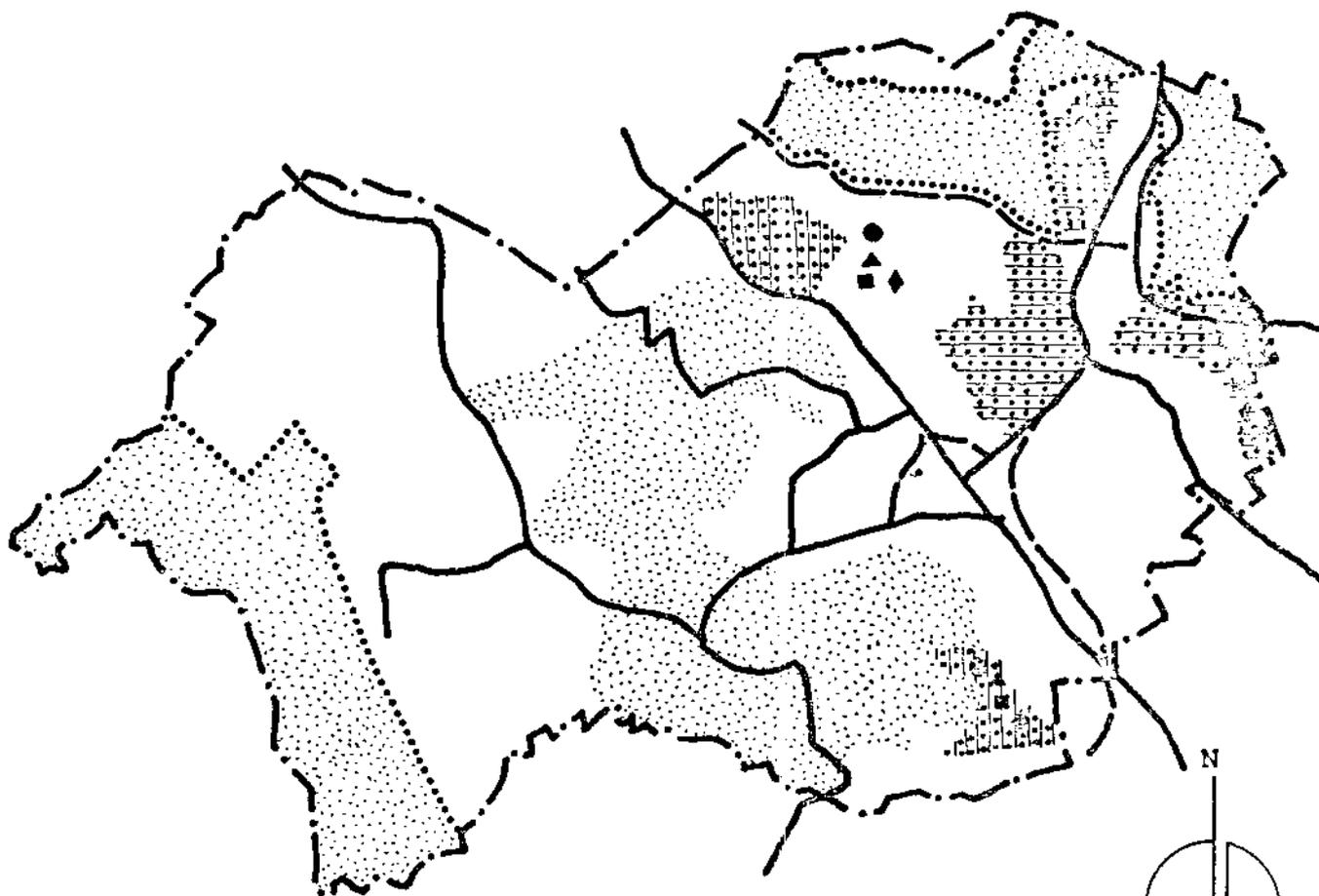
Instrumentar los mecanismos para sancionar, actualizar y modificar este Plan, acordándolos a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas por acuerdo del Ejecutivo Estatal.

Difundir ampliamente las disposiciones contenidas en este Plan con objeto de que la población tenga un claro conocimiento de las formas en que puede participar para su consecución, así como las oportunidades y limitaciones que en el mismo se establecen.

