



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO



GACETA DEL GOBIERNO

CORRESPONDENCIA DE SEGUNDA CLASE.—REGISTRO DGC—NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113232601

Tomo CXLI

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

Número 74

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

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

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

DECRETO NUMERO 62

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

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

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

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

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

1. INTRODUCCION
 - 1.1. Bases Jurídicas
2. SITUACION ACTUAL
 - 2.1 Condicionantes sociales y económicas
 - 2.1.1 Estructura actual del empleo
 - 2.1.2 Niveles actuales de ingreso
 - 2.2 Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características naturales del territorio.
 - 2.3 Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de infraestructura.
 - 2.4 Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de la vialidad y el transporte.
 - 2.5 Estructura urbana actual.
 - 2.5.1 Usos del suelo.
 - 2.5.2 Características del equipamiento y servicios.
 - 2.5.3 Características de la vivienda.
 - 2.6 Problemática y perspectivas.
3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.
 - 3.1 Estrategia general.
 - 3.2 Condicionantes de otros niveles de planeación.
 - 3.3 Objetivos.
 - 3.4 Estructura urbana prevista

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

SUMARIO:

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO No. 62 Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtlahuaca.

(Viene de la primera página)

- 3.4.1 Clasificación de elementos estructurales.
- 3.4.2 Usos y destinos del suelo.
- 3.5 Políticas y lineamientos de acción.
 - 3.5.1 Suelo.
 - 3.5.2 Vivienda.
 - 3.5.3 Infraestructura.
 - 3.5.4 Vialidad y transporte.
 - 3.5.5 Equipamiento.
 - 3.5.6 Medio natural e imagen urbana.
 - 3.5.7 Planeación.
 - 3.5.8 Participación de la comunidad.
- 3.6 Normas.
 - 3.6.1 Normas sobre usos y destinos del suelo.
 - 3.6.2 Normas sobre lotes mínimos y coeficientes de ocupación del suelo.
 - 3.6.3 Requerimientos de estacionamiento.
 - 3.6.4 Disposiciones adicionales sobre estacionamientos.
 - 3.6.5 Normas adoptadas para la dotación de infraestructura y equipamiento.
 - 3.6.6 Servicios mínimos de infraestructura.
 - 3.6.7 Servicios mínimos de equipamiento.

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

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

TRANSITORIOS.

ARTICULO PRIMERO.—El Presente Decreto y una versión abreviada del Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtlahuaca, deberá publicarse en el Periódico Oficial "GACETA DEL GOBIERNO" del Estado de México y entrará en vigor al día siguiente de dicha publicación.

ARTICULO SEGUNDO.—El Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtlahuaca, con el correspondiente Decreto aprobatorio, será inscrito en el Registro de Planes de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad. Todos los documentos anexos integrantes del mismo, se remitirán el apéndice respectivo.

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

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

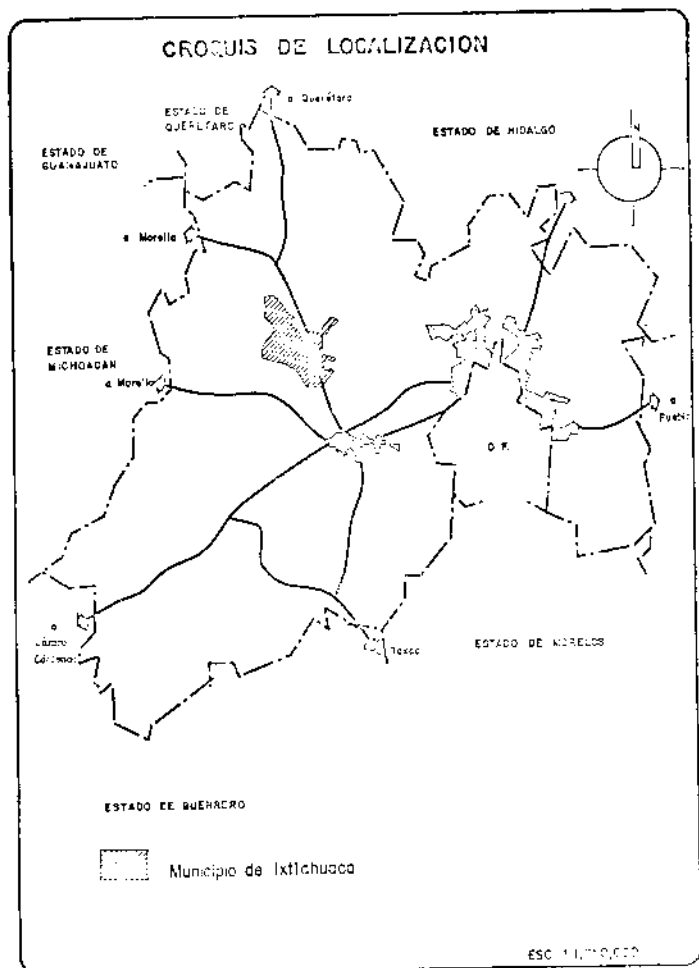
Por tanto mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

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

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

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

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



1. INTRODUCCION.

El presente documento constituye el Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtlahuaca. Su finalidad es lograr el ordenamiento urbano - equilibrado e integral de este centro de población a partir de la identificación de su problemática actual, sus perspectivas de desarrollo y las condicionantes específicas establecidas para la localidad por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Con base en ello, se consolidará la identidad del Centro de Población de Ixtlahuaca como agrupación, tanto del área urbana actual como de su área de crecimiento con la finalidad de realizar una eficiente utilización del territorio, optimizando las relaciones entre los usos del suelo y los componentes de la estructura urbana, a efecto de proporcionar altos niveles de satisfacción a sus habitantes, el reforzamiento de sus actividades económicas principales, el mejoramiento de las condiciones ecológicas de la zona y la preservación de su patrimonio histórico y cultural.

El objetivo principal de este Plan será el de normar y controlar el desarrollo urbano del Centro de Población Estratégico de Ixtlahuaca, generando las condiciones básicas para que cumpla la función de Centro Estratégico de Crecimiento que le ha sido asignada para alojar importantes incrementos de población y actividades económicas en esta parte de la

El Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtlahuaca de Rayón, 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, por prevérsele que cumpla funciones regionales en la prestación de servicios, en el desarrollo de actividades productivas y en la distribución de la población. (Artículo 4 fracción II).

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

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

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

Cabe destacar asimismo, que por virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley, el Plan está vinculado con los demás que integran el sistema de planeación urbana del Estado, a efecto de guardar la adecuada congruencia entre ellos.

Las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado antes señaladas, constituyen la fundamentación jurídica del Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtlahuaca de Rayón.

2. SITUACION ACTUAL

2.1. CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS

La dinámica demográfica que ha observado Ixtlahuaca de Rayón en los últimos dos periodos censales mantuvo un crecimiento moderado, puesto que en el periodo 1960-70, la tasa media de crecimiento anual fue de 3.6%, con poblaciones de 1,607 habitantes en 1960 y 2,290 habitantes en 1970. Para el periodo 1970-80, la tasa de crecimiento fue del 3.8% con una población en 1980 de 3,377 habitantes.

En 1985 logra una cifra poblacional de 7,152 habitantes, con una tasa media de crecimiento del 6.15%, alcanzando para 1985 una población de 9,351 habitantes, y para el 2,000, 17,507 habitantes, lo que trae consigo el crecimiento en la densidad de suelo y la dotación de infraestructura, vivienda y equipamiento urbano.

