



GACETA DEL GOBIERNO

CORRESPONDENCIA DE SEGUNDA CLASE.—REGISTRO DGC—NUM. 001 1011 CARACTERISTICAS 113282801

Tomo CXLIII

Toluca de Lerdo, Méx., Lunes 16 de Febrero de 1987

Número 30

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

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

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

DECRETO NUMERO 181

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO.

DECRETA:

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

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

ARTICULO TERCERO.—Se aprueba la zonificación del Suelo del Centro de Población Estratégico de Zumpango, 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 Zumpango, contiene:

1. INTRODUCCION.

1.1. Bases Jurídicas.

2. SITUACION ACTUAL.

2.1. Condicionantes socioeconómicas.

2.2. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características físico-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 y vialidad y transporte.

2.5. Estructura urbana actual.

2.5.1. Usos del suelo.

2.5.2. Características de equipamiento y los servicios urbanos.

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.

3.4.1. Clasificación del territorio.

3.4.2. Estructura urbana.

3.4.3. Usos y destinos del suelo. Su zonificación y normas.

3.5. Políticas y lineamientos de acción.

— Suelo.

— Infraestructura.

— Vialidad.

— Transporte.

— Equipamiento.

— Vivienda.

— Medio ambiente y preservación.

— Ecología.

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

Tomo CXLI | Toluca de Lerdo, Méx., Lunes 16 de Febrero de 1987 | No. 30

SUMARIO:**SECCION ESPECIAL****PODER EJECUTIVO DEL ESTADO**

DECRETO No. 181: Con el que se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Zumpango.

DECRETO No. 182: Con el que se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal.

(Viene de la 1a. página)

4. EPILOGO.

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

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

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

ARTICULO PRIMERO.—El presente Decreto y una versión abreviada del Plan del Centro de Población Estratégico de Zumpango, 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 Zumpango, 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 al apéndice respectivo.

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

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la Ciudad de Toluca de Lerdo, México, a los trece días del mes de Enero de 1987.—Diputado Presidente, **Lic. Pedro Armando Gómez Núñez**; Diputado Secretario, **Profr. Héctor Luna Camacho**; Diputado Secretario, **C. Mario Enrique Vázquez Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Juana Reyes Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Mario Galicia Vargas**.—Rúbricas.

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

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

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

Lic. Alfredo Baranda G.

(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Lepoldo Velasco Mercado.

(Rúbrica).

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

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

DECRETO NUMERO 182

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO

D E C R E T A :

ARTICULO PRIMERO.—Se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal, con el que se conforma al cual el Gobierno del Estado y el del Municipio del mismo nombre, participarán conjunta y coordinadamente en la ordenación y regulación de dicho centro de población.

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

ARTICULO TERCERO.—Se aprueba la zonificación del suelo del centro de población estratégico de Ixtapan de la Sal, 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 Ixtapan de la Sal contiene:

1. INTRODUCCION.

1.1. Bases jurídicas.

2. SITUACION ACTUAL.

- 2.1. Condicionantes sociales y económicas.
- 2.2. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características naturales del territorio.
- 2.3. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de infraestructura.
- 2.4. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de vialidad y transporte.
- 2.5. Estructura urbana.
 - 2.5.1. Usos del suelo.
 - 2.5.2. Características del equipamiento y servicios urbanos.
 - 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.
 - 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, Imagen Urbana y Patrimonio Cultural.
 - 3.5.7. Planeación.
 - 3.5.8. Participación de la Comunidad.
 - 3.5.9. Atención y Prevención de Emergencias Urbanas.
- 3.6. Normas.
 - 3.6.1. Normas sobre usos, destinos e intensidades.
 - 3.6.2. Normas sobre lotes mínimos y coeficientes de ocupación del suelo.
 - 3.6.3. Requerimientos de estacionamiento.
 - 3.6.4. Normas adoptadas para la dotación de infraestructura y equipamiento.
 - 3.6.5. Servicios mínimos de infraestructura.
 - 3.6.6. 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 Ixtapan de la Sal.

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.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.—El presente Decreto y una versión abreviada del Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal, 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 Ixtapan de la Sal, 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 al apéndice respectivo.

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

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la Ciudad de Toluca de Lerdo, México, a los trece días del mes de Enero de 1987.—Diputado Presidente, **Lic. Pedro Armando Gómez Núñez**; Diputado Secretario, **Profr. Héctor Luna Camacho**; Diputado Secretario, **C. Mario Enrique Vázquez Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Juana Reyes Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Mario Galicia Vargas**.—Rúbricas.

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

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

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

Lic. Alfredo Baranda G.
(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Leopoldo Velasco Mercado
(Rúbrica).

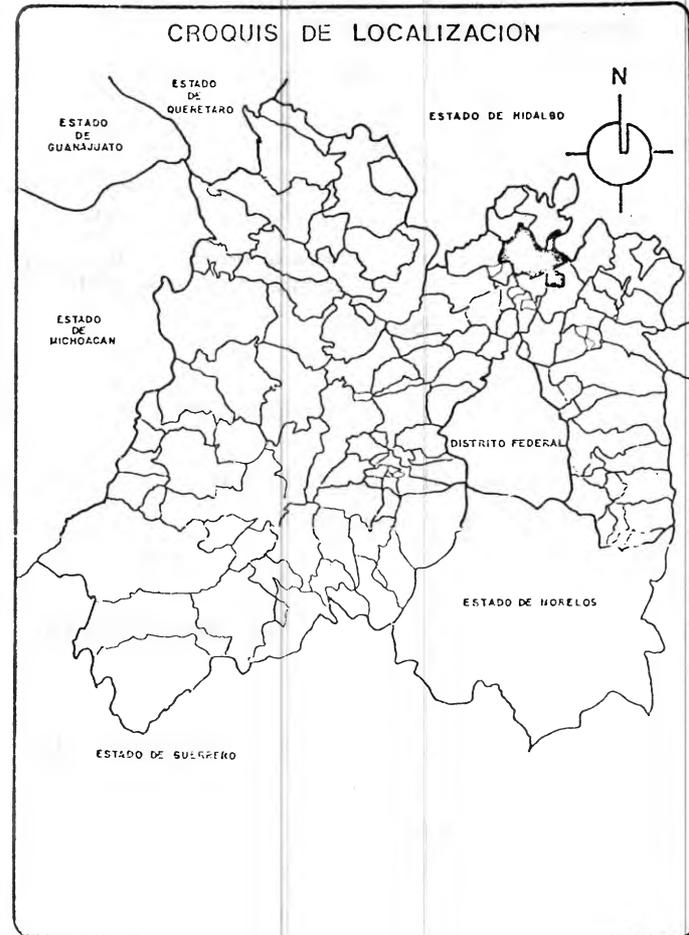
1. INTRODUCCION.

El presente documento constituye el Plan del Centro de Población Estratégico de Zumpango.

La ciudad de Zumpango es la cabecera del municipio del mismo nombre y se localiza en el centro de la zona norte del Valle Cuautitlán- Texcoco. Esta ubicación ha hecho que sea el centro estructurador de esta zona, contando con los mejores niveles de equipamiento y servicios de las localidades del área; hasta la fecha, Zumpango subsiste como una localidad integradora de las funciones rurales de su entorno, contando con una población del orden de los 62,000 habitantes y ocupando un total de 1,167 ha, de suelo con usos urbanos, caracterizados en general por la dispersión y las bajas densidades.

Sumado a su condición de centro regional, el Gobierno Federal preve la realización de importantes inversiones en infraestructura para el transporte en dos municipios vecinos, la estación clasificadora ferroviaria en Coyotepec y la central de autotransportes de carga en Huehuetoca, proyectos que por su dimensión y cercanía impactarán de forma decisiva al Centro de Población Estratégico de Zumpango. Por otra parte, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano plantea la realización del libramiento carretero norte del Valle Cuautitlán- Texcoco, el cual mejorará sustancialmente las condiciones de accesibilidad y comunicación de Zumpango con el resto de los municipios del valle.

En este contexto, resulta necesario establecer las normas y directrices que permitan que el crecimiento del centro de población se dé en forma ordenada y sobre los suelos más adecuados para el efecto.



I.1. BASES JURIDICAS.

El Plan del Centro de Población Estratégico de Zumpango, 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 denominación de los asentamientos humanos del Estado.

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

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

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 Zumpango.

2. SITUACION ACTUAL.

2.1. CONDICIONANTES SOCIO-ECONOMICAS.

Zumpango cuenta en la actualidad con una población del orden de los 62,000 hab, habiéndose desarrollado con una tasa promedio de crecimiento del 3.1% anual en los últimos 5 años.

El aumento de población en la localidad se ha dado de forma relativamente constante, notándose una pequeña tendencia al descenso en los últimos 25 años dado que la tasa de crecimiento disminuyó de 4.8% para el decenio 1960-70, a 3.2% en 1970-80 y a 3.1% de 1980 a la fecha.

A partir del impulso al crecimiento del centro de población que supone el desarrollo de inversiones en su área de influencia, esta tendencia deberá modificarse sustancialmente, haciendo que Zumpango alcance una población del orden de los 140,000 habitantes para el cambio del siglo, momento en el que se dará la saturación de sus áreas urbanas y urbanizables.

2.1.1. Estructura Actual del Empleo.

La población económicamente activa (PEA) del centro de población, asciende a 17,083 personas, lo que representa el 27.5% del total poblacional, correspondiendo al sector secundario la mayor parte, con el 51.3%, seguido del terciario con el 34% y por último el sector primario con el 14.7%.

La distribución por sectores de la población económicamente activa, que actualmente representa el 27.5% de la población total, ha presentado sensibles variaciones en los últimos 25 años; de esta manera, -

los sectores secundario y terciario han surgido como principales fuentes de empleo; incrementando su participación del 14% al 51% y del 19% al 34% respectivamente, a expensas del sector primario, el cual manifiesta un descenso notable, al pasar su participación del 67% al 14% en el mismo período.

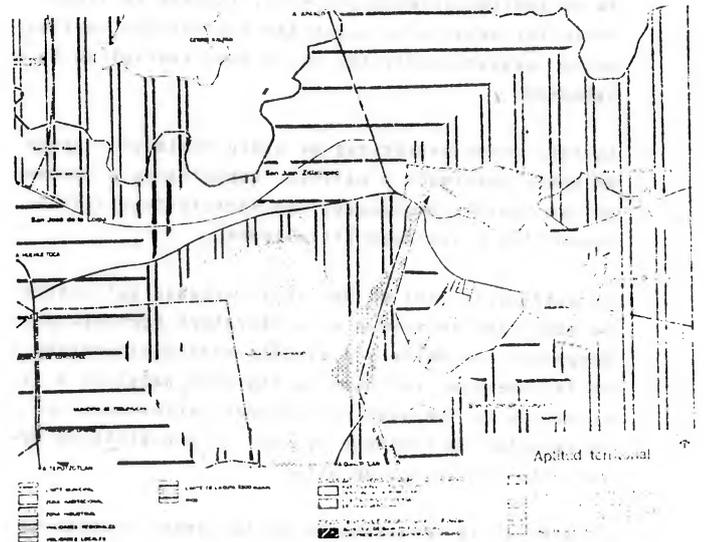
2.1.2. Niveles Actuales de Ingreso.