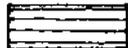
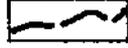


ESTRUCTURA URBANA

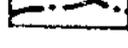
-  CENTRO URBANO
-  CORREDOR URBANO
-  I - VII DISTritos HABITACIONALES
-  PARQUE
-  DISTRITO ECOLOGICO RECREATIVO
-  PRESERVACION ECOLOGICA
-  VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE
-  VIALIDAD PRIMARIA EN CONSTRUCCION
-  LIMITE DE CRECIMIENTO DEL AREA URBANA
-  LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION



ACCIONES PRIORITARIAS

-  REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
-  REGULARIZACION DE SUBDIVISION DEL SUELO
-  INTRODUCCION DE INFRAESTRUCTURA
-  VIALIDAD PROPUESTA

EQUIPAMIENTO

-  EDUCACION
-  SALUD
-  COMERCIO Y SERVICIOS
-  RECREACION Y CULTURA
-  REFORESTACION Y CONSERVACION
-  DELIMITACION DEL AREA PARA CRECIMIENTO URBANO
-  LIMITE MUNICIPAL

El presente Plan contiene los elementos necesarios para la expedición, por parte de las autoridades correspondiente, de las diferentes licencias, autorizaciones y permisos a que se refiere la legislación de la materia.

Las normas reglamentarias para el ordenamiento y regulación del Centro de Población de Atizapán de Zaragoza quedan sujetas a la zonificación y determinación sobre usos y destinos en los Planos E-1 y E-2 y la Tabla de Usos Destinos e Intensidades, a las normas sobre lotes mínimos y coeficientes de ocupación del suelo y a las normas sobre requerimientos de estacionamiento.

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

### 3.6.1. Normas sobre Usos, Destinos e Intensidades.

#### ZONIFICACION

La zonificación del centro de población de Atizapán de Zaragoza, como parte sustancial del presente Plan, es de obligatorio cumplimiento tanto para autoridades como para particulares; constituye el elemento primordial para la ordenación, regulación y control del desarrollo urbano, y establece los usos permitidos condicionados y prohibidos, así como la densidad o intensidad de construcción y las disposiciones generales aplicables para el área no urbanizable.

- A) Usos permitidos: Determinan cuáles modalidades de uso contenidas en la clasificación son permitidas en cada una de las distintas zonas de usos 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 su autorización estará condicionada a previo dictamen de 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 alcanzarse la superficie total construida de una edificación, respecto la superficie del lote o terreno, sin tomar en cuenta la que corresponde 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 Mínimos.

En las zonas de la estructura urbana el Plan propone establecer dimensiones mínimas a lotes uni-

familiares, como parámetro que normará la intensidad de construcción y ocupación del suelo destinado para vivienda; desde la residencial campestre de muy baja densidad, hasta los fraccionamientos medios y populares de alta densidad de población.

Respecto a los desarrollos inmobiliarios autorizados, mantendrán la definición de lotes mínimos en que se ha registrado. No se permitirá la subdivisión, salvo en el caso de que sus dimensiones sean mayores a los lotes aledaños.

Los lotes mínimos para vivienda en cada elemento de la estructura urbana son:

C U A D R O    N o . 11	
Z O N A	L O T E M I N I M O
1. Habitacional de muy baja densidad	600 m <sup>2</sup>
2. Habitacional de baja densidad	300 m <sup>2</sup>
3. Habitacional de media densidad	150 m <sup>2</sup>
4. Habitacional de alta densidad	120 m <sup>2</sup>
5. Centro Urbano	300 m <sup>2</sup>
6. Industria	1000 m <sup>2</sup>

Restricciones de Construcción.

a) En Habitación.

Los fraccionamientos deberán cumplir con el lote mínimo cuando menos en un 80% de los casos.