El Gobierno del Estado de México le ha asignado a la Ciudad de Ixtlahuaca el carácter de centro de población estratégico, dada la importancia económica y de ubicación que mantiene, con el objetivo de satisfacer las demandas generadas por los incrementos en su población.

2.1.1. ESTRUCTURA ACTUAL DEL EMPLEO

Las actividades comerciales en el centro de población estratégico de Ixtlahuaca ocupan un lugar predominante en la economía de la región, por lo que en el sector terciario es donde se encuentran la mayor parte de la población económicamente activa (PEA) del centro de población.

Si observamos la distribución de la PEA en 1980, el sector de comercio y servicios alcanza un 44.2%, siendo comparativamente superior al sector primario y secundario, que mantienen porcentajes respectivos del 7.4% y 31.4%. Las actividades insuficientemente especificadas (A.I.E.) alcanzan el 17.0%. Siendo el total de la PEA del 32.9%.

En 1985 el sector terciario logra el 45.2%, incrementándose debido al aumento de las relaciones comerciales a nivel regional, el 7.5% corresponde al sector primario, el 32.0% al secundario y el porcentaje de A.I.E. se tiene en 15.2%, lo que muestra un índice alto de subempleo. La PEA para ese año representa el 33.7% de la población total.

2.1.2. NIVELES ACTUALES DE INGRESO

El ingreso en el centro de población estratégico de Ixtlahuaca, mantiene serias divergencias en su distribución, ya que a partir de la PEA que percibe ingresos menores o igual a 1.0 el sueldo mínimo representa el 54.95% y el 8.40% corresponde a la población trabajadora que se encuentra en el rango de 1.0 a 2.0 veces el salario mínimo (v.s.m.).

En el rango de 2.0 a 3.0 v.s.m. se concentra el 1.65%, el 0.98% perciben ingresos entre 3.0 y 4.0 v.s.m.; siendo el 0.60%, aquellas personas que obtienen más de 4.0 v.s.m. y que se dedican principalmente al comercio y a la agricultura. El 23.50% restante se encuentran en el rango de los niveles indefinidos.

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

El Centro de Población Estratégico de Ixtlahuaca de Rayón, se conforma por su área urbana actual, reserva territorial y el área de preservación ecológica.

Las características naturales que condicionan el crecimiento de este Centro de Población son las siguientes:

Se encuentran pendientes de 0-2% al norte, sur y este de la localidad que no causan problemas a los asentamientos humanos y de 2-15% al oeste, oeste y sureste de la misma, que aunque no son óptimas no generan problemas mayores al desarrollo urbano. En cuanto a su geología se presentan suelos de acarreo al oeste y sureste que presentan una baja capacidad de carga no son recomendables para los asentamientos humanos; al norte, sur y este de la localidad tenemos tepalcates y arenas compactadas, que no son problemáticos al desarrollo urbano. Respecto a su edafología se tienen suelos arenosos al oeste de la localidad los que si son problemáticos al desarrollo urbano debido a su falta de compactación. En cuanto al uso del suelo actual se presenta agricultura de temporal al norte, oeste y sur de la localidad. Al este de la misma se encuentra agricultura de riego por lo que se condiciona el crecimiento hacia este punto, al igual que al oeste de la cabecera donde tenemos al río Lerma como una limitante natural.

De acuerdo en consideración lo anterior se estableció una área urbanizable de 145.0 hectáreas y una área no urbanizable de 404.0 hectáreas, que junto con el área urbana actual (102.0 hectáreas) conforman la superficie total- 731 hectáreas- del Centro de Población Estratégico.

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

Por lo que se refiere a la dotación de agua potable se tiene una cobertura del 100%, ya que de la oferta de abastecimiento de 110 lts/seg. se demandan 110 lts/seg.^{1/}

La fuente de este abastecimiento son tres pozos profundos; reuniendo un gasto de 50, 20 y 40 lts/seg. respectivamente, resultando el

^{1/} Considerando una dotación de 200 lts/hab/día. Gasto mencionado.

dos descargas principales hacia el Río Lerma; una en el noroeste y otra al suroeste, careciendo de un tratamiento estas aguas y aumentando la contaminación del Río Lerma.

La Comisión Estatal de Agua y Saneamiento (CEAS) contempla la realización de un proyecto de drenaje sanitario para lograr una cobertura del 90% en el corto plazo.

El servicio de energía eléctrica cubre el 100% del centro de población estratégico de Ixtlahuaca no siendo igual en el alumbrado público que logra un 70%. Se cuenta con una subestación de energía, que se localiza al noroeste, sobre la carretera Toluca-Atlaconulco.

2.4. CONDICIONANTES IMPUSTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CAPACIDADES-DE DOTACION DE VIALIDAD Y TRANSPORTE.

La vía de enlace principal es la carretera de cuota Toluca-Atlaconulco, convirtiéndose en la Av. Dr. Gustavo Baz al pasar por Ixtlahuaca, teniendo comunicación con la carretera a San Juan Jocuilpico y a San Felipe del Progreso.

Se tiene además la carretera de la Purísima que comunica a Toluca con Jilotepec, evitando el paso por Ixtlahuaca.

La estructura vial se conforma a partir de la Av. Dr. Gustavo Baz y la calle José Ma. Morelos, comunicando esta última con Santa Cruz Tepexpan, siendo las calles Francisco López Rayón, Nicolás Bravo, Ignacio Allende y Benito Juárez de intensa actividad ocasionando problemas viales dado que el volumen de tránsito rebasa con mucho la capacidad de las vialidades.

Existe una vía férrea de la ruta México-Morelia, que pasa a cuatro kilómetros al suroeste de Ixtlahuaca.

Las líneas de transporte foráneo son seis llegando a realizar aproximadamente 3,500 viajes diarios, que se incrementan los días viernes, sábados, domingos y lunes en función de la creciente actividad comercial en Ixtlahuaca.

2.5. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

El equipamiento y los servicios se ubican en el centro tradicional de Ixtlahuaca de Rayón, no siendo uniforme la estructura urbana, ya que en la vialidad Dr. Gustavo Baz por donde cruza la carretera Toluca-Atlaconulco se ha establecido una parte del equipamiento del comercio; vialidad que ha definido la orientación del crecimiento en el centro de población.

La estructura vial al estar conformada irregularmente y al no mantener una continuidad provoca, tanto problemas de tránsito vehicular como tendencias de crecimiento anárquico.

De esta forma las tendencias de crecimiento dominantes en el centro de población se orientan hacia el noroeste y sureste.

2.5.1. USOS DEL SUELO

Los usos del suelo dentro del área urbana actual, que cubre una superficie de 102 hectáreas, se distribuyen de la siguiente manera:

	SUPERFICIE (has)	RELATIVO AL AREA URBANA ACTUAL
Vivienda	52.0	51
Industria	4.1	4
Equipamiento	7.1	7
Baldíos	22.4	22
Infraestructura	13.3	13
Espacios Abiertos	3.1	3
T O T A L	102.0	100

Se observa de la tabla anterior, que la superficie existente de baldíos ocupa un porcentaje importante del área urbana actual, lo cual ha sido el resultado de la especulación de tierra en el centro de población estratégico. En lo que se refiere a la pequeña superficie destinada a equipamiento, se debe a la carencia de elementos prioritarios de cobertura local y regional, principalmente en materia de abasto, transporte y salud.

De lo anterior se puede inferir la necesidad de elevar las densidades de población y construcción e intensificar el uso del suelo en el área urbanizable del centro de población estratégico de Ixtlahuaca, con la finalidad de evitar la reproducción del patrón actual de crecimiento urbano que eleva los costos en la dotación de servicios y desincorpora suelos con alto potencial agrológico en favor del crecimiento físico disperso de dicha localidad.