En Zumpango, 29% de la PEA obtiene ingresos menores a una vez el salario mínimo (vsm), el 32% obtiene 1 vsm, el 18% entre 1.1 y 2 vsm y sólo el 21% de la población tiene ingresos mayores a 2 veces el salario mínimo, cabe señalar que esta relación es muy similar a la observada en el censo de 1970, puesto que en ese entonces sólo el 19% de la población ganaba más de 2 vsm.

2.2. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO.

El entorno de Zumpango esta constituido en gran parte por suelos de alta productividad agrológica, en los cuales se cuenta en muchos casos con infraestructura de riego actualmente en operación.

El resto de estos suelos se encuentran dentro de -- los límites del proyecto del distrito de riego de los Insurgentes y representan zonas importantes para la recarga acuífera o se localizan en áreas donde las pendientes no son recomendables para su uso urbano, básicamente las faldas del Cerro de Xalpan, al norponiente de la cabecera municipal.



Por otra parte, existen barreras importantes para el desarrollo, tales como el Gran Canal y la Laguna de Zumpango.

En este contexto, las posibilidades de crecimiento para el centro de población no resultan demasiadas para el incremento poblacional esperado, reduciéndose a las áreas colindantes en el entorno de la cabecera municipal y a los terrenos que se encuentran como intersticios en su zona sur, los cuales representan 420.00 ha, y a las áreas al poniente y norte de

San Juan Zitlaltepec y San José de la Loma, las que suman 360 ha, resultando un total de 780.00 ha de suelo apto para el desarrollo urbano en la localidad.

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

El área urbana actual de Zumpango cuenta con niveles de dotación de infraestructura muy desigual --- siendo el más elevado el referente al servicio de agua potable, con el cual se encuentra servido el 70% de la población, contabilizándose un déficit -- del orden de los 60 lts por segundo. Por cuanto se refiere al drenaje, este sólo cubre el 19.5% del territorio, localizándose primordialmente en la zona centro de la cabecera municipal.

La energía eléctrica cubre en su servicio el 95% -- del suelo urbanizado, mientras que el alumbrado público sólo se encuentra sobre la carretera y en la zona de la plaza cívica, representando apenas el 8% del requerimiento en la cabecera municipal y menos del 5% en San Juan Zitlaltepec.

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

El Centro de Población de Zumpango se comunica con la región por medio de la carretera Huehuetoca-Zumpango-Los Reyes, la que a su vez conecta con las carreteras México-Pachuca, por el oriente y con la Huehuetoca-Coyotepec y la Autopista México-Querétaro por el poniente, y al ser la única opción de paso en sentido oriente-poniente, soporta un flujo vehicular mayor a su capacidad, ocasionando continuamente congestiones en la zona central de la cabecera.

Existen otras carreteras de orden regional, aunque de menor jerarquía y calidad, comunicando a Zumpango con Apaxco, Acueducto, San Bartolo Cuautlalan, Cuautitlán y San Juan Zitlaltepec.

La estructura vial de las zonas urbanas del centro de población se reduce a la carretera Huehuetoca-Zumpango-Los Reyes y a algunas vías pavimentadas en la cabecera, así como la vialidad paralela a la carretera en San Juan Zitlaltepec, actualmente en terracería, no obstante lo cual la población se desarrolla a lo largo de ésta.

En general la comunicación de las áreas urbanas es bastante buena siendo el problema mayor la falta de pavimentación que ocasiona innumerables conflictos a la población, sobre todo en tiempo de lluvias.

Por otra parte, los requerimientos de desplazamientos de la población en Zumpango se realizan en general por medio de unidades de transporte suburbano y con vehículos de alquiler, siendo suficiente para las necesidades de la población, con el único problema de ubicación y tamaño de los paraderos, que

resultan ineficientes.

2.5. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

Zumpango se desarrolla en dos núcleos fundamentales de asentamiento, por una parte se encuentra la cabecera municipal y San Pedro de la Laguna, y por otra hacia el poniente, San Juan Zitlaltepec y San José de la Loma.

Ambos asentamientos se han conformado con una relación directa con la carretera Huehuetoca-Zumpango-Los Reyes, que como ya se dijo los comunica. En el caso de la cabecera, el asentamiento se dió de forma concéntrica al centro administrativo y se han generado zonas de usos mixtos en la zona central y a lo largo de la carretera, las que cuentan con las densidades poblacionales y de construcción más importantes, aproximadamente 60 hab/ha. Mientras que el entorno de la cabecera se configura por medio de zonas de habitación muy dispersa, con una densidad del orden de los 25 hab/ha. El conjunto de las áreas urbanas de esta zona suman 901 ha.

En San Juan Zitlaltepec y San José de la Loma el patrón de asentamiento actual es similar al de la periferia de la cabecera siendo sin embargo menos disperso, y alcanza densidades cercanas a los 45 hab/ha. El total del área urbana de esta zona es de 266 ha.

Los problemas fundamentales que presentan las áreas urbanas son por una parte la carencia de servicios en la periferia y por otra la concentración del equipamiento existente en la zona central de la cabecera, en detrimento del resto de la población, principalmente de San Juan Zitlaltepec en razón de su localización separada.

2.5.1. Usos del Suelo.

El área urbana del Centro de Población de Zumpango ocupa un total de 1,167 ha, lo que representa el 6% del total de territorio municipal. Del total de suelo urbano el 31%, 360 ha son zonas habitacionales; el 1.5%, 15 ha son áreas de uso mixto; el 3.5%, 40 ha son dedicadas a equipamiento y servicios; el 2%, 26.5 ha están ocupadas por usos industriales; el 9.5%, 109.5 ha se conforman como vialidades; el 3.5% 41 ha, son baldíos urbanos y por último el 49%, 574 ha, se constituyen como zonas de habitación dispersa mezclada con usos agrícolas y granjas.

Como es posible observar, la proporción mayor de uso en Zumpango se refiere a habitación en las zonas densas y a la habitación dispersa del sur de la cabecera y San Juan Zitlaltepec, las que suman en total el 80% del suelo urbano.

2.5.2 Características del Equipamiento y los Servicios.

El equipamiento y los servicios en el Centro de Población de Zumpango, es en general deficitario, ---

siendo sólo el rubro de educación en el que se cuenta con los elementos necesarios para las necesidades de la población.

El déficit más pronunciado se refiere a los servicios de salud, recreación y seguridad pública. En el caso del sector salud, se cuenta sólo con un puesto de socorro de la Cruz Roja y algunos consultorios particulares que no alcanzan a cubrir las necesidades de la población.

Por lo que se refiere a la recreación y el deporte no existen sino algunos elementos, localizados en la cabecera municipal y resultan insuficientes para el área del centro de población.

En el rubro de seguridad pública, se presenta una grave deficiencia en términos de unidades y efectivos para la vigilancia. El servicio de bomberos es inexistente, lo que implica un fuerte riesgo para la población.

Por otra parte, en general los equipamientos existentes se localizan en la zona central de la cabecera municipal, lo que obliga a la población a acudir a ellos desde todas las localidades del municipio, -- aún para la satisfacción de las necesidades de comercialización más elementales.

2.5.3. Características de la Vivienda.

Las áreas habitacionales ocupan una extensión de 934 ha, con aproximadamente 10,000 unidades, diferenciándose en dos tipos fácilmente reconocibles, el primero lo constituye la vivienda media de la zona central de la cabecera municipal, construida con materiales de buena calidad y que en general presenta buenas condiciones de conservación y de servicios urbanos, representando el 45% del total de las unidades. Este tipo de habitación tiene una densidad domiciliaria de 5.7 hab/viv. en promedio.

El segundo grupo, se constituye por viviendas populares de la periferia de la cabecera municipal y San Juan Zitlaltepec, así como habitaciones rurales de los asentamientos dispersos del resto del territorio y representa el 55% del total de las unidades teniendo una densidad domiciliaria del orden de los 6.7 hab/viv.

Se considera que un total mayor al 50% del total de las viviendas del centro de población requiere mejoramiento, de forma particular en las zonas localizadas al sur de la cabecera municipal y en San Juan Zitlaltepec y San José de la Loma.

2.6. PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS.

En Zumpango la población alcanzó un total del orden de los 62,000 hab, para el año de 1985, habiendo crecido con una tasa promedio del 3.1% anual, lo que representa una disminución de su ritmo de creci-

miento con respecto a las dos décadas pasadas, en las cuales la tasa promedio de crecimiento fué del 4.8% en el período 1960-1970 y de 3.2% para el 1970-1980.

Lo anterior se explica en virtud del decrecimiento de la actividad agropecuaria en la zona, la cual pasó del 67% de participación en la economía de Zumpango en 1960 al 14% para 1985, resultando en un proceso de incorporación de la población trabajadora al sector industrial, que en general ofrece el empleo en otros municipios.

El cambio en la estructura económica del centro de población, significa la disminución de sus capacidades económicas, puesto que el mayor número de sus trabajadores se emplean en los municipios industrializados del Valle Cuautitlán-Texcoco, provocando la depauperación del sector primario que históricamente había sido el motor económico de Zumpango.

Por otra parte, en el futuro próximo el gobierno federal plantea la realización de obras importantes en la región, situación que reforzará esta tendencia de cambio económico y de manera radical modificará el proceso de crecimiento demográfico del centro de población, que deberá captar una proporción importante del crecimiento inducido por los programas federales, alcanzando por estas causas una población del orden de los 140,000 habitantes en el mediano plazo.

Como en todo el entorno del sistema de las 17 ciudades periféricas del Valle Cuautitlán-Texcoco, Zumpango ha visto crecer sus áreas urbanas sobre suelos de uso agrícola con buenos rendimientos, situación que deberá ser prevista ante la perspectiva de un crecimiento relativamente acelerado, con el fin de no provocar un mayor desequilibrio en la economía del centro de población, al continuarse las tendencias de urbanización hacia el sur de la cabecera municipal, sobre suelos agrícolas, que en muchos casos cuentan con infraestructura para el riego en operación, las cuales no sólo deberán protegerse, sino aumentarse con el fin de equilibrar la composición económica e incrementar las posibilidades de desarrollo del centro de población.

Como ya se ha descrito, las capacidades de la infraestructura, la vialidad y el transporte, así como de los equipamientos y servicios urbanos resultan a la fecha insuficientes en diferentes campos, razón por la cual el crecimiento de Zumpango requerirá de esfuerzos importantes para satisfacer las demandas del importante volumen poblacional que captará.

Por otra parte, hasta la fecha el patrón de asentamiento en el área se ha caracterizado por la dispersión y paralelamente, por el alto costo de la introducción de los servicios, al ser requeridos por áreas demasiado extensas que no cuentan con una densidad de población apropiada, a excepción de la zona de la cabecera municipal. La continuación de estos fenómenos provocará en el momento del despegue poblacional, el agudizamiento de los rezagos en ma-

teria de equipamiento y servicios urbanos, con menores posibilidades de satisfacerse en la medida en que el crecimiento se da en forma desordenada y dispersa.

El crecimiento urbano de Zumpango deberá por tanto dirigirse de forma adecuada, sobre los suelos aptos para el efecto y delimitando claramente las áreas destinadas a usos agropecuarios o que contribuyan a la preservación ecológica en la región, a su mejoramiento económico y al ordenamiento del centro de población.