## 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
- Servicios	Autos/Unidad	Observaciones
Administración		
. Oficinas de Gobierno	1/30 m <sup>2</sup>	Sup. rentable
. Financieras y sucursales de Banco.	1/20 m <sup>2</sup>	Sup. rentable
. Oficinas profesionales, administrativas, agencias.	1/30 m <sup>2</sup>	Sup. rentable

## - Comercio.

. Almacenes, bodegas depósitos.	1/75 m2	Sup. cubierta
. Depósitos de gas y combustible.	1/300 m2	Area Total Terreno.
. Gasolineras	1/150 m2	Area Total
. Central de abastos	1/150 m2	Sup. cubierta
. Rastros y módulos de abasto.	1/150 m2	Sup. cubierta
. Abarrotes, comida elaborada, ropa calzado, artículos domésticos, libros revistas, farmacias, ferreterías, materiales de construcción, carnicerías, frutas y legumbres, etc.		
De menos de 50 m2 de exposición y venta.	No requiere	Sup. de exposición y venta.
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, lavandería 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 m <sup>2</sup>	Area total del terreno
. Centros de exposición.	1/40 m <sup>2</sup>	Area de exposición.
. Museos, galerías de arte y planetarios.	1/40 m <sup>2</sup>	Sup construída
. Archivos, bibliotecas, hemerotecas.	1/40 m <sup>2</sup>	Area de lectura
. Templos y lugares - para culto.	1/40 m <sup>2</sup>	Area cubierta para usuarios

- Servicios para la recreación		
. Cafés y fondas mayores de 50 m <sup>2</sup>	1/15 m <sup>2</sup>	Area de atención al público.
. Restaurantes mayores de 50 m <sup>2</sup>	1/15 m <sup>2</sup>	Area de atención al público.
. Cantinas y bares mayores de 50 m <sup>2</sup>	1/7.5 m <sup>2</sup>	Area de atención al público.
. Salones para banquetes y fiestas, centros nocturnos.	1/7.5 m <sup>2</sup>	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	
. Centros comunitarios y culturales.	1/30 m <sup>2</sup>	Sup. construída
. Centros sociales	1/30 m <sup>2</sup>	Sup. construída
. Clubes campestres y de golf.	1/1000 m <sup>2</sup>	Area total
. Canchas deportivas	1/75 m <sup>2</sup>	Area de cancha
. Clubes deportivos	1/62 m <sup>2</sup>	Area total de instalaciones
. Estadios, hipódromos plazas de toros, lienzos charros.	1/15 espectadores	
. Albercas, pistas de patinaje, boliches.	1/30 m <sup>2</sup>	Area total de instalaciones
. Billares, gimnasios, deportes acuáticos.	1/30 m <sup>2</sup>	" "
- Alojamiento.		
. Hoteles y moteles	1/cuarto	
- Servicios mortuorios.		
. Cementerios	1/1000 m <sup>2</sup>	Area total de terreno.
. Mausoleos	1/50 m <sup>2</sup>	Sup. construída

. Crematorios, velato <u>r</u> ios.	1/30 m <sup>2</sup>	Sup. construída
- Comunicaciones y transportes.		
. Terminal de autobuses foráneos.	3/cajón de abordaje	
- Comunicaciones.		
. Correos, teléfonos, telégrafos.	1/25 m <sup>2</sup>	Sup. construída
- Industria.		
. Industria separada vecina y mezclada.	1/125 m <sup>2</sup>	Sup. cubierta
- Espacios abiertos.		
. Plazas, explanadas, jardines, parques metropolitanos, regionales y nacionales.	1/1000 m <sup>2</sup>	Area total de terreno.

## NOTAS:

- En vivienda plurifamiliar se deberá prever el estacionamiento para 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 estudios y resolución de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos deberá cubrirse la demanda de estacionamientos a satisfacción de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

- Estas normas se podrán reducir hasta un 75% en distritos populares, y hasta un 50% en distritos precarios. Pero en los centros, subcentros, corredores urbanos y demás distritos -- diferentes a los indicados se aplicará al 100%. Para determinar la demanda de espacio de estacionamiento por zonas. -- Consultar 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 50%, -- en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos -- complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea que incluya dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración, comercio, recreación o alojamiento.
- La medida de espacios de estacionamiento para coches grandes serán de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta 50% -- de los espacios para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros.
- Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón. En este caso -- el espacio será de 6.00 por 2.40 metros para coches grandes, y se aceptará un 50% de espacios de 4.80 por 2.00 metros para coches chicos. Estas medidas no comprenden áreas 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 número de -- dos.

- El Plan recomienda apoyar en centros, subcentros y corredores urbanos la construcción de espacio para estacionamiento 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 ubicados sobre vialidades, primarias y - con frente a otra vía, deberán establecer el acceso a su estacionamiento respectivo por esta última calle.