2.5.2. CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS.

El principal equipamiento urbano se concentra en Ixtlahuaca de Rayón, en el centro de la localidad y en las proximidades a la carretera de cuota Toluca-Atlaconulco, manteniendo niveles deficientes de cobertura regional, como en salud y

El centro de población estratégico de Ixtlahuaca requiere algunas mejoras en infraestructura básica, como en deporte, cultura, recreación y equipamiento. En este caso el Centro de Población Estratégico de Ixtlahuaca tiene una zona para tianguis, así como de una terminal de autobuses urbanos y foráneos, que le ayudará a satisfacer algunos de los requerimientos principales a corto plazo de la población local y a reformar algunas actividades económicas de este centro de población estratégica.

Respecto al equipamiento para proporcionar servicios educativos, el inventario existente demuestra una cobertura local amplia en los niveles preescolar, básico y medio, disminuyendo sus niveles de atención en lo que respecta a educación media superior (técnica) y superior, existiendo requerimientos en lo que respecta a centros de capacitación e institutos técnicos.

Debido a la gran dinámica comercial existente, el número de locales dedicados a esta actividad es importante ya que ocupan las principales avenidas de la ciudad de Ixtlahuaca y su zona aledaña, resaltando la falta de equipamiento para diversificar las actividades urbanas tales como recreación, cultura y deporte.

2.5.3. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA.

La vivienda en el centro de población estratégico de Ixtlahuaca es de tipo precario, con una estructura confusa, ya que se encuentra una mezcla en la utilización tanto de materiales de teja y adobe, como de materiales de construcción modernos.

El número total de viviendas es de 1104; correspondiendo el 56% de viviendas aceptables el 8% lo conforman viviendas de tipo precaria y el 36% requiere mejoramiento.

2.6. PROBLEMÁTICA Y PERSPECTIVAS.

El centro de población estratégico de Ixtlahuaca tuvo una población en 1980 de 5,327 habitantes y en 1985 de 7,152 habitantes con una tasa media de crecimiento del 6.15%. Para 1986 logrará una población de 8,204 habitantes llegando al año 2,000 a una población de 11,000 habitantes manteniendo esta tendencia de crecimiento.

Las actividades predominantes en el centro de población estratégico de Ixtlahuaca son las actividades comerciales a nivel regional, alcanzando a absorber en 1985 el 40% del total de la FEA a diferencia de las actividades agrícolas que absorben el 7.5%. Se prevé disminuir el índice de subempleo, de acuerdo a las acciones, estratégicas establecidas en-

cuanto al apoyo de sus actividades económicas principales logrando una reducción para 1988 al 13.7% de 15.5% actual.

El ingreso mantiene serias divergencias en su distribución ya que el 23.63% se encuentra en condiciones de subempleo, y el 65% apenas percibe el salario mínimo.

El drenaje es uno de los problemas que generan contaminación ya que el Río Lerma recibe las dos descargas principales, por lo que se requiere un tratamiento de estas aguas. Para la solución de este problema la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento tiene un proyecto de drenaje sanitario que además pretende lograr una cobertura del 90%.

El conflicto vial se sitúa a partir de los pequeños anchos de calle y su poca continuidad, así como la concentración de tránsito provocada por el paso de la carretera Atlacomulco-Toluca.

Por lo que se refiere a la elevada superficie actual de baldíos, generada por la especulación, se tiene en consideración acciones de redensificación, para lograr definir su uso de acuerdo con su ubicación y disponibilidad.

En base a que el centro de población estratégico de Ixtlahuaca se sitúa entre dos de las más importantes ciudades del Estado, como son Toluca y Atlacomulco, así como a su creciente desarrollo comercial, se tienen previstas acciones estratégicas que impulsen su vocación actual y fomenten las actividades agroindustriales y de servicios primordialmente, además de prever las demandas de la población esperada, en cuenta a suelo, vivienda, equipamiento y servicios, con el objeto de sentar las bases para la consolidación de un desarrollo equilibrado.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

3.1. ESTRATEGIA GENERAL

La Estrategia General de Desarrollo tiene como objetivo principal el impulso de las actividades productivas de la región y la generación de empleo mediante el aprovechamiento de la vocación económica local y de la dinámica actual que Ixtlahuaca de Rayón tiene principalmente en materia de comercialización de productos agropecuarios, actividades primarias y agroindustria. Ello se logrará principalmente mediante la construcción de equipamiento de apoyo para tales actividades destacando por su importancia las siguientes obras: mercado municipal, zona para tianguis y zona para comercio de animales; terminal de autobuses foráneos y urbanos; centro de acopio; e infraestructura básica para equipamiento regional de tipo asistencial y recreativo fundamentalmente. Esto propiciará la conformación de Ixtlahuaca como Centro Estratégico de Crecimiento cuyo impacto provocará una transformación importan-

te de su actual estructura urbana y patrón de crecimiento, por lo que el presente Plan establece un estricto control del desarrollo para evitar reproducir el esquema disperso de ocupación territorial que actualmente está en desarrollo, que dificulta y eleva los costos de urbanización primaria, así como propician el amontonamiento poblacional.

Acorde a ello se plantea una estrategia de desarrollo urbano que evita la creación de zonas no urbanizables e induce al crecimiento sólo aquellas zonas que por sus características de localización presentan ventajas para su ocupación y son ya soporte de las principales tendencias de crecimiento urbano. El objetivo central consiste en limitar al máximo la expansión física del área urbana actual, densificando las áreas subutilizadas y haciendo un mejor uso de los terrenos baldíos existentes, para optimizar el aprovechamiento de la infraestructura existente y racionalizar la ocupación de nuevas zonas, impulsando la preservación de las áreas rurales existentes cuyo potencial agrícola es importante.

El Plan define concentrar el crecimiento en la localidad de Ixtlahuaca de Rayón y su entorno inmediato, a través del establecimiento de zonas específicas -con sus usos y destinos del suelo correspondientes- que ordenen internamente su área urbana actual y de crecimiento y limiten su expansión física. Igualmente se determinan intensidades de construcción, densidades de población y aquellas vías primarias y secundarias que conformarán la estructura urbana definida, equilibrando la oferta de equipamiento y servicios para satisfacer al máximo las necesidades actuales y prevenir los requerimientos futuros.

De esta manera se consolidará al Centro de Población de Ixtlahuaca como Centro Estratégico de Crecimiento constituyéndose, a la vez, en punto esencial para la ejecución del Programa Horizonte XXI en esta parte del Estado, integrado a los centros de población estratégicos de Jilotepec y Atlacomulco.

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, que dentro de su estrategia general asigna a Ixtlahuaca las siguientes condiciones:

- De acuerdo al sistema de ciudades, Ixtlahuaca se define como Centro de Población Estratégico, con la categoría de Centro de Impulso y nivel de servicios intermedio, con el objeto de ofrecer alternativas viables para el asentamiento de la población, a través de la oferta anticipada de suelo urbano y vi-

vienda así como de servicios eficientes de transporte urbano y el fomento al empleo en actividades económicas esenciales productivas en actividades comerciales, servicios y agroindustriales.