Zumpango enfrenta fuertes carencias en diversos rubros del desarrollo urbano, como la falta de un sistema de drenaje y alcantarillado eficiente, cubriendo sólo el 19.5% del suelo urbano, la carencia de alumbrado público en el 87% del centro de población; la falta de pavimentos en la mayoría de sus vialidades y el deterioro de la carretera Huehuetoca-Zumpango-Los Reyes; la concentración de sus equipamientos en la cabecera municipal, el alto déficit en varios elementos de este rubro y el requerimiento de mejoramiento de más del 50% de las viviendas existentes.

Este conjunto de condiciones, sumado a la perspectiva de un crecimiento demográfico inducido del orden de los 80,000 habitantes en el mediano plazo, plantea el requerimiento primordial de establecer las directrices, acciones y programas necesarias para el encauzamiento del desarrollo de la localidad con la mayor congruencia en sus posibilidades.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

3.1. ESTRATEGIA GENERAL.

En este nivel estratégico, el Plan del Centro de Población Estratégico de Zumpango, señala el conjunto de objetivos, políticas y lineamientos de acción, necesarias para dar solución a la problemática urbana de Zumpango; mejorar los niveles de vida de la población; apoyar al equilibrio y desarrollo de las actividades productivas; mejorar las condiciones ecológicas de la zona y establecer el control, la ordenación y regulación territorial de la localidad por medio de la definición de los usos del suelo y sus compatibilidades y el establecimiento de las densidades poblacionales y los coeficientes de ocupación del suelo urbano más adecuados.

La estrategia establece para el centro de población, el consolidar sus funciones comerciales y de servicio a nivel regional, localizando en él los equipamientos y servicios urbanos requeridos por su área de influencia, optimizando los niveles de infraestructura y las capacidades de la vialidad regional y urbana, así como ubicando en sus diferentes áreas el equipamiento y los servicios básicos para la atención directa a la población.

Se define del mismo modo limitar la posibilidad de

aprovechamiento urbano del suelo a un total de 1,947 ha, suficientes para alojar en el mediano plazo a una población del orden de los 140,000 habitantes, impulsando el desarrollo de las actividades agropecuarias en el restante territorio del centro de población.

Para la mejor organización de las áreas urbanas, la Estrategia plantea la conformación del centro de población en base a una estructura de distritos habitacionales, agrupados en torno a centros urbanos de distrito, los que complementarán las funciones de atención del centro regional de la cabecera municipal., el cual se desarrolla en conjunto con el corredor urbano a lo largo de la carretera Huehuetoca Zumpango-Los Reyes. De manera complementaria, la estructura vial de las zonas urbanas deberá ser mejorada y ampliada por medio de la adecuación de un libramiento en el entorno de la cabecera y la revitalización de la carretera.

Por último, en virtud de que en la actual traza urbana existen zonas con densidades de construcción y de población muy bajas, es recomendable el desarrollo de estas, antes que aquellas áreas de nueva incorporación al desarrollo urbano.

3.2. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION.

Como nivel inmediato superior al presente plan, se encuentra el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el cual define con el carácter de estratégico al centro de población de Zumpango, estipulando para su ámbito lo siguiente:

- Consolidar las funciones comerciales y de servicios de Zumpango, agrupando en torno a él las demandas de las localidades del norte del Valle Cuautitlán-Texcoco, definiéndolo como Centro Regional.
- Prever las condiciones para la captación de una población inducida del orden de 80,000 nuevos habitantes en el mediano plazo.
- Fijar un límite definitivo a la expansión física del centro de población, estableciendo las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables.
- Proteger las áreas que actualmente se encuentran como distritos de riego, y las que componen el proyecto del distrito de riego de Los Insurgentes, evitando en ellas los usos urbanos.
- Atender a la regeneración de la Laguna de Zumpango.

3.3. OBJETIVOS DEL PLAN.

- Suelo.
 - Limitar el crecimiento del centro de población a un total de 1,947 ha, suficientes para alojar a una población del orden de 140,000 ha.

- Establecer una reserva territorial para el crecimiento de 780 ha.
 - Establecer el límite de crecimiento por medio del Programa Pinte su Raya, refiriendolo en todos los casos a elementos físicos fácilmente reconocibles y promoviendo ante la población su conocimiento y fundamentación.
 - Saturar 41 ha de lotes baldíos y densificar 574 ha de suelo dentro de las áreas urbanas caracterizadas por la dispersión de la vivienda.
Infraestructura.
 - Aumentar la disponibilidad de agua potable en 60 lts/seg, en el corto plazo.
 - Extender las redes de agua potable principalmente en la zona de San Juan Zitlaltepec.
 - Ampliar las redes de drenaje, particularmente hacia la zona sur de la cabecera municipal y a la zona de San Juan Zitlaltepec.
 - Ampliar la cobertura del sistema de alumbrado público, en el entorno de la cabecera municipal, y San Juan Zitlaltepec.
 - Impedir las descargas de aguas servidas al río de las Avenidas de Pachuca.
- Vialidad y Transporte.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad y comunicación regional de Zumpango, mejorando y ampliando la carretera que lo conecta con Huehuetoca y Los Reyes.
 - Mejorar la comunicación entre los diferentes distritos urbanos y entre estos y el centro administrativo, pavimentando aproximadamente 30 km de vialidades, enfatizando en lo referente al libramiento de la cabecera municipal.
- Equipamiento Urbano.
- Adquirir 94 ha de suelo para la construcción de equipamientos regionales en la cabecera municipal y en San Juan Zitlaltepec.
 - Promover la instalación de equipamientos de apoyo a la producción agrícola y pecuaria en los límites de la cabecera municipal.
 - Construir una clinica de zona en la cabecera municipal, con capacidad para 60 camas.
 - Localizar en la cabecera municipal los equipamientos para la cultura que complementen a los existentes en el rubro de educación.

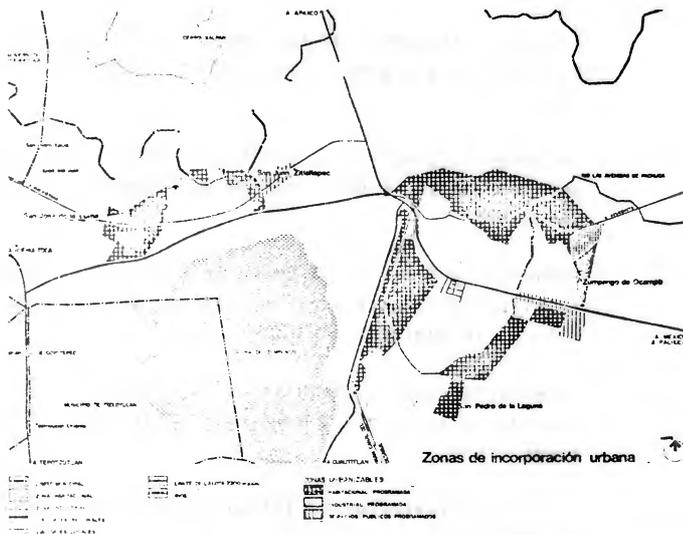
- Construir una estación de bomberos para el servicio de la zona, en el área norte de la cabecera municipal.
 - Construir un mercado en San Juan Zitlaltepec para 150 puestos.
 - Acondicionar para una unidad deportiva popular 30 ha localizadas entre el límite de crecimiento y el Gran Canal al norponiente de la cabecera municipal.
 - Acondicionar 13.6 ha, para el basurero municipal en los terrenos del norponiente de San Juan Zitlaltepec.
- Vivienda.
- Realizar programas de mejoramiento urbano para aproximadamente 3,100 viviendas del entorno de la cabecera municipal y San Juan Zitlaltepec.
 - Promover la realización de fraccionamientos sociales progresivos en los terrenos del oriente de San José de la Loma y en San Pedro de la Laguna.
 - Apoyar la autoconstrucción por medio de la localización de dos parque de materiales, en San Pedro de la Laguna y el norponiente de San Juan Zitlaltepec.
- Medio Ambiente y Preservación Ecológica.
- Terminar los bordos de la Laguna de Zumpango para proceder a la regeneración y rehabilitación de la misma.
 - Incorporar 2,300 ha de territorios agrícolas de temporal al proyecto del distrito de riego de los Insurgentes.
 - Preservar y forestar el Cerro de Xalpan, así como acondicionarlo para usos recreativos para la población de la región.
 - Forestar el centro administrativo y las vías principales de la cabecera municipal y San Juan Zitlaltepec.
 - Evitar asentamientos en las margenes del Río de las Avenidas de Pachuca y el Gran Canal, forestandolos y limpiando los bordos.
- 3.4. ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.
- 3.4.1. Clasificación del Territorio.
- En razón a las consideraciones planteadas en terminos de usos actuales del suelo, su capacidad agrológica, requerimientos de suelo para el crecimiento y posibilidades de ampliación de la infraestructura, se clasifica el territorio del Centro de Población Estratégico de Zumpango tres áreas básicas:

Area Urbana, Area Urbanizable y Area no Urbanizable. Las dos primeras configuran el total del suelo susceptible de su desarrollo con usos urbanos y se delimitarán de forma definitiva por medio del programa Pinte su Raya.

Area Urbana. La conforman un total de 1,167 ha, de suelo total o parcialmente urbanizado, entre las que se cuentan 41 ha de baldíos urbanos y 574 ha de viviendas dispersas mezcladas con usos agrícolas y granjas.

Area Urbanizable. Las áreas clasificadas como tales se refieren a la reserva territorial para el crecimiento, que suma un total de 780 ha, localizadas en el entorno de la cabecera municipal y en el poniente de San Juan Zitlaltepec. De estas áreas de reserva las que se localizan al oriente de la cabecera municipal, al sur de la actual zona industrial, se definen como reserva para este uso, principalmente para la instalación de agroindustrias.

Area No Urbanizable. Estas áreas se definen como zonas de preservación ecológica y deberán ser sujetas a un estricto control para evitar asentamientos en ellas, a la vez que se impulse el desarrollo de las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y recreativas, de acuerdo con la vocación de cada zona. El total de suelo bajo esta clasificación es de ---



6,204 ha, y circunda al centro de población.

El conjunto de las tres áreas descritas conforman el territorio del Centro de Población Estratégico de Zumpango, el cual tiene una superficie de 8,151 ha y se limita como sigue:^{1/}

Se toma como vértice de referencia la cima del Cerro de Xalpan; a partir de este punto, en línea recta hasta la carretera Zumpango-Apaxco, dos kilómetros al norte de su intersección con la carretera - San Juan-Zumpango; A partir de este punto, en línea recta hasta el camino Zumpango-Acueducto un kilóme-

tro hacia el norte del puente del Río de las Avenidas de Pachuca; De este punto, en línea recta hasta la carretera Zumpango-Los Reyes a 4.5 kilómetros del centro de Zumpango; A partir de este punto, en línea recta hasta donde se intersectan la brecha a San Andres Jaltenco y el límite municipal al sur de la cabecera municipal; De aquí, por el límite municipal hasta el norte del fraccionamiento industrial Xalpan; por último, de este punto hasta la cima del Cerro de Xalpan, cerrando el límite del centro de población.