- En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso-descenso y las bayonetas de acceso para no interferir la circulación vial.

#### 3.6.4. Normas Adoptadas para la Dotación de Infraestructura y Equipamiento.

##### Secciones Mínimas de la Estructura Vial.

Para andadores, sección mínima de 6.00 m.

Para vialidad local, sección mínima de 12.00 m.

Para vías de penetración, sección mínima de 20,000 m.

##### Servicios Mínimos de Infraestructura.

Agua potable.

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

Drenaje Sanitario.

Dotación de red de drenaje conectada a un colector general.

Servicios Mínimos de Equipamiento.

- Educación.

Jardín de Niños

Número de aulas	Superficie del terreno	Superficie construída	Población servida	Radio de Influencia
3	924 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	2310	350 m
6	1485 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	7020	350 m

- PRIMARIA

Número de aulas	Superficie del terreno	Superficie construída	Población Servida.	Radio de Influencia
6	1 850 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	1,140	350 m
12	2 320 m <sup>2</sup>	969 m <sup>2</sup>	6,500	350 m

- SECUNDARIA

Número de aulas	Superficie del terreno	Superficie construída	Población Servida	Radio de Influencia
18	7,600	3,180	47,760	670 m

- SALUD

CLINICA

Número de Consultorios	Superficie del terreno	Superficie construída	Población Servida	Radio de Influencia
4	760 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	17,040	670 m

## - CLINICA HOSPITAL

Número de Consultorios	Superficie del terreno	Superficie construída	Población Servida	Radio de Influencia
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 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	2,600	335 m
60	1,260 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	7,800	335 m

## - RECREACION

## JARDIN VECINAL

Superficie Terreno	Superficie Construída	Población Servida	Radio de Influencia
2,500 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	5,000	670 m
5,000 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	5,000	670 m

## ZONIFICACION SECUNDARIA Y FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS

Este Plan establece una estructura urbana que debe ser alcanzada en el mediano y largo plazo, la cual prevé cambios en el uso e intensidad de uso del suelo y plantea las condiciones y características que tendrán estos cambios; por lo anterior, siendo este Plan el elemento normativo de la transformación del uso del suelo en el centro de población, en la zonificación secundaria que se elabora, las disposiciones de este Plan de tomarán como elemento determinante y -- para su dictamen se seguirá el proceso marcado por la Ley y su Reglamento.

En el caso de desarrollos autorizados, la expedición de autorizaciones y restricciones de construcción se deberán sujetar a lo dispuesto en la autorización correspondiente y en todo caso a lo dispuesto por la Ley de Acentamientos Humanos del Estado de México.

En el caso de desarrollos autorizados, cuando existan variaciones en un programa de infraestructura de construcción, con las previsiones de este plan: programas municipales y con la participación de la comisión de planificación y desarrollo, se dictaminarán los procedimientos y plazos para realizar estos cambios.

#### EPÍLOGO

El presente Plan se acompaña de los planes que ilustran gráficamente su contenido normativo y sus planteamientos Estratégicos. Dichos planes se consideran, para todos los efectos legales, como partes integrantes del mismo Plan, así como de la forma de Manifiesto Territorial; -- Estructura Urbana Manifiesta y Total, así como de los índices de Densidad de Construcción; y de los Anexos respectivos.

En razón de lo estipulado por la Ley de Acentamientos Humanos del Estado de México el presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza y el gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Este plan en su elaboración fue sometido a un amplio proceso de discusión y consulta popular por intermedio de la Comisión Municipal de Planeación y Desarrollo aprobado en sesión de cabildo por el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza el día 13 de julio de 1983.

(Publicada en el "Diario Oficial", Órgano del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, el 10 de junio de 1985).

# PERIODICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO"

Apartado Postal No. 792

Independencia Ote. 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

ATTENTAMENTE

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 (Línea 91-721, en Toluca, de las 8:00 a las 19:00 Hrs. de Lunes a Viernes), 390-80-26 y 390-80-76 (Línea 815, en Toluca, de las 8:00 a las 17:00 Hrs. de Lunes a Viernes)



Programa de Mejoramiento de Atención al Público