- Dentro de la Política de las Zonas, tanto dentro como fuera de la zona de desarrollo urbano, se encuentra en la zona de desarrollo urbano la población y servicios en un área urbana y periférica, con actividades turísticas, recreativas y culturales.
- En materia de desarrollo industrial, establecerá una zona centro industrial con ventajas económicas para los procesos de desconcentración del Sistema Urbano del Cuautlán-Ixtahualco y promoverá el desarrollo industrial equilibrado e integrado.
- En términos de estructura urbana, se considerará la diversificación de sus funciones regionales mediante la creación de la infraestructura básica para el desarrollo económico agroindustrial, del equipamiento urbanístico y la ejecución de las obras más importantes de vialidad, transporte y servicios.

3.3. OBJETIVOS

El control, ordenamiento y regulación del desarrollo urbano de Ixtlahuaca será acorde con los objetivos particulares siguientes:

- Limitar el crecimiento del área urbana a intensificar el programa concertado en 1980 una población máxima de 19000 habitantes y una población mínima de 15000 habitantes al año. Ello se realizará mediante el desarrollo de la zona "Zona de Rayón" que define la instalación equilibrada de actividades periféricas del Área Urbana, de acuerdo a las condiciones del desarrollo urbano de la zona.
- Inducir el fortalecimiento de las actividades económicas de este Centro de Población Estratégico mediante el desarrollo del equipamiento urbano de servicios intermedios en el área actual que surtirá una necesidad de equipamiento que los días de la semana se instala en el centro de la ciudad, así como el actual desarrollo de actividades.
- Consolidar el centro urbano tradicional, el soporte urbano no propuesto al Sur de Ixtlahuaca, la zona de servicios regionales al este de dicha localidad y fortalecer los centros existentes y propuestos así como desarrollar la creación de 2 centros de barrio y una zona de recreación y recreación al oeste de la localidad.

- Integrar dicha estructura urbana mediante la conformación de un esquema vial que articule los centros de servicios y la estructura vial regional. Prioritariamente construir una glorieta al noreste del centro urbano actual, crear un circuito interno que optimice la estructura vial actual y ampliar la avenida Dr. Gustavo Baz, instalando una adecuada señalización vial dado que corresponde al brazo oeste de la Autopista Toluca-Atlixcohuac.
- Impulsar el desarrollo habitacional para satisfacer los requerimientos actuales y de la población inducida, comprendiendo la ejecución a corto plazo de 214 acciones de vivienda terminada y 171 acciones de mejoramiento de vivienda.
- Promover la constitución de 145.0 hectáreas como reserva territorial para el área urbanizable, de las que 40.0 hectáreas son de propiedad estatal, 4.86 hectáreas son propiedad del municipio, 1.53 hectáreas corresponden al Instituto AURIS y el resto tienen régimen de propiedad privado.
- Redensificar el área urbana actual mediante la saturación de 22.4 hectáreas de lotes baldíos para incrementar la densidad actual de 70.0 habitantes/hectárea a una densidad promedio de 120 habitantes/hectárea.
- Ubicar en las zonas destinadas para ello el equipamiento regional para proporcionar los servicios básicos a los habitantes del Centro de Población Estratégico. En particular aprovechar las 40.0 hectáreas propiedad del Gobierno del Estado ubicado al Este de la localidad de Ixtlahuaca de Rayón.
- Satisfacer las necesidades actuales en materia de agua potable, drenaje y alcantarillado previniendo los requerimientos futuros, prioritariamente mediante la ampliación de las redes existentes y la construcción de 1 tanque de almacenamiento con capacidad de 200 m³ para proporcionar un gasto a corto plazo de 45 litros por segundo para la demanda de la población futura.
- Rehabilitar el cauce de los arroyos existentes dentro de la localidad de Ixtlahuaca de Rayón en los que actualmente se vierte, sin tratamiento previo, las descargas residuales y que son afluentes del Río Lerma, para mejorar la imagen urbana local y las condiciones ambientales de su entorno. Igualmente construir una planta de tratamiento para impulsar la reutilización del agua tratada a los usuarios de riego.
- Revitalizar el Centro Histórico para preservar el patrimonio histórico-cultural de Ixtlahuaca, propiciando los usos recrea-

tivos, de esparcimiento y culturales para la población local.

3.4. ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

Dado que la población futura estimada para los años 1988 y 2,000 serán del orden de 8,500 y 17500 habitantes con incrementos respectivos de 1,500 y 10500 habitantes, el presente Plan prevé así mismo este crecimiento en la localidad de Ixtlahuaca y su zona aledaña, por lo que los planteamientos de estructura urbana se centran sobre ella.

La estructura urbana establecida de esta forma determina 6 distritos urbanos compuestos por 5 distritos habitacionales, y 1 distrito para servicios regionales, en los que se agrupan las colonias y barrios existentes, así como las áreas de nueva incorporación. La constitución de estos distritos urbanos se inducirá a través de los siguientes elementos estructuradores: un centro urbano (con sustitución del centro tradicional de Ixtlahuaca) un subcentro urbano (concentrador de servicios para el comercio y transporte principalmente); una zona destinada para equipamiento regional que tenderá las necesidades de salud, deporte y abasto fundamental; dos centros de barrio y; tres corredores urbanos.

La articulación de tales elementos y el desarrollo de los distritos urbanos establecidos a corto, mediano y largo plazo, estará en función de la configuración de un nuevo sistema vial apoyado en la infraestructura existente y de transporte que comunique eficientemente las zonas definidas y se convierta en el soporte principal de las actividades básicas del Centro de Población Estratégico, contribuyendo también a lograr un enlace óptimo con la estructura vial regional.

Enfasis particular se dá a la construcción del circuito vial interno que optimizará la estructura existente y a la habilitación del brazo oeste de la autopista estatal Toluca-Atlixcohuac como vialidad primaria, para solucionar la problemática existente de flujo vehicular local.

3.4.1. CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES

- Centro Urbano

El centro tradicional de la localidad funcionará como centro urbano en el cual se desarrollarán actividades comerciales, culturales y de gestión. Se impulsará la preservación de los elementos que representan parte del patrimonio histórico-cultural del lugar y se propiciará la mezcla de usos, buscando que su imagen urbana se conserve y se consolide como uno de los principales atractivos de Ixtlahuaca de Rayón, para ello se incorporarán nuevas actividades

socio-culturales que promuevan la participación popular - y se reordenará el desarrollo de las actividades comerciales y de transporte, buscando con ello que se refuerce su función asignada. Ocupará una superficie aproximada de - 3.0 hectáreas y su cobertura tendrá un radio de influencia superior al ámbito del Centro de Población Estratégico, dicho centro urbano representará la zona típica de la localidad.

- Zona de Equipamiento Regional

Estará ubicado al oriente de la localidad, sobre una superficie aproximada de 40.0 hectáreas y en terrenos parcialmente ocupados, propiedad del Gobierno del Estado. Su función principal será la de proporcionar servicios para la salud, deporte y abasto, por lo que se propone la construcción del siguiente equipamiento prioritario: una clínica-hospital, una zona deportiva y un centro de acopio. Se permitirá el establecimiento de usos compatibles (centrales de correo, telégrafos, estación de policía, oficinas administrativas, centro de justicia, etc) cuyos servicios contribuyan a descongestionar el centro urbano y a especializar a este centro de servicios, optimizando la funcionalidad de la estructura urbana propuesta.

- Centro de Barrio.

Serán dos elementos ocupando una superficie aproximada de 3.0 hectáreas. Se localizará el primero de ellos al sureste de la localidad y el segundo al oeste, sobre el actual camino a San Idelfonso, concentrando el equipamiento urbano básico para atender las necesidades prioritarias de la población.