3.4.2. Estructura Urbana.

La estructuración de la localidad de Zumpango se ha establecido mediante distritos habitacionales, concentraciones de equipamiento urbano, zonas industriales y corredores de uso mixto y regionales. Finalmente el entorno urbano estará constituido por zonas agrícolas y de preservación ecológica.^{1/}

Zonas de Mejoramiento y Preservación Ecológica: Co

^{1/} Ver plano E-1 clasificación del territorio.

responden a zonas cuyas características naturales deberán conservarse, tales como las áreas ubicadas de la cota 2,300 m.s.n.m. en adelante en el Cerro Xalpan, y las zonas que representan un gran deterioro del suelo debido a la erosión hídrica, básicamente las zonas del Oriente de la Laguna Zumpango.

Zonas Arboladas y Espacios Abiertos: Se plantea la conservación de las zonas arboladas existentes en el municipio, principalmente la banda arbolada al Oriente de Zumpango, a lo largo de la carretera hacia Los Reyes, a la salida de Sta. Lucia. Se pretende también, incluir las áreas que actualmente cuentan con un arbolamiento un tanto incipiente, pero que presentan la oportunidad de dotar al municipio de áreas verdes y espacios recreativos, dichas áreas se complementarán con propuestas de arbolamiento en las vías primarias y regionales y la creación de espacios abiertos y recreativos en los centros urbanos, así como un centro deportivo popular al poniente de la cabecera.

Distritos Habitacionales.^{2/}

Tomando como base la población que se asentará en el centro de población de Zumpango del orden de 140,000 hab, en el mediano plazo, se propone la ubicación de dicha población en base a las posibilidades de densificación de la actual mancha urbana, la saturación de lotes baldíos y la ocupación racional de las áreas de nueva incorporación.

Se propone estructurar el área urbana del Municipio en base a 5 distritos habitacionales, los que apoyados en las vialidades existentes y propuestas perm

^{2/} Ver plano E-2 Estructura Urbana.

tan conservar y reforzar los barrios actuales y establecer unidades de convivencia adecuadas, agru

padas en torno a las diferentes escalas y niveles de equipamiento.

Los cinco distritos habitacionales propuestos para Zumpango son los siguientes:

Distrito 1. Corresponde a las zonas de San Pedro - de la Laguna y San Marcos, conformada por dos barrios, tiene una extensión de 390 ha, y una población de 10,710 hab. predominando una densidad baja de 25 a 50 hab/ha de carácter agropecuario. Servirá de transición entre la zona urbana y las áreas agrícolas que se incorporarán al distrito de riego.

Distrito 2. (Cabecera Municipal) Este distrito --- agrupa a gran parte de los actuales asentamientos de San Juan, Santa María y San Lorenzo, formado --- por cinco barrios, ocupando un total de 350 ha, y con una población de 32,455 hab. En este distrito no existe una densidad predominante, al Poniente - existe una zona de vivienda institucional con densidad alta (110-280 hab/ha.) y densidad media --- (80-130 hab/ha.) y finalmente la zona de baja densidad de 25 - 50 hab/ha, localizada al oriente.

Distrito 3. Agrupa a los actuales barrios de Santiago 1a. y 2a. sección, ocupa un área de 345 ha., con una población de 29,853 hab. Al Sur del distrito tiene una densidad alta, la zona centro tiene - densidad media y la zona Norte corresponde a los - nuevos asentamientos con baja densidad (25 a 30 -- hab/ha).

Distrito 4. Comprende a la zona ocupada actualmente por las localidades de San Miguel y San Lorenzo, abarca 360 ha, y una población de 43,780 hab. Existe una gran zona al Noreste del distrito que corresponde a fraccionamiento social progresivo con una densidad alta de 250 hab/ha. La zona restante corresponde también a densidad alta de 110-25 hab/ha. y media de 80-130 hab/ha.

Distrito 5. Corresponde a los actuales asentamientos de San Juan Zitlaltepec y San José de la Loma, localizados un tanto alejados al Poniente de la zona de Zumpango, ocupa un total de 373 ha, con una población de 20,000 hab.

En la zona de San Juan Zitlaltepec predomina la -- densidad media de 80-130 hab/ha. La zona contigua, San José de la Loma tiene una densidad promedio entre 25 y 50 hab/ha.

- Concentración de Equipamiento Urbano.

Los distritos habitacionales se complementan con - centros de equipamiento urbano, distribuidos de -- acuerdo a sus radios de atención y a sus niveles - de servicio.

Centro Urbano Administrativo. Dará servicio a la - totalidad de la población y a nivel regional, concentrando actividades administrativas, oficinas -

públicas y privadas, comercio del nivel y giro mas variado, elementos para la educación, cultura y recreación, además deberá haber vivienda para animar la vida de dicho centro. Se ha delimitado en torno del actual centro municipal, previniéndose su consolidación en un total 22.5 ha.

Centros de Distrito. Atenderán rangos de población entre 20,000 y 43,000 hab., a excepción del centro del distrito 1 que atiende a una población aproximada de 10,000 hab., correspondiendo a la organización de distritos propuesta, su radio de atención será de 800 m. como promedio. Se distribuirán 5 -- unidades en el Municipio, correspondiéndoles un total de 41.5 ha (8.30 ha. por unidad aproximadamente). Albergará elementos educativos de nivel medio, centros de abasto como mercados y Conasupo, servicios para la salud a menor escala, oficinas públicas delegaciones y elementos para actividades recreativas. Su localización pretende el refuerzo y consolidación de las instalaciones existentes dentro de la actual mancha urbana así como una ubicación adecuada en las zonas de crecimiento.

Centro de Barrio. Comprende a la escala menor de - dotación de servicios y pretende atender las necesidades básicas de los habitantes. Se promoverá el establecimiento de 19 unidades con un total de 34 ha.

Estas unidades contendrá elementos como jardín de niños, primaria, comercio de primera necesidad, -- dispensario médico y espacios abiertos para la recreación.

Corredor Urbano. Complementando los centros mencionados se propone a lo largo de la vialidad que cruza el centro del Municipio de Poniente a Oriente - otra zona de uso mixto, con una extensión de 35 ha, cuya finalidad es la de establecer áreas de actividad urbana complementaria como oficinas, servicios, industria ligera y artesanal, comercio menor, mezclados con vivienda plurifamiliar.

Zona Industrial. Complementando la estructura --- urbana, se localiza la zona industrial en los --- terrenos ubicados al Sur de la actual zona, se -- han definido la incorporación de 34.5 nuevas ha , a las ya existentes (21 ha.) haciendo un total de 55.5 ha, las cuales se destinan principalmente a agroindustrias.

Servicios Regionales. Se han determinado dos zonas de servicios regionales destinadas a concentrar - actividades comerciales, públicas y educativas. - Los servicios públicos y comerciales se localizan a lo largo del corredor de uso mixto ubicado a lo largo de la carretera, los servicios educativos - regionales se concentran en una gran zona al Oriente de Zumpango, aprovechando la presencia de instalaciones escolares ya existentes y dada la disponibilidad de suelo en la zona, así como su adecuada comunicación. Existe al Oriente de San Juan Zitlaltepec una zona destinada para servicios públicos y regionales, ubicada sobre la vialidad que une San

Juan con la carretera Apaxco-Zumpango, se pretende al igual que en la zona de Zumpango consolidar el equipamiento existente y aprovechar la comunicación y disponibilidad de suelo.

Los elementos y áreas que se pretenden para las actividades mencionadas son las siguientes:

Servicios públicos regionales (equipamiento, transporte, abasto, salud y servicios)	29	ha.
Servicios educativos regionales (educación superior y técnica)	30	ha.
Servicios comerciales regionales (comercio agrícola, alojamiento, restaurantes, bodegas y almacenes).	35	ha.
T O T A L	94	ha.

Sistema Vial. La vialidad se propone de forma radial y concéntrica, en torno al centro urbano administrativo, mediante las vías primarias y secundarias, permitiendo la definición y conformación de los distritos y barrios habitacionales. Se pretende mediante las vialidades primarias que conforman la estructura radial, la comunicación de las zonas de baja densidad hacia el centro urbano, así como la comunicación de toda la zona urbana mediante el libramiento que se plantea de forma concéntrica al norte de la misma.

La estructura vial propuesta se apoya en la estructura existente, así como en vialidades de terracería, brechas, etc. y pretende reforzar la relación actual, tratando de no dividir o alterar los distritos, barrios y colonias existentes.

3.4.3. Usos y Destinos del Suelo: Su Zonificación y Normas.

Sobre la base de la estructura urbana prevista para el centro de población, se establece la zonificación de usos y destinos del suelo y las normas, necesarias para el otorgamiento de las autorizaciones y licencias previstas por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y las licencias de funcionamiento, expedidas por el H. Ayuntamiento.

La zonificación de referencia, contiene los usos generales y específicos que se autorizarán, entendiéndose como usos generales aquellos que se refieren a la caracterización predominante de cada zona, y por usos específicos el uso al que se dedicará cada edificación o predio. La autorización de los usos generales se dará a través de la Licencia Estatal de Usos del Suelo, y aquellos específicos, se otorgarán a través de la Licencia Municipal de Construcción.

Asimismo, se definen para cada zona las alturas máximas permisibles, el porcentaje de cada predio que deberá dejarse libre de construcción, los lotes y frentes mínimos y el número de viviendas que se podrán construir en cada predio.

Por otra parte, se consignan los usos que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura o transporte; pueden repercutir preponderantemente en su área de influencia, los que se anotan como UIS, - usos que generan impactos significativos, y que para su autorización requerirán de un dictámen urbano previo, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Los usos del suelo y las normas para cada zona, se encuentran definidas en la tabla de Usos del Suelo contenida en el plano E-3, denominado Usos y Destinos.

Las zonas de uso urbano se refiere a 8 formas de mezcla de usos, de las cuales, tres se expresan como zonas predominantemente habitacionales, dos a zonas de usos mixtos, en las cuales se preferirá una mezcla de vivienda con servicios, una zona preferentemente comercial y de servicios con habitación de media densidad, una zona industrial, y una zona referida a predios destinados para equipamientos públicos.

- Tipología de zonas.

1A. HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de baja densidad, permitiéndose los usos comerciales y de servicios básicos, siempre y cuando no rebasen los 30 m². construidos.

Se permitirá la construcción de una vivienda cada 600 m². de terreno; Las construcciones deberán tener una altura máxima de 2 niveles o 6 m. de altura, sin incluir tinacos; se deberá dejar un 60% del predio libre de construcción como mínimo; Se podrán permitir subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan un mínimo de 600 m². de superficie y un frente de cuando menos 15 m.

2A. HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD.

En esta zona el uso habitacional será el predominante, permitiéndose la instalación de comercios y servicios básicos, siempre y cuando no rebasen los 30 m². construidos.

Se autorizará la construcción de una vivienda por cada 300 m². de terreno; Las construcciones deberán tener una altura máxima de 2 niveles o 6 m. de altura, sin incluir tinacos; se deberá dejar -

un 50% del predio libre de construcción como mínimo; Se podrán permitir subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan un mínimo de 300 m². de superficie y cuando - menos 10 m. de frente.

3B. HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y --- SERVICIOS.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de media densidad, permitiéndose la instalación de oficinas y consultorios integrados a la vivienda, siempre y cuando no rebasen los 30 m². construidos, comercio de productos y servicios -- básicos y no básicos de hasta 30 m². de construcción; asimismo, se podrán autorizar establecimientos con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas hasta de 120 m². construidos; instalaciones - para la educación de hasta 6 aulas y centros de - consultorios sin encamados de hasta 120 m².

Se autorizará la construcción de una vivienda por -- cada 120 m². de terreno; las construcciones deberán tener una altura máxima de 3 niveles o 9 m., sin incluir tinacos; se deberá dejar un 30% de la superficie del predio sin construir como mínimo; Se podrán autorizar subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan una superficie mínima de 120 m², y un frente mínimo de 7 m.

CS. COMERCIO, SERVICIOS Y HABITACION.

En esta zona se preferirá una mezcla de uso comerciales y de servicios con la habitación, permitiéndose la instalación de oficinas, consultorios y depósitos de hasta 30 m²., la instalación de locales - comerciales y de servicios básicos y no básicos --- hasta de 120 m²., de construcción.

Asimismo, se permitirán establecimientos con servicios de alimentos y bebidas alcohólicas hasta de -- 120 m². construidos, baños públicos, instalaciones para la educación de hasta 6 aulas y centros de consultorios sin encamados de hasta 120 m².

Se permitirá la construcción de una vivienda por cada 60 m² de terreno; las construcciones deberán tener una altura máxima de 3 niveles o 9 m., sin incluir tinacos; se deberá dejar un 30% de la superficie del predio libre de construcción; se podrán autorizar subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan una superficie mínima de 120 m² y un frente mínimo de 7 m.

AMX. COMERCIO, SERVICIOS Y HABITACION.

Zona de gran mezcla de usos comerciales y de servicios, con habitación de media densidad. Se permitirá la instalación de oficinas, bancos, locales -- comerciales y de servicios básicos y especializados hasta de 120 m², de construcción. Establecimientos con venta de alimentos y bebidas alcohólicas -- hasta 500 m² de construcción. Baños públicos, centros comerciales, centros de espectáculos culturales y recreativos, instalaciones para la recreación y el

deporte, funerarias y velatorios. Bodegas y depósitos múltiples así como instalaciones para la educación elemental y primaria y media, de hasta 18 aulas e instalaciones para la salud de hasta 500 m². o 10 camas.

Se podrá permitir la construcción de una vivienda por cada 60 m². de terreno; Las construcciones deberán tener una altura máxima de 5 niveles o 15 m, sin incluir tinacos; se deberá dejar un 30% de la superficie del predio libre de construcción, como mínimo; se podrán autorizar subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan una superficie mínima de 120 m². y un frente mínimo de 9m.

7B. CORREDOR DE BAJA INTENSIDAD.

En las áreas clasificadas como tales se contará -- con la mayor mezcla de usos del suelo y la mayor - utilización del espacio urbano en el centro de población. Permittiéndose la instalación de oficinas hasta de 1000 m². construidos, bancos, comercios y servicios básicos y especializados, baños públicos, centros comerciales, establecimiento con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas, bodegas y depósitos múltiples, instalaciones para la educación y la salud, centros culturales, recreativos y de espectáculos, hoteles, moteles y albergues, instalaciones para la seguridad pública y la procuración de justicia, funerarias y velatorios, estacionamientos, terminales e instalaciones para el transporte y centrales telefónicas.

Se permitirá la construcción de una vivienda cada 60 m². de terreno; Las construcciones deberán tener una altura máxima de 5 niveles o 15 m, sin -- incluir tinacos; deberá dejarse por lo menos un - 30% de la superficie del lote sin construir; se - podrán autorizar subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan -- como mínimo una superficie de 120 m². y un frente mínimo de 9 m.

8. INDUSTRIA.

En esta zona se permitirá la instalación de todas las industrias, siempre y cuando no representen - un riesgo para la población o para el sistema ecológico de la ciudad.

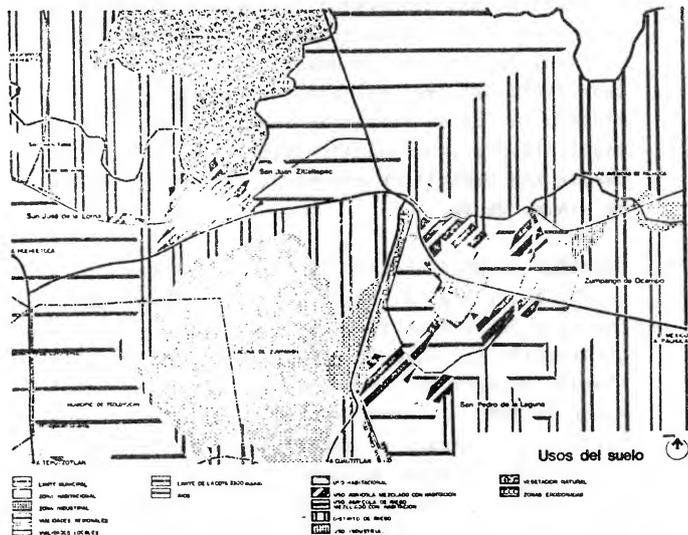
Deberá dejarse como mínimo un 30% de la superficie del predio sin construir, y declarar una restricción al frente del lote de 7 m, contados a -- partir del alineamiento. Las edificaciones deberán tener como máximo una superficie construida de 2 - veces la superficie del predio en el que se ubican. Se podrán permitir subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan una superficie mínima de 1000 m². y un frente de cuando menos 20 m.

E. EQUIPAMIENTO.

Esta zona se refiere a predios destinados a equipamientos urbanos o actualmente ocupados por este

tipo de elementos.

Se podrá permitir la instalación de mercados; centros de abasto; instituciones para la salud; instituciones para la educación; instituciones de investigación; instalaciones religiosas; centros cultu-



rales, recreativos y de espectáculos; instalaciones deportivas; parques y jardines; cementerios; terminales para el transporte; instalaciones para la seguridad pública y centrales telefónicas.

PE: PRESERVACION ECOLOGICA.

Se refiere a todas las zonas definidas como áreas no urbanizables, en las cuales no se autorizará el desarrollo de usos urbanos.

3.5. POLITICAS Y LINEAMIENTOS. 3/

Suelo

- Establecer un límite físico a la incorporación de suelo con uso urbano del centro de población, señalando 33.8 km, que envuelven un total de 1497 ha.
- Establecer una reserva territorial de 780 ha, localizadas en el entorno de la cabecera municipal, (420 ha) y en el oriente de San Juan Zitlaltepec (360 ha).
- Saturar un total de 41 ha, de predios baldíos y densificar 574 ha de suelo que actualmente cuenta con densidades muy bajas y vivienda dispersa.
- Impedir el asentamiento en 6,204 ha de suelo definido como de preservación ecológica, impulsando en estas áreas las actividades agrícolas y pecuarias.

3/ Ver plano E-4 Programas Prioritarios. Infraestructura.

-Extender las redes de distribución de agua potable a un total de 130 ha de suelo urbano en el oriente de San Juan Zitlaltepec y en San José de la Loma.

-Incorporar al uso urbano 2 pozos profundos utilizados para riego y localizados en el sur oriente de la Laguna de Zumpango, para aumentar el suministro en 60 lts. por segundo.

-Ampliar las redes de drenaje para satisfacer las demandas de la población, particularmente en las zonas de San Juan Zitlaltepec, San José de la Loma y San Pedro de la Laguna, en un total de 896 ha.

-Mejorar el funcionamiento del equipo de bombeo de agua potable, el que frecuentemente presenta defectos.

-Introducir el sistema de alumbrado público a un total de 950 ha de suelo urbano, en la cabecera municipal y San Juan Zitlaltepec.

-Ampliar la cobertura del servicio de electricidad a un total de 180 ha, localizadas en San Juan Zitlaltepec, San José de la Loma y el sur de la cabecera municipal.

-Realizar los estudios necesarios para la construcción de un colector general de drenaje para las áreas urbanas del Centro de Población.

Vialidad.

-Ampliar y mejorar la carretera Huehuetoca-Zumpango Los Reyes, principalmente en el tramo que va de la carretera Huehuetoca-Coyotepec a Los Reyes.

-Construir un libramiento al norte de la cabecera municipal, de 5.2 km, desde el puente de las bombas hasta el barrio de San Sebastián, con una sección de 20 m.

-Pavimentar aproximadamente 30 km. de vialidad en la zona de cabecera municipal y en la zona de San Juan Zitlaltepec.

-Compactar 25 km. de vialidades secundarias principalmente en San Juan Zitlaltepec, San José de la Loma y San Pedro de la Laguna.

-Mejorar las carreteras de terracería que comunican a Zumpango con las localidades de su región de influencia, con un total de aproximadamente 116 km.

Transporte.

-Construir una estación de transporte suburbano en la zona del norponiente de la cabecera municipal.

EQUIPAMIENTO URBANO.

-Adquirir 94 ha de suelo para localizar en ellas los equipamientos regionales requeridos, en la --

- zona especificada para el efecto al norponiente de la cabecera municipal, en los márgenes de la carretera Huehuetoca-Zumpango-Los Reyes.
- Instalar en la zona de equipamientos regionales, bodegas y almacenes de granos, para apoyar a la productividad agrícola.
- Construir una estación de bomberos de 1500 m2. en la zona de equipamientos señalada.
- Construir una clínica-hospital con capacidad para 60 camas, en la zona de la cabecera municipal.
- Construir dos dispensarios médicos para atención mas directa de la población en la zona de San Juan Zitlaltepec (San José de la Loma) y en el barrio de San Pedro de la Laguna.
- Construir una casa de la cultura en el centro de Zumpango, de 2500 m2.
- Construir una biblioteca de 500 m2. en la zona central de la cabecera municipal.
- Construir un mercado de 150 puestos en la zona de equipamientos al oriente de San Juan Zitlaltepec.
- Adquirir 30 ha de suelo en las inmediaciones del puente de las bombas, acondicionandolas como centro deportivo popular y áreas para la recreación.
- Adquirir y acondicionar para basurero municipal un total de 13.6 ha de terreno, localizado en el norponiente de San Juan Zitlaltepec. Vivienda.
- Localizar dos parques de materiales para apoyar al mejoramiento de 3100 viviendas del sur de la cabecera municipal y de la zona de San Juan Zitlaltepec.
- Promover el desarrollo de fraccionamientos sociales progresivos en 90 ha de suelo, localizadas en San José de la Loma y San Pedro de la Laguna.
- Promover la construcción de 2000 viviendas dentro de los cajones 1 y 2 de interés social, en 20 ha de suelo localizadas al norte de la cabecera municipal.
- Promover la realización de viviendas de baja densidad (1 viv/300 m2 de terreno) en las áreas de habitación dispersa del sur de la cabecera municipal.
- Medio Ambiente y Preservación Ecológica:
- Terminar los bordos de la Laguna de Zumpango y proceder a su regeneración, por medio de la utilización de 100 millones de m3 de agua semitratada.
- Incorporar 2300 ha de suelos agrícolas de temporal al proyecto del distrito de riego de los in-

surgentes.