- Corredor Urbano

Se propone como zona de uso mixto en donde se permita la mezcla de usos (comercio, talleres, oficinas administrativas, con vivienda plurifamiliar, etc.) y donde se impulse una alta intensidad de construcción. Serán tres los corredores urbanos y se ubicarán sobre aquellas vialidades que actualmente soportan gran parte de la actividad económica de la cabecera municipal.

El primero de los corredores está ubicado sobre la carretera actual Atlacomulco-Toluca (Avenida Dr. Gustavo Baz) - con una extensión de 1,850 metros partiendo del límite Sur del área urbanizable hasta su límite norte. El segundo - corredor se ubica en la calle José María Morelos con una extensión de 750.0 metros, estando comprendido entre el -

centro urbano propuesto y el brazo este de la carretera - Toluca-Atlacomulco. El tercer corredor tiene una extensión de 700.0 metros, ubicado sobre la Avenida Benito Juárez, partiendo de la calle Francisco López Rayón hasta el subcentro urbano propuesto.

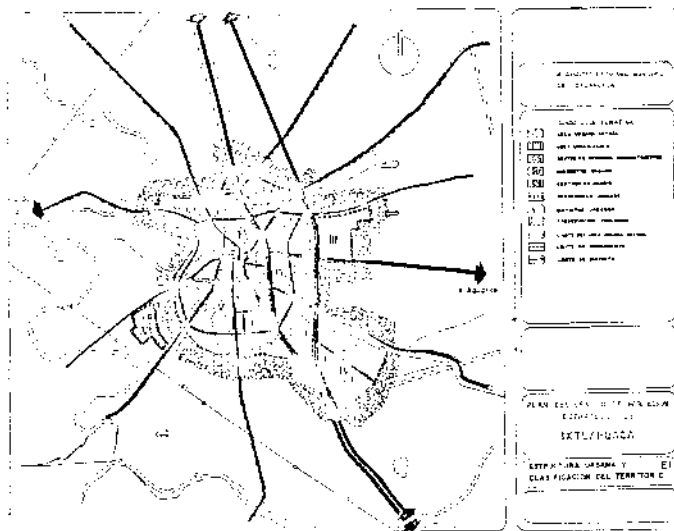
En conjunto los corredores urbanos ocuparán una superficie aproximada de 11.5 hectáreas con una longitud total de - - 3,300 metros.

- Distrito Habitacional.

Son aquellos distritos urbanos cuyo uso predominante será la vivienda, definiéndose diversas densidades de construcción e intensidad de uso dentro de cada uno de ellos y - permitiéndose el establecimiento de otros usos compatibles como el comercio en pequeño, servicios y recreación que - atiendan de modo directo y cotidiano a la población que - ahí habita.

Zona de Esparcimiento y Recreación.

Corresponde a 4.0 hectáreas ubicadas al oeste de la localidad donde se impulsará la construcción de la infraestructura



ra básica para convertirla en zona de esparcimiento con áreas verdes y juegos infantiles, donde la población - pueda convivir sobre todo los fines de semana.

3.4.2. USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Como apoyo a la estructura urbana propuesta, el Plan admite 11 tipos de zonas distribuidas de la siguiente forma: 4 de habitación, 1 de centro urbano, 1 de subcentro urbano, 1

de servicios regionales, 1 de corredores urbanos, 1 de centros de barrio, 1 de parque urbano (zona de esparcimiento) y 1 de preservación ecológica. A continuación se presenta la conformación de los usos del suelo previstos en cada distrito urbano para la dosificación del equipamiento futuro.

USOS DEL SUELO PREVISTOS EN DISTRITOS URBANOS 1/

DESCRITO URBANO	SUPERFICIE HABITACIONAL				SUPERFICIE TOTAL DE VIVIENDA (HA)	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS					ÁREA DE LA PARCELIACIÓN (HA)	SUPERFICIE TOTAL (HA)
	1	2	3	4		5	6	7	8	9		
I	14.0	7.0	5.0	11.0	47.0	-	-	3.0	-	15.0	4.0	64.5
II	-	11.0	14.0	-	25.0	-	-	-	-	5.0	-	30.0
III	-	-	6.5	-	6.5	10.0	-	-	-	-	-	16.5
IV	15.0	7.5	-	-	22.5	-	-	-	1.5	-	-	24.0
V	17.0	13.0	13.0	7.0	50.0	-	5.0	-	-	10.0	-	65.0
VI	6.0	4.0	-	-	10.0	-	-	-	1.5	-	-	11.5
TOTAL	48.0	38.5	24.5	18.0	129.0	10.0	5.0	3.0	1.5	25.0	4.0	177.5

1/ La numeración de los diferentes tipos de usos corresponde al plano estructural E-2 (1, 2 y 3) de este Plan.

patibles dentro de cada zona establecida, previendo su diversificación y especificando el conjunto de usos que podrán mezclarse entre sí dentro de la totalidad de la estructura urbana del Centro de Población Estratégico.

El objetivo principal es el de equilibrar la distribución de usos para conformar una estructura integrada que evite la existencia de usos incompatibles y de zonas carentes de servicios, estableciendo áreas concretas con sus destinos específicos. Para la interpretación más detallada de lo expuesto puede consultarse el plano E-2 correspondiente a usos y destinos del suelo.

3.5. POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCIÓN.

Con base en la estrategia de este Plan y considerando las carencias más importantes de Ixtlahuaca, los lineamientos de acción que deberán ejecutarse en el corto plazo -en términos de los diferentes elementos y componentes del desarrollo urbano- son los siguientes:

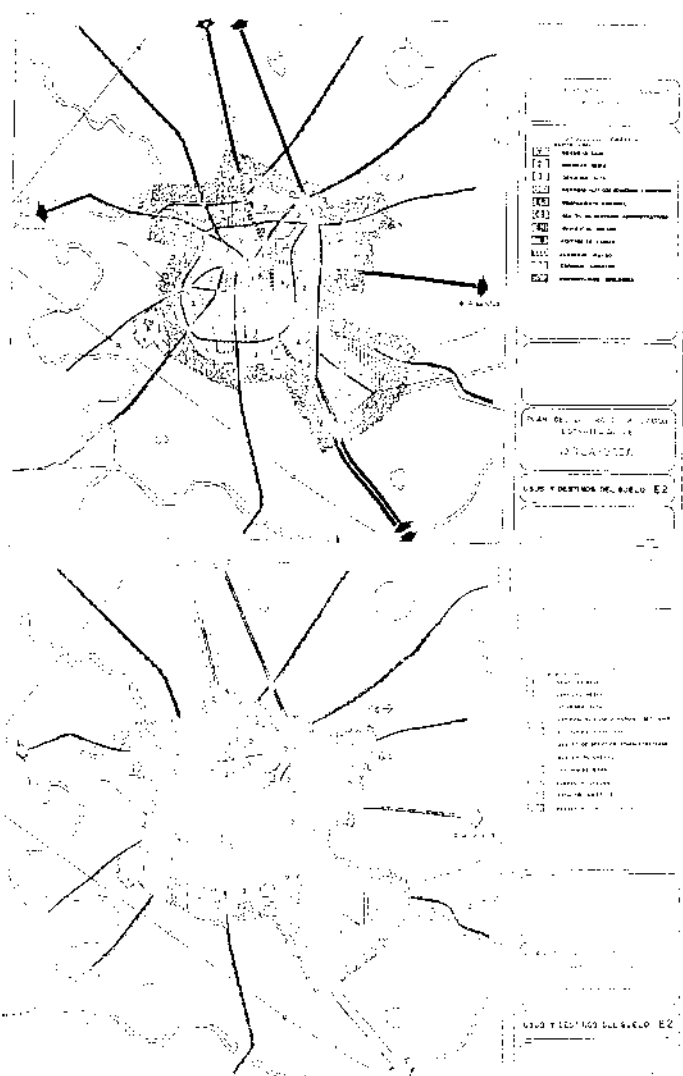
3.5.1. SUELO

- Delimitar el área urbanizable mediante el replanteo al Plan "Pinte su Raya" que determina la fijación de 335 señales distribuidas de la siguiente manera: 6 señales monumentales, 34 mojoneas y 295 postes.