- Preservar y forestar el Cerro de Xalpan, acondicionandolo para su utilización por parte de la población en actividades recreativas.
- Reforestación de 95 ha de plazas, parques y jardines en toda la zona urbana.
- Forestar las vías primarias del Centro de Población, poniendo especial énfasis en la carretera Huehuetoca-Zumpango-Los Reyes cuando pasa por zonas urbanas y la calle paralela a esta en el poblado de San Juan Zitlaltepec.
- Evitar las descargas domésticas e industriales directas al Rio de las Avenidas de Pachuca.
- Impedir asentamientos en los márgenes del Rio de las Avenidas de Pachuca y el Gran Canal, forestandolos y limpiando sus bordos.

Programación del equipamiento urbano.

E L E M E N T O	DEFICIT 1985	INCREMENTO 1987	POR 1990	ETAPAS 2000	UNIDADES	TOTAL
Jardín de Niños	22	23	28	63	aulas	136
Primaria	32	103	122	274	aulas	531
Secundaria y/o Secundaria Técnica	-	8	19	49	aulas	76
Preparatoria, vocacional Normal, Tecnológico, CECYT	12	13	14	33	aulas	72
Superior	6	5	6	15	aulas	32
Biblioteca	557	307	366	822	M2.	2052
Construcción de equipamiento para abasto y comercio						
Mercado	-	-	306	438	puestos	1094
Centro Comercial	-	-	-	1	unidad Ha.	1
Tienda Conasupo	1798	1081	1221	2740	M2.	6840
Construcción de equipamiento para la salud						
Centro de salud	2	1	1	3	unidades	7
Hospital Civil	17	20	24	55	camas	137
Cruz Roja	1	1	1	2	unidades	5
Guardería Infantil	3344	1836	2200	4931	M2.	12311
E L E M E N T O	DEFICIT 1985	INCREMENTO 1987	POR 1990	ETAPAS 2000	UNIDADES	TOTAL
Construcción de Equipamiento para la recreación y la cultura						
Juegos Infantiles 0-7 años	6432	5084	4884	10960	M2	27360
Parques de Juegos 7-14 años	1.3	0.71	0.85	1.91	ha.	4.78
Áreas abiertas (plazas y jardines)	20.1	12.2	14.7	32.8	ha.	82
Zonas Deportivas	1.93	4.08	4.89	10.95	ha.	27.4
Cine	2	2	2	4	unidad	11
Teatro-Auditorio	-	-	-	1840	M2.	4560
Construcción de equipamiento para servicios.						
Cementerio	-	-	1.8	4.4	ha.	10.8
Basurero	-	2.1	2.5	5.4	ha.	13.6
Correos y telégrafos	-	50	98	219	M2.	547

Estación de Bomberos	1114	613	733	1644	M2.	4104
Terminal de autobuses urbanos.	573	1634	1953	4383	M2.	10943
Terminal de autobuses foráneos.	2966	2042	2442	5479	M2.	13679

3.6. NORMAS SOBRE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO URBANO Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.

Requerimiento 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 se debe ofrecer en cada inmueble, el cual deberá cumplir con las siguientes normas de edificación y superficie de construcción.

USO GENERAL	m2 CONSTRUIDOS	NORMA DE ESTACIONAMIENTO
1.1. HABITACIONAL UNIFAMILIAR.	Hasta 100 De 101 a 150 De 151 a 250 Más de 250	1 cajón 2 cajones 3 cajones 4 cajones
1.2. HABITACION PLURIFAMILIAR.	Hasta 100 De 101 a 150 De 151 a 250 Más de 250	1 cajón 1.5 cajones 2 cajones 3 cajones
2.1. OFICINAS	-	1 cajón/20 m2 construídos.
2.2. BANCOS	-	1 cajón/15 m2 construídos.
3.1. COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.	Hasta 120 Más de 120	No requiere 1 cajón/40 m2 construídos.
3.2. COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION.	-	1 cajón/150 m2 de terreno..
3.3. COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.	Hasta 120 Más de 121	No requiere 1 cajón/20 m2 construídos.
3.4. TALLERES DE SERVICIO	Hasta 120 Más de 121	No requiere 1 cajón/30 m2 construídos.
3.5. BAÑOS PUBLICOS	--	--
3.6. COMERCIO PARA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACION Y SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL.	Hasta 120 Más de 120	No requiere 1 cajón/30 m2 construídos
3.7. ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE LAVADO Y ENGRASADO DE VEHICULOS		1 cajón/30 m2 de terreno
3.8. CENTROS COMERCIALES	--	1 cajón/30 m2 construídos
3.9. MERCADOS	--	1 cajón/35 m2 construídos
3.10. CENTROS DE ABASTO	--	1 cajón/40 m2 construídos
3.11. RASTROS	--	1 cajón/40 m2 construídos

3.12. ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTOS	Hasta 120 Más de 120	No requiere 1 cajón/30 m2 construídos
3.13. ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS	--	No requiere 1 cajón/30 m2 construídos
3.14. BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES	--	1 cajón/75 m2 construídos
3.15. GASOLINERAS.	-	-
4.1. CENTRO DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS.	-	1 cajón/35 m2 construídos.
4.2. HOSPITALES Y SANATORIOS.	-	1 cajón/2 camas.
5.1. EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA.	-	2 cajones/aula.
5.2. EDUCACION MEDIA	-	3 cajones/aula.
5.3. EDUCACION MEDIA SUPERIOR.	-	6 cajones/aula.
5.4. EDUCACION SUPERIOR INSTITUCIONES DE INVESTIGACION.	-	12 cajones/aula.
5.5. EDUCACION FISICA Y ARTISTICA.	-	12 cajones/aula.
6. INSTALACIONES RE- LIGIOSAS.	-	1 cajón/125 m2 construídos.
7.1. CENTROS DE ESPEC- TACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS.	-	1 cajón/5 especta- dores.
7.2. CENTROS CULTURALES.	-	1 cajón/60 m2 construídos.
7.3. INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES.	-	1 cajón/265 m2 construídos.
7.4. INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBI- CION AL AIRE LIBRE	-	1 cajón/10 m2 construídos para espectadores.
7.5. CLUBES E INSTALA- CIONES CAMPESTRES.	-	1 cajón/700 m2 de terreno.
7.6. PARQUES Y JARDINES.	-	1 cajón/1000m2. de terreno.
8. HOTEL, MOTELES Y ALBERGUES	-	1 cajón/50 m2. construídos.
9. INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PU- BLICA Y PROCURA- CION DE JUSTICIA.	-	1 cajón/50 m2 construídos.
10.1. FUNERARIAS Y VELATORIOS	-	1 cajón/15 m2 construídos.
10.2. CEMENTERIOS.	-	1 cajón/200 m2 de terreno.

11.1.	ESTACIONAMIENTOS.	-	-
11.2.	TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE.	-	1 cajón/80 m ² construídos.
11.3.	CENTRALES TELEFONICAS Y TORRES DE TRANSMISION.	-	-
12.	INDUSTRIA DE CUALQUIER TIPO.	-	1 cajón/125 m ² construídos.
13.	EXPLOTACION DE BANCOS DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION.	-	-
14.	INSTALACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y PISCICOLAS.	-	-
15.	INFRAESTRUCTURA	-	-

NOTA: Las dimensiones de la superficie construida no incluyen circulaciones verticales ni estacionamientos a cubierto.

Normas Complementarias.

- En la vivienda plurifamiliar se deberá prever estacionamiento para visitas a razón de un cajón por cada 10 viviendas.
- En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que, para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos.
- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que, para sacar un vehículo, no sea necesario mover ningún otro.
- Estas normas se podrán reducir hasta un 50% de dichos requerimientos en los usos siguientes:
 - . Habitación plurifamiliar con financiamiento de interés social, tipo Vis. 1 y Vis. 2.
 - . Oficinas públicas.
 - . Comercio de productos y servicios básicos y especializados; comercios de materiales para construcción; mercados; establecimientos con servicio de alimentos con y sin venta de bebidas alcohólicas; iglesias y templos; centros de espectáculos culturales y recreativos, centros culturales, parques y jardines; hoteles, moteles y albergues; funerarias y velatorios localizados en fraccionamientos o colonias populares y sociales progresivas.
 - . Centro de consultorios, hospitales e instalaciones para la educación, administrados por el sector público.

- La demanda total, para los casos en que un mismo predio se pretendan establecer diferentes usos, será la suma de

- las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- Se podrá reducir en un 50% los requerimientos de estacionamientos, cuando los usos del suelo autorizados demanden estacionamiento en diferentes horas.
- Las medidas de los espacios para coches grandes, será de 5.0 x 2.4 m y, para chicos, de 4.2 x 2.2 m: y se podrá permitir la oferta del 55% de estos últimos coches. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento, se tomarán 23 m² para vehículos grandes y 19 m² para vehículos chicos, incluyendo la circulación.
- Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón", en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 6.0 x 2.4 m. para coches grandes, pudiendo ser un 55% de 4.8 x 2.4 m. para coches, sin incluir las áreas de circulación necesarias.

Normas Adoptadas para la Dotación de Infraestructura y Equipamiento.

Secciones Mínimas de la Estructura Vial.

Las secciones mínimas de vialidades son las siguientes:

- Para andadores, la sección mínima es de 3.0 m.
- Para vialidades locales, la sección mínima es de 12.0 m.
- Para vías de penetración, la sección mínima es de 15.0 m.

Servicios Mínimos de Infraestructura.

Los servicios mínimos de infraestructura son los siguientes:

- Para el agua potable: dotación de un hidrante público por cada 10 viviendas.
- Para el drenaje sanitario: dotación de red de drenaje conectada a un colector.

NORMAS MINIMAS DE EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO URBANO

EDUCACION:

Jardín de Niños:	Coficiente de uso 4% de la pob. total, 6 M ² /alumno. 35 alumnos/aula Unidad 5 aulas Radio de acción 500 m.
Primaria:	Coficiente de uso 25% de la pob. total, 8 m ² /alumno 50 alumnos/aula 20 aulas/unidad - turno Radio de acción 900 m.
Secundaria y Secundaria Técnica	Coficiente de uso 4% de la población total 15 m ² /alumno 50 alumnos/aula 12 aulas/unidad 2 turnos Radio de acción 1,800 m.
Preparatoria Vocacional, Normal	Coficiente de uso 3% de la pob. total

Cecyt:	17 m2/alumno 50 alumnos/unidad 12 aulas/unidad 2 turnos Radio de acción 2,000 m.
Biblioteca	0.015 m2/hab. Unidad/15,000 hab. 225 m2/unidad.
ABASTO Y SERVICIOS:	
Central de Abastos:	0.25 M2/hab. Area construída 0.13 m2/hab. Area abierta 0.12 M2/hab. Radio de Servicio. Micro-región
Mercado:	1 puesto/125 hab. 12 M2/puesto Radio de servicio 1,000 m.
Comercio primera necesidad:	0.05 M2/hab.
Comercio auto servicio conasuper:	0.06 M2/hab. 560 M2/unidad Radio de servicio micro-región
Central de autobuses urbanos:	0.08 M2/hab.
Central de autobuses foráneos:	0.10 M2/hab.
Estación de bomberos	0.03 M2/hab 1,500 M2/unidad
Cementerio:	0.79 M2/hab.
Basurero:	1.0 M2/hab. 2.5 M3/hab.
Correo y telégrafos integrados:	0.004 M2/hab. unidad/25,000 hab. 100 M2/unidad
SALUD:	
Cruz Roja:	0.015 M2/hab. 450 M2/unidad Unidad/30,000 hab.
Clínica Centro de salud SSA:	0.016 M2/hab. 350 M2/unidad 1 unidad/20,000 hab.
Guardería Infantil:	Coefficiente de uso 2% de la pob. total 4.5. M2/niño 0.09 M2/hab.
Hospital Civil:	1 cama/1,000 hab. 1 consultorio/3,000 hab. 70 M2/cama (terreno) 60 M2/cama (área const.)
RECREACION:	
Juegos Infantiles: 0 - 7 años	0.10 M2/hab. 200 M2/unidad Unidad/1,000 hab.