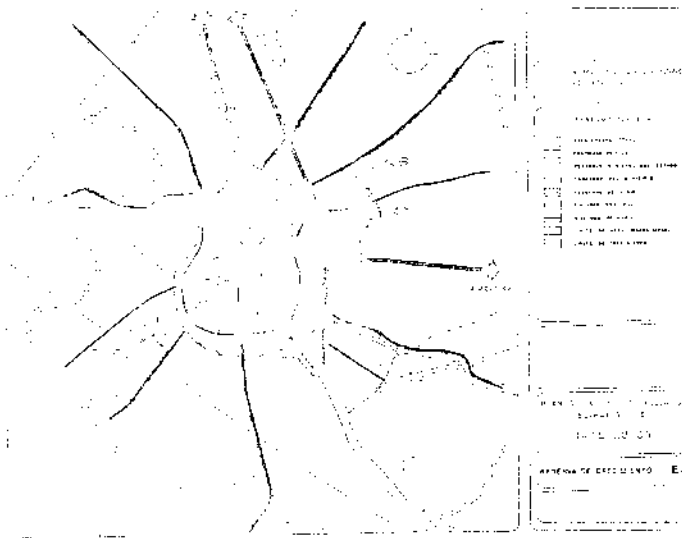
- Impedir los usos urbanos del suelo con el área no urbanizable, estableciendo coordinadamente con el H. Ayuntamiento local un estricto programa de vigilancia continua sobre el límite del área urbanizable, negando todo tipo de autorizaciones y servicios fuera de ella e instrumentando el registro de excepción para aquellas construcciones establecidas antes de constituirse el límite de crecimiento.

- Promover la constitución de 145,0 hectáreas de reserva territorial, principalmente para uso habitacional y de servicios.
- Apoyar el desarrollo habitacional y la construcción de equipamiento para el abasto, salud, administración y deporte sobre la reserva patrimonial ya adquirida, 40 hectáreas al Oriente de la localidad de Ixtlahuaca.

- Promover la saturación de 22,4 hectáreas de lotes baldíos e inducir la densificación del área urbana actual (100,0 hectáreas) para incrementar la densidad existente de 70 habitantes/hectárea a una densidad promedio de 100,0 habitantes/hectárea.



De esta manera, el Plan determina los usos del suelo predominantes para cada distrito urbano y aquellos usos que son com-



3.5.2. VIVIENDA.

- Promover ante los organismos públicos relacionados con la construcción de vivienda de interés social y las organizaciones sindicales, la construcción de vivienda terminada para venta y arrendamiento así como progresiva. En particular apoyar la ejecución de 60 acciones que coordinadamente están llevando a cabo el H. Ayuntamiento local y la SEDUE, así como la ejecución de 154 acciones que realizará AURIS. Ambos desarrollos se ubicarán en la localidad de Ixtlahuaca, el primero de ellos sobre el corredor urbano de la Avenida Morelos y el segundo en la parte sur del centro urbano propuesto.
- Simplificar y agilizar el trámite de autorización y promover la construcción de 78 viviendas terminadas y 46 viviendas progresivas, distribuidas de la siguiente manera: 17 pies de casa y 9 lotes y servicios. Así mismo, promover 51 acciones de mejoramiento de vivienda.
- Impulsar nuevas líneas de acción que reduzcan los costos de construcción a través de la constitución de bancos de materiales, cooperativas de vivienda y asesoría técnica, así como proporcionando materiales a bajo costo, estableciéndose programas específicos con las autoridades municipales.

3.5.3. INFRAESTRUCTURA.

- Realizar por parte del Gobierno del Estado a través de la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento las siguientes obras y proyectos:

- Proporcionar un gasto a corto plazo de 51 litros por segundo, utilizando como fuente de abastecimiento tres pozos profundos.
- Construcción de 0.9 kilómetros de líneas de conducción de agua potable de 20 a 30 centímetros de diámetro.
- Construcción de 1 tanque de almacenamiento con capacidad de 800 m³.
- Construcción de 5.0 kilómetros de redes de distribución de agua potable de 5 a 25 centímetros de diámetro.
- Construcción de 3.4 kilómetros de redes de atarjeas de 30 a 80 centímetros de diámetro.
- Construcción de 1.6 kilómetros de subcolectores y colectores de 45 a 91 centímetros de diámetro en los márgenes de los arroyos existentes dentro de la localidad para evitar las descargas de aguas negras al Río Lerma.
- Construcción de 0.5 kilómetros de emisores de 107 centímetros de diámetro.
- Promover la adquisición de créditos para el financiamiento de la inversión requerida (alrededor de 190 millones de pesos) ante los organismos correspondientes, principalmente con BANOBRAS a través de FIFAPA.
- Construcción de una planta de tratamiento al Oeste del Centro de Población Estratégico que posibilite la reutilización de las aguas tratadas por los usuarios de riego.

3.5.4. VIALIDAD Y TRANSPORTE.

- Ampliación de la Avenida Dr. Gustavo Baz (Carretera Atlacomulco-Toluca) de 9 mts a 33 mts. para que funcione óptimamente como vialidad primaria y se integre funcionalmente a la estructura vial local, mejorando la comunicación interna y proporcionando fluidez a la circulación vehicular. Paralelo será necesario que, paralelamente a lo anterior, se establezca un sistema de señalización vial adecuado que permita cumplir con su función asignada brindando seguridad tanto a los automovilistas como a los peatones y vialidad.
- Instalación de pases peatonales principalmente en los puntos más conflictivos existentes sobre la Av. Dr. Gustavo Baz.
- Construcción de un circuito interno que descongestione las actuales vías primarias y permita lograr una mayor continuidad entre las zonas urbanas existentes y de crecimiento ordenando el funcionamiento de la estructura vial propuesta.

- Mejoramiento de las siguientes calles para la integración de un circuito vial: Nicolás Bravo/oriente 450 m, Independencia/oriente 450 m, López Rayón/oriente 450 m, Corregidora/norte 300 m.

- Adecuación de los siguientes accesos:

- Carretera a San Felipe del Progreso -Autopista Atlacomulco-Toluca.
- Avenida Nicolás Bravo -Autopista Atlacomulco-Toluca
- Carretera a Santo Domingo de Guzman -Carretera a San Felipe del Progreso-Av. Miguel Hidalgo
- Avenida Francisco López Rayón -Vialidad Oeste propuesta.

- Pavimentación de las siguientes vialidades.