Parque de Juegos: 7 - 14 años	0.35 M2/hab. 1,500 M2/unidad Unidad/4,000 hab.
Areas abiertas plazas jardines:	6 M2/hab. 10,000 m2/unidad
Zonas deportivas:	2.0 M2/hab. Unidad/120,000 hab.
Cine:	1 usuario/24 hab. 2.00 M2/usuario 500 usuarios/unidad
Teatro auditorio:	1 usuario/60 hab. 800 usuarios/unidad 2,00 M2/usuario
Casa de la Cultura:	0.05 M2/hab. 2,500 M2/unidad Unidad/50,000 hab.

3.7. EPILOGO.

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

- D-1 Estructura Urbana Usos del Suelo y Equipamiento
- D-2 Infraestructura Vialidad y Transporte
- D-3 Síntesis de Diagnóstico
- E-1 Clasificación del Territorio
- E-2 Estructura Urbana
- E-3 Usos y Destinos
- E-4 Programas Prioritarios.

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 Zumpango 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 y aprobado en Sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Zumpango.

CERTIFICAMOS que el presente Plan del Centro de Población Estratégico de Zumpango fue aprobado por la H. XLIX Legislatura del Estado, en sesión de fecha 13 de enero de 1937. Toluca, Edo. de México a 15 de enero de 1937.

C.C. Diputados Secretarios:

PROFR. HECTOR LUNA CAMACHO.

C. MARIO E. VAZQUEZ HERNANDEZ.

1. INTRODUCCION.

El Presente documento constituye el Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal.

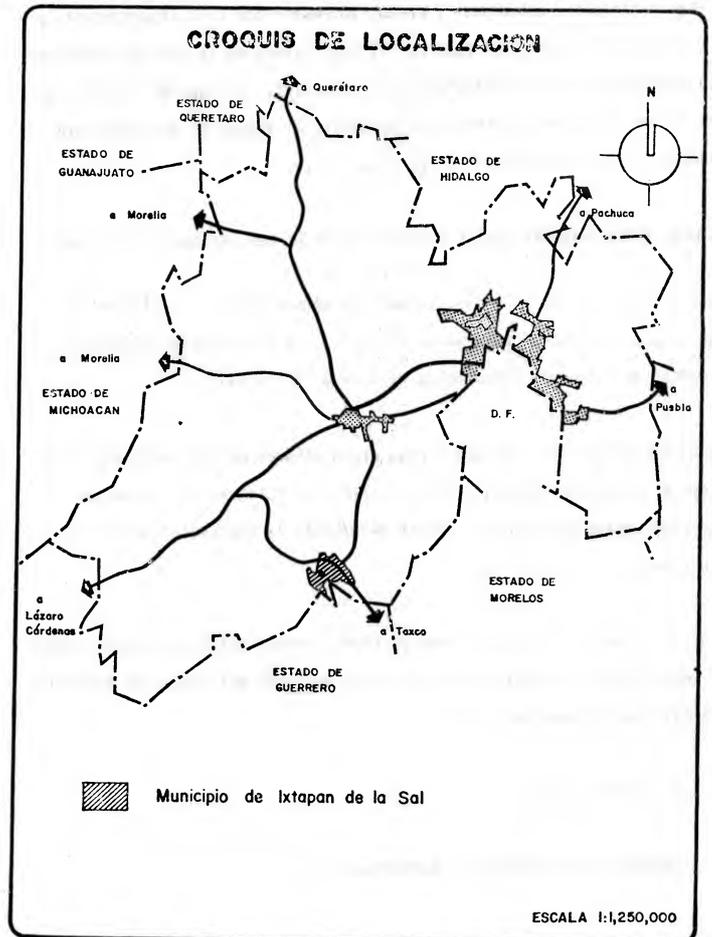
El municipio de Ixtapan de la Sal se encuentra ubicado al suroeste del Estado de México en la zona de la Cuenca del Balsas y forma parte de la región VI - Coatepec-Harinas.

El centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal se conforma por la localidad del mismo nombre y el poblado de Tecamatepec, contando con una población del orden de los 14,000 habitantes, 62% del total municipal. Es el principal centro turístico del Estado de México, disponiendo de instalaciones hoteleras y recreativas de fama nacional e internacional, cuyo potencial ha decaído parcialmente por las limitaciones que representan sus accesos carreteros y, en el presente, la escasez de recursos económicos que han frenado las inversiones tanto a nivel local como regional.

Dentro de este contexto el objetivo central del presente Plan de Centro de Población Estratégico es el de contribuir al impulso y consolidación de Ixtapan de la Sal como el principal centro turístico y recreativo del Estado de México, estableciendo disposiciones que orienten el crecimiento de sus áreas urbanas, mejoren la distribución y relaciones entre los usos del suelo, garanticen la preservación de condiciones ecológicas satisfactorias y la conservación de su patrimonio cultural.

La función asignada a Ixtapan de la Sal por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano es la de centro estratégico de crecimiento, previéndose al corto y mediano plazos, el desarrollo de actividades turísticas diversificadas, así como la ampliación y el mejoramiento de servicios comerciales, administrativos, educativos y asistenciales de cobertura subregional, los que atenderán las necesidades del propio municipio y de los municipios vecinos de Coatepec Harinas, Tonatico y Zacualpan.

El especial interés que ha puesto el Gobierno del Estado en el Desarrollo de este centro de población permitirá alcanzar las metas establecidas por el Plan Estatal a través de dos líneas de acción. La primera, enfocada a mejorar las vías de comunicación regional que permitirán el ahorro de tiempos de recorrido y mayor seguridad en los traslados la segunda, la ejecución de proyectos turísticos y equipamiento regional que apoyarán las actividades actuales y diversificarán los atractivos del lugar.



1.1. BASES JURIDICAS

El Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal, forma parte del sistema de planeación de los asentamientos humanos de la Entidad, conforme a lo que previene la fracción III del artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

Su carácter de Centro de Población Estratégico en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, se da en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, por preverse que cumpla funciones subregionales 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 H. 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 las áreas urbanas, de las de reserva territorial y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal.

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 Ixtapan de la Sal.

2. SITUACION ACTUAL.

2.1. CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS

Ixtapan de la Sal cuenta en la actualidad (1985) con una población del orden de los 14,000 habitantes, habiéndose desarrollado con una tasa de crecimiento del 4.5 % anual en los últimos 15 años.

El aumento de población en la localidad se ha dado de forma relativamente constante, notándose una tendencia de descenso en los últimos 15 años dada que la tasa de crecimiento disminuye de 6.3 % para la década 1960-1970, a 4.5 % en 1970-1980 y manteniéndose la misma tasa de 1980 a la fecha. A partir del impulso al crecimiento del centro de población que supone el desarrollo de inversión en su área de influencia, esta tendencia deberá modificarse sustancialmente, haciendo que Ixtapan de la Sal alcance una población del orden de los 20,000 habitantes al año 1988 y alcanzar hacia finales de siglo una población de 38,000 habitantes, saturando sus áreas urbanas y urbanizables.

2.1.1. ESTRUCTURA ACTUAL DEL EMPLEO.

La población económicamente activa (PEA) del centro de población, asciende a 4,600 personas lo que representa el 32.3 % del total de la población, correspondiendo al Sector Terciario la mayor parte con el 73.5 %, según por el Secundario con el 14.8 % y por último el Sector Primario con el 11.7 %.

La distribución por sectores de la población económicamente activa, que en la actualidad presenta el 32.8% de la población total; se ha concentrado sensiblemente en los últimos 25 años en el Sector Terciario y como principa-

les fuentes de empleo los servicios turísticos. Representando en 1970 la PEA el 28.4 % de la población total de la que el 19.6 % correspondió al Sector primario, e. 21.6 % al Sector Secundario y el 58.8 % al Sector Terciario y en 1980 la PEA representa 31.3 % de la población que en un 13.9, 16.8 y 69.3 % se encuentra ocupada en los Sectores Primario, Secundario y Terciario respectivamente. Como se observa manifiesta un ascenso notable en el Sector Terciario con el subsecuente descenso en los Sectores Secundario y Terciario, en función del desarrollo turístico logrado en estos años.

2.1.2. NIVELES ACTUALES DE INGRESO

En la localidad de Ixtapan de la Sal el 25.9% de PEA obtiene ingresos menores al salario mínimo (VSM), el 29.5% perciben salarios que se encuentran en el rango de 1 a 2 VSM; el 27.7 obtiene ingresos que se encuentran entre el 2 y 4 VSM y corresponden por lo regular a todos aquellos trabajadores que laboran en los servicios, principalmente turísticos. Por último, el 16.8% de la PEA percibe ingresos mayores de 4 VSM.

De esta forma, se puede observar que el ingreso en Ixtapan no mantiene una marcada desigualdad en su distribución.

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

El centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal se conforma por: su área urbana actual, la reserva territorial para su crecimiento urbano y el área de preservación ecológica.

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

Existen manantiales naturales de aguas termales, que además son uno de los principales atractivos turísticos del Centro de Población.

Al Norte, Oeste y Este de la cabecera municipal, existen áreas con pendientes superiores al 30% que limitan el desarrollo urbano por el alto

costo de la dotación de infraestructura. Respecto a su geología se localizan rocas metamórficas (al norte, oeste y este del Centro de Población) representadas por el Esquisto cuyas características físicas de laminación (es decir, la división de la roca en láminas delgadas desiguales, que por la acción del intemperismo provocan desprendimientos generando riesgos a los asentamientos) presentan una baja posibilidad de uso urbano; esto aunado con la serie de fracturas que se encuentran en los mismos puntos mencionados, generan riesgos debido al desplazamiento que pueden sufrir las rocas.

Se presenta al norte y oeste un suelo granular suelto que es problemático al desarrollo urbano, debido a que registra poca consistencia. Al este se encuentran suelos altamente orgánicos que se caracterizan por colapsarse.

Los terrenos que presentan menor problemática para su incorporación al crecimiento urbano se localizan fundamentalmente al sur del Centro de Población.

Tomando en consideración el análisis anterior se definió la superficie total del Centro de Población (1,337.90 hectáreas), de la cual 1,334.90 hectáreas corresponden al área urbanizable y solo 3.0 hectáreas constituyen la zona no urbanizable, estando representadas por el paraje conocido localmente como la Laguna Verde.