- Carretera a Santo Domingo
- Carretera a San Ildefonso
- Carretera a San Joaquín
- Carretera a San Pedro
- Carretera a San José del Junco

3.5.5. EQUIPAMIENTO.

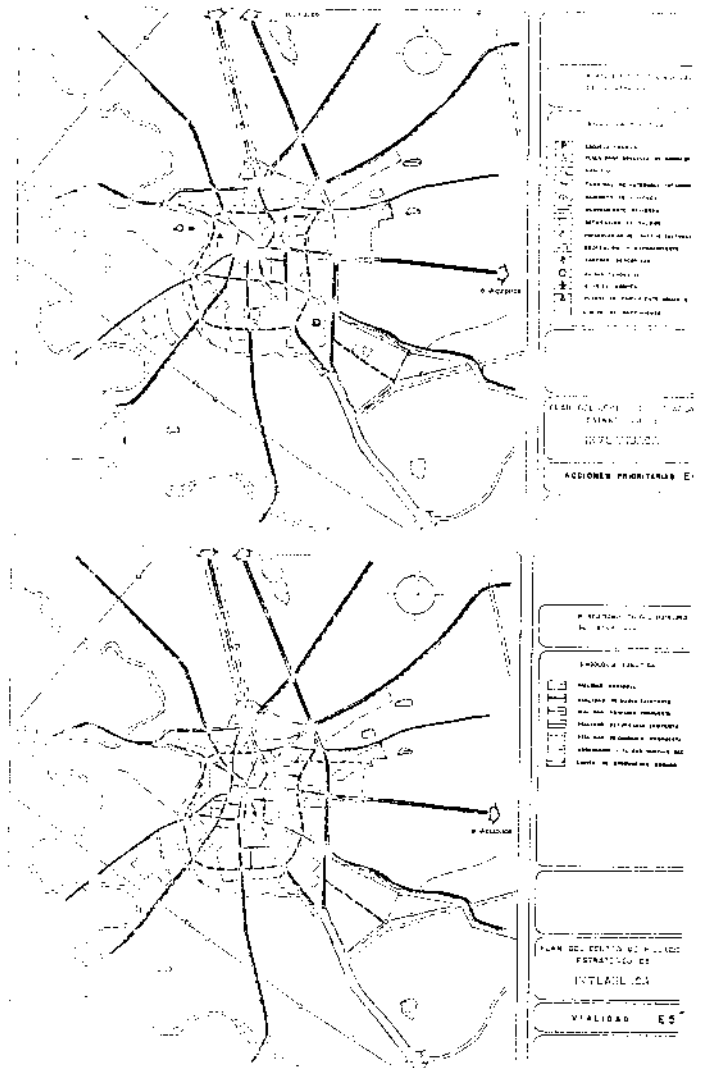
- Apoyar la construcción del mercado municipal y zona para tianguis que está realizando BANCBRAS en coordinación con el Municipio local.

- Definir a nivel de diseño urbano las características y funcionamiento básico para la localización del equipamiento mayor. Las acciones para el corto plazo son:

- Terminal de autotransportes foráneos y urbanos, 2,400 metros de terreno.
- Bodega de IMPECSA, 500 m²
- Clínica-Hospital, 70 camas o 16 consultorios.
- Bachillerato General y Tecnológico, 15 aulas.
- Escuela Técnica Agropecuaria, 10 aulas
- Unidad Deportiva, 2.5 hectáreas
- Centro de Justicia, 4,000 m²
- Centro Social, 1,250 m² construidos
- Auditorio (salón de usos múltiples), 2,220 m² construidos.

3.5.6. MEDIO NATURAL

- Regenerar los cauces de los arroyos existentes dentro de la localidad de Ixtlahuaca de Rayón y evitar la contaminación del Río Lerma mediante el tratamiento adecuado de los des-



argas residuales.

- Conservar la zona arbolada al Oeste de la localidad de Ixtlahuaca y acondicionarla como zona de esparcimiento, dotándola de las instalaciones básicas.

3.5.7. IMAGEN URBANA

Establecer un reglamento de imagen urbana cuyo objetivo fundamental es normalizar las obras que se lleven a cabo en la ciudad, desde el punto de vista de su imagen visual, con la finalidad de asegurar que dichas obras contribuya efectivamente al enriquecimiento del paisaje urbano, el cual debe constituir un recurso básico que permita sostener el impulso de la actividad turística coadyuvando al mismo tiempo a la creación de un entorno adecuado y al desenvolvimiento cultural comunitario.

- Conservar y revitalizar el centro histórico de la localidad (3.0 hectáreas), en particular la Parroquia de San Francisco de Asís y la Plaza Rayón.

- Regular la instalación de redes de distribución de energía eléc

trama, teléfonos y demás instalaciones, de manera que no afecte con la trama urbana.

- Ordenar las nuevas construcciones y las ampliaciones y modificaciones de viviendas, comercio y edificios dentro del perímetro del Centro de Población Estratégico para mantener la trama que tradicionalmente local.
- Instalar un sistema de alcantarillado, de acuerdo a la escala urbana de Ixtlahuaca tradicional, que incluya un sub-sistema de los elementos más importantes más significativos.

3.5.9. PLANEACION

- Ordenar este Plan con la concepción del Instituto del Estado y del H. Ayuntamiento de Ixtlahuaca, estableciendo y ordenando los criterios específicos que sustentan sus acciones y normas de control, mejorando los mecanismos para ordenar su actualización y modificación, con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- Controlar el desarrollo urbano con base en este Plan y mantener su seguimiento con las instituciones y autoridades competentes.

3.6. PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD

- Profundizar el estudio de las zonas urbanizables en el Plan de Ordenamiento de la zona urbana de Ixtlahuaca, para que se establezcan los mecanismos que permitan la participación y tratamiento de las comunidades y familias que en el mundo rural se encuentran.

3.6. NORMAS

En el presente Plan se establece la obligatoriedad para el otorgamiento de la Licencia Estatal de Uso del Suelo, la Licencia Municipal de Construcción y la Licencia de Funcionamiento, así como para la autorización de sus modificaciones, reordenamientos, apertura de vialidades y construcciones en régimen predominantemente residencial, usos del suelo, destino utilitario, densidad de construcción, tamaño y frentes mínimos de lotes y requerimientos de estacionamiento, son obligatorias para el sector privado y el público, y determinan de manera precisa el número de viviendas o metros cuadrados de construcción, el número de estacionamientos y demás disposiciones, que el plan autoriza en cada predio individual para alcanzar las densidades de población y de uso del suelo previstas.

Las normas reglamentarias para el ordenamiento y regulación del desarrollo ur-

bano de Ixtlahuaca, quedan sujetas a la zonificación y determinación sobre usos y destino contenidos en el plano E-1 y la tabla de Clasificación de Usos del Suelo, así como a las Normas Municipales Mínimas y Coeficientes de Ocupación del Suelo, de las Normas sobre Alcance de Estacionamiento contenidas en este Plan.

3.6.1. NORMAS SOBRE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Este Plan existente por las autoridades competentes tendrán las suposiciones relativas a las condiciones que determine la zonificación y aprovechamiento de áreas, predios o construcciones para fines previstos o posibles, y se establece la intención de modificación de uso del suelo, en base a la tabla de Clasificación de Usos del Suelo, en el plan E-1, de modo que los usos del suelo sean los siguientes:

Tabla de Clasificación de Usos del Suelo

Clasificación	Descripción	Características	Requisitos
E-1	Uso residencial predominante	...	...
E-2	Uso residencial de transición	...	...
E-3	Uso residencial de baja densidad	...	...
E-4	Uso residencial de alta densidad	...	...
E-5	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-6	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-7	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-8	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-9	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-10	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-11	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-12	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-13	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-14	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-15	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-16	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-17	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-18	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-19	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-20	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-21	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-22	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-23	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-24	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-25	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-26	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-27	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-28	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-29	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-30	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-31	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-32	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-33	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-34	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-35	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-36	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-37	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-38	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-39	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-40	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-41	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-42	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-43	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-44	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-45	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-46	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-47	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-48	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-49	Uso residencial de muy alta densidad	...	...
E-50	Uso residencial de muy alta densidad	...	...

El presente Plan de Ordenamiento de la zona urbana de Ixtlahuaca, en el que se establecen los usos y destinos del suelo, se aplicará a los predios que se encuentren en la zona urbana de Ixtlahuaca, de acuerdo a lo establecido en el artículo 100 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Puebla.

Los usos que se permite un predio, se establece, mediante la tabla para la zona urbanizable y no urbanizable de Ixtlahuaca, lo siguiente:

- A. Usos permitidos: Determinan cuáles modalidades de uso contenidas en la clasificación son permitidas en cada una de las distintas zonas de uso predominante.
- B. Usos prohibidos: Son aquellos que no podrán permitirse ni autorizarse en la zona.
- C. Densidad de Construcción: Establece la superficie de desplante y la altura máxima, en metros o en niveles.

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

En las zonas de uso predominante señaladas en los planos E-1 y E-2 se condiciona cualquier autorización al cumplimiento, por lo menos, de los tamaños de lotes, frente y área no construida que se indican en la misma tabla anterior.

3.6.3. REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS

El espacio para estacionamiento se proporcionará 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 se ofrece en se en cada edificación, los cuales deberá cumplir con las disposiciones de estacionamiento, de acuerdo al tipo de uso de la edificación y su modo de construcción.

CONCEPTO	UNIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR
HABITACION		
- De 40 M ² a 120	1	1.5
- De 121 a 300	2	2.5
- De 301 a Más	3	3.5
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.	AUTOS/UNIDAD	OBSERVACIONES
- Oficinas de Gobierno	1/30 M ²	Sup. Construida
- Financieras y Sucursales de Banco	1/30 M ²	Sup. Construida
- Oficinas Profesionales, administrativas, agencias EDUCACION Y CULTURA	1/30	Sup. Construida
- Guarderías	1+1 auto/aula	
- Jardines de niños, primarias	1+1 auto/aula	
- Escuelas para niños atípicos	1+3 auto/aula	
- Secundarias	1+2 auto/aula	
SERVICIOS PARA LA RECREACION		
- Cafés y fondas mayores de 50 M ²	1/15 M ²	Area de atención al público
- Restaurantes mayores de 50 M ²	1/15 M ²	Area de atención al público.

- Cantinas y bares mayores de 50 M ²	1/7.5 M ²	Area de atención al público
- Teatros, cines, auditorios, salas de concierto y centros de convenciones.	1/10 butacas.	
COMERCIO		
- Almacenes, bodegas y depósitos	1/75 M ²	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 M ² de exposición y venta	No requiere	
- De más de 50 M ² de exposición y venta	1/30 M ²	Sup. de exposición y venta
- Tienda Departamental	1/30 M ²	Sup. de exposición y venta
- Mercado	1/75 M ²	Sup. cubierta
- Baños públicos, salones de belleza y peluquerías, lavanderías, tintorerías, talleres de costura, de reparación de artículos del hogar, sasterías, estudios y laboratorios de fotografía, servicios de alquiler, etc.		
- De menos de 50 M ² de atención al público	No requiere	
- De más de 50 M ² de atención al público	1/30	Sup. atención al público

- Talleres de reparación, lavado / lubricación de vehículos.	1/60 M ²	Sup. cubierta
- LOJAMIENTO		
- Hoteles y Moteles	1/Cuarto	

3.6.4. DISPOSICIONES ADICIONALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS:

- En vivienda plurifamiliar se deberá prever el estacionamiento para visitas a razón de 1 cajón por cada 4 departamentos, y en viviendas menores de 20 M² construidas, 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.
- Cualquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación se sujetará a estudio y resolución de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda y del H. Ayuntamiento; en todos los casos deberá cubrirse la demanda de estacionamientos a satisfacción de las dependencias antes mencionadas.
- La demanda total, para los casos en que en un mismo predio se encuentran establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- Las medidas de espacios de estacionamiento para coches grandes serán de 5.0 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 cuyo caso el espacio será de 6.00 por 2.40 metros para coches grandes, más un 50% de espacios de 4.80 por 2.00 metros para coches chicos. Estas medidas no comprenden área de circulación.
- En los establecimientos públicos o privados que no sean de autoservicio puede permitirse que los espacios se dispongan de manera tal que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.
- Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecerse el acceso a su estacionamiento respectivo por esta última calle.
- En caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso-descenso y las bayonas de acceso para no interferir la circulación vial.

3.6.5. NORMAS ADOPTADAS PARA LA DOTACION DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

SECCIONES MINIMAS DE LA ESTRUCTURA VIAL

Para andadores sección mínima 3.00 m
 Para vialidad local sección mínima 7 m.

Para vías de penetración las secciones mínimas podrán ser de 12 y 15 m

3.6.6. SERVICIOS MINIMOS 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.

3.6.7. SERVICIOS MINIMOS DE EQUIPAMIENTO.

SALUD			
CLINICA			
No. de Consultorios	Superficie del Terreno	Superficie Construída	Población Servida
4	2 260 M ²	300 M ²	17 040
CLINICA HOSPITAL			
No. de Consultorios	Superficie del Terreno	Superficie Construída	Población Servida
14	2 260	1 500 M ²	100 000
ABASTO			
MERCADO PUBLICO			
No. de Puestos	Superficie del Terreno	Superficie Construída	Población Servida
	De 2 000 a 5 000 M ²	De 1000 a 2000 M ²	30 000
RECREACION			
JARDIN VECINAL			
	Superficie del Terreno	Superficie Construída	Población Servida
	10 000	50 M ²	5 000
	5 000	90 M ²	2 500

EDUCACION			
JARDIN DE NIÑOS			
No. de Aulas	Superficie del Terreno	Superficie Construída	Población Servida
3	924 M ²	240 M ²	2 310
6	1 485 M ²	420 M ²	7 020
PRIMARIA			
No. de Aulas	Superficie del Terreno	Superficie Construída	Población Servida
6	1 850 M ²	420 M ²	1 144
12	2 320 M ²	960 M ²	6 500
SECUNDARIA			
No. de Aulas	Superficie del Terreno	Superficie Construída	Población Servida
18	7 500 M ²	3 180 M ²	47 760

EPILOGO

El presente Plan se acompaña de los planos que ilustran gráficamente su contenido normativo y sus planteamientos estratégicos. Dichos planos se consideran, para todos los efectos legales, como partes integrantes de este Plan, mismos que se refieren a: Clasificación del Territorio y Estructura Urbana; Zonificación de Usos y Destinos del Suelo; Reservas Territoriales; -- Acciones Prioritarias y Vialidades.

En razón a lo estipulado por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Ixtlahuaca 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 de Planificación y Desarrollo del Municipio, habiendo sido aprobado en Sesión de Cabildo por el -- H. Ayuntamiento de Ixtlahuaca.

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, borroneos 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, su jetándose 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:

Por seis meses \$ 2,000.00
 MAS GASTOS DE ENVIO POR CORREO \$ 3,000.00

PUBLICACIONES DE EDICTOS Y DEMAS AVISOS JUDICIALES

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

EJEMPLARES:

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

Sección atrasadas al doble de su precio original.

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**

ATENTAMENTE.

LA DIRECCION.

LIC. RUBEN GONZALEZ GARCIA.