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

La cobertura de los servicios de infraestructura mantienen los siguientes niveles de dotación: agua potable 80%; drenaje 80%; energía eléctrica - 100% y alumbrado público el 70%.

La captación de agua se realiza actualmente en la Barranca Calderón, la cual se abastece del Río Tequimilpan. De esta zona se traslada a una caja repartidora, existiendo un canal a cielo abierto con una longitud de 17 kms y con una capacidad de 500 lts/seg (obstruyéndose frecuentemente por deslaves, lo que provoca serios problemas de abastecimiento). De dicha caja pasa a una planta potabilizadora a través de un tubo de conducción de 1,050 mts. de longitud que se divide en dos secciones, una con un diámetro de 12 pulgadas y 150 mts de longitud y la restante de 8 pulgadas y con una longitud de 90 mts., (haciéndose necesario incrementarla a 12 pulgadas) llegando así a dicha planta, cuya capacidad actual es de 100 lts/seg. Así la distribución de agua potable se realiza por medio de una red de 10, 8, 6 y 4 pulgadas de diámetro finalizando en dos tanques de regularización. Por otra parte, en lo referente a drenaje, parte de las aguas residuales son tratadas por unas lagunas de oxidación que ocupan un área de aproximadamente 1.0 ha. El resto en forma natural contaminando el "Río Salado".

En la zona sur existe un déficit en este servicio de un 60% aproximadamente (colonias 10 de agosto y 5 de febrero) y al oriente (colonia Progreso) al 90%. El abastecimiento de energía eléctrica es suficiente y se hace a través de dos líneas de conducción provenientes de las localidades de Tonatico y Villa Guerrero.

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

La comunicación regional de Ixtapan de la Sal se realiza por medio de tres carreteras: Toluca-Ixtapan, Ixtapan-Tonatico e Ixtapan-Coatepec Harinas.

La estructura vial está formada básicamente por el Boulevard San Román, la Avenida Juárez y la Avenida Independencia donde se concentra la mayor cantidad de tránsito vehicular y pesado existiendo una comunicación norte-sur eficiente. Sin embargo no existe continuidad en el sentido oriente-poniente por lo que resulta necesario la apertura de calles que optimicen la estructura vial y descongestionen las vialidades mencionadas.

Actualmente se construye un libramiento urbano al este del Centro de Po-

blación que contribuirá tanto al mejoramiento de la comunicación inter-regional como urbana, lo que permitirá evitar el paso innecesario de unidades de transporte pesado y eficientizar la traza interna de la localidad.

Por otro lado existen calles que no cuentan con el ancho y el alineamiento adecuado para el tránsito, como la Francisco I Madero, José M. Morelos e Ignacio Allende.

El transporte público es insuficiente. Está formado por tres sitios de alquiler y dos líneas locales de transporte, además de cuatro líneas de autotransportes foráneos.

2.5. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

Ixtapan de la Sal se ha estructurado a partir del centro tradicional y el balneario Ixtapan. En el primero se concentran los servicios administrativos y el convento, siendo el otro, uno de los principales atractivos del Centro de Población. La comunicación entre estos se realiza principalmente por la calle Benito Juárez, que se ha transformado en corredor urbano con una amplia mixtura de usos, predominando los usos comerciales y de servicios turísticos.

El sistema vial se apoya en el Boulevard San Román, que comunica con las carreteras de Tonatico, Coatepec Harinas y otras vialidades secundarias - cuyos anchos de calle no son adecuados, existiendo escasa continuidad oriente-poniente. Actualmente sólo existe un punto vial conflictivo importante ubicado en el cruce del Boulevard San Román, la Av. Benito Juárez y la carretera a Tonatico, el cual requiere de una solución a corto plazo.

2.5.1. USOS DEL SUELO.

El Centro de Población cuenta con una extensión de 270.5 ha de suelo urbano, de las cuales el uso habitacional ocupa el 70%; el equipamiento de apoyo al turismo se desarrolla en el 15% del suelo; el equipamiento sobre el 5%; y por último, la vialidad ocupa el 10%. Existen aproximadamente 30 hectáreas de baldíos urbanos, que representan el 18.8% del área con uso habitacional y el 11.1% del área total actual.

2.5.2. CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS URBANOS.

Las actividades turísticas, predominantes en la localidad, han generado la realización de importantes equipamientos y servicios de apoyo a estas, las que cuentan con una cobertura regional y mantienen un nivel de servicio satisfactorio.

El equipamiento y los servicios se localizan principalmente en el centro histórico y en la Av. Juárez la cual se extiende de norte a sur desde el Boulevard San Román hasta el entronque con la carretera a Coatepec Harinas.

Los principales déficit existentes en equipamiento corresponden al de tipo recreativo como centro social y parque urbano además de elementos de apoyo para el transporte y abasto.

2.5.3. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA.

La vivienda se ha clasificado en precaria, popular y residencial. Las características principales de la vivienda precaria, se centran en una tenencia irregular del suelo o en proceso de regularización, está habitada por población de bajos ingresos y se caracteriza por la deficiencia o carencia de servicios.

Los asentamientos correspondientes a este tipo de vivienda se localizan en las colonias 10 de agosto, 5 de febrero y la Progreso, con un total de 218 viviendas.

La vivienda popular, es el tipo predominante en Ixtapan, dotada con todos los servicios y hace un total de 1,663 viviendas, de las que el 93% son aceptables y el 7% requiere mejoramiento.

Las viviendas de tipo residencial son 589 y se dividen: en propia, que alcanza el 75%, rentada el 20% y cedida o prestada el 5%. El total de viviendas ascienden a 2,470 viviendas.

2.6. PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS.

El crecimiento demográfico ocurrido durante el período 1970-1980 mantuvo una tasa de crecimiento de 4.51%, alcanzando una población para 1985 del orden de 14,083 habitantes. La estrategia de desarrollo urbano prevé que para 1988 se integren al Centro de Población del orden de 3,504 habitantes inducidos del Sistema Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, esperando que para el año 2,000 se sumen 10,400 como meta final de inducción.

Actualmente una parte de las aguas residuales son tratadas en las lagunas de oxidación existentes, el resto se descarga sin tratamiento en el Río Salado, provocando problemas de contaminación en la localidad.

Se tiene contemplada la dotación de equipamiento básico, como la construcción en el corto plazo de una terminal de autobuses foráneos para solucionar las demandas de la población.

En materia de vialidad y transporte los problemas de falta de continuidad vial y concentración del tráfico en las principales avenidas existentes se resolverán con la conclusión del libramiento urbano y la apertura de nuevas calles en sentido oriente-poniente.

Las actividades económicas tienden a una terciarización. En 1985 el 73.5% del total de la población económicamente activa labora en el sector terciario y se espera que para 1988 se eleve este índice al 75.6%. En esa función se crearán 600 empleos en este sector, con la realización de los desarrollos turísticos propuestos en la localidad, entre los que destacan un hotel de cuatro estrellas y la creación de un centro turístico-recreativo.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

3.1 ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia General de Desarrollo Urbano tiene como objetivo principal, aprovechar el potencial turístico para convertir a Ixtapan de la Sal en un Centro Turístico de primer orden; se impulsará un crecimiento acelerado y sostenido de su base económica a través de la creación de empleo y por consiguiente se propiciará el asentamiento de nueva población y el arraigo de la existente.

La Estrategia tiene como premisa fundamental la demanda turística potencial que representa la Zona Metropolitana de la Ciudad de México con 17 millones de habitantes a menos de 200 km. de distancia y con un acceso relativamente fácil a los aeropuertos de México y Toluca, lo que permite la incorporación del turismo internacional y nacional de otras regiones.

El enfoque es orientarse hacia aquellos servicios y atractivos turísticos que siendo rentables económicamente, tengan una clara orientación social de acuerdo a las políticas Federales y Estatales. De acuerdo a ello, la estrategia de desarrollo turístico estará estructurada en cuatro líneas de acción:

- 1.- La creación de un gran centro turístico - recreativo como proyecto rector y pivote del futuro desarrollo del área.
- 2.- El desarrollo de proyectos complementarios, dentro de los cuales destacan un balneario - clínica de salud (S.P.A.) y rutas turísticas regionales.
- 3.- Consolidar las actividades turísticas actuales.
- 4.- Protección del medio natural. (Prohibir la construcción de fosas sépticas o sistemas parecidos para preservar los mantos de aguas termales).

Tales acciones consolidarán a Ixtapan de la Sal como Centro Estratégico de Crecimiento, revitalizarán su función subregional en la prestación de servicios y lo convertirán junto con Tonatico en pieza fundamental para la ejecución del Programa Horizonte XXI en la Entidad. El impacto que tendrá la estrategia prevista para este Centro de Población provocará una importante transformación de su actual estructura urbana y patrón de crecimiento, fijándose inducir una población aproximada de 10,400 habitantes a largo plazo. El presente Plan procura establecer una base para el control del desarrollo y el máximo aprovechamiento de los suelos aptos para el crecimiento urbano, fija zonas específicas con sus usos y destinos del suelo adecuadas para el ordenamiento del área urbana, a la vez, limitan su expansión física.

Esta estrategia de desarrollo urbano evita la ocupación de zonas con problemas graves para su urbanización, racionaliza la extensión del territorio, establece intensidades de construcción y densidades de población e incorpora a la localidad de Tecamatepec como parte del crecimiento de Ixtapan de la Sal. Así mismo, busca densificar las áreas subutilizadas, hacer un mejor uso de los terrenos baldíos existentes y absorber aquellas

zonas que por sus características de localización presentan ventajas para su desarrollo; equilibrar la oferta de equipamiento y servicios en toda el área urbana para satisfacer las necesidades prioritarias actuales y prever los requerimientos futuros.

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, en congruencia con lo dispuesto en los ámbitos estatal y nacional, estipula para el Centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal lo siguiente:

- Ixtapan de la Sal se encuentra catalogado como zona de consolidación y concentración de población y servicios en centros urbanos.
- Le asigna una política de impulso con nivel de servicios sub-regionales.
- En el contexto económico, se dá prioridad al fomento de las actividades turísticas, comerciales, agroindustriales y silvícolas.
- En términos de estructura urbana, se considera la consolidación de su función subregional mediante la construcción de la infraestructura básica para el desarrollo turístico, del equipamiento prioritario y la conclusión de las obras más importantes de vialidad y transporte, respondiendo igualmente a los requerimientos que a futuro demandará la población inducida hacia este centro urbano.

3.3 OBJETIVOS.

El control, ordenamiento y regulación del desarrollo urbano de Ixtapan de la Sal será acorde con los objetivos siguientes:

- Limitar el crecimiento del área urbana 1,337.90 hectáreas para lograr concentrar en 1988 una población de 19,600 habitantes y una población máxima de 37,693 habitantes en el largo plazo. Para ello se cuenta con el programa de delimitación de áreas urbanas, denominado "Pinte su Raya"
- Fijar y hacer respetar las restricciones estatales y federales de todos aquellos elementos (carreteras, vialidades primarias, líneas de electricidad, ductos y gasoductos, cuerpos de agua, etc). que se localicen dentro del Centro de Población.
- Promover la creación de un centro turístico-recreativo, sobre terrenos del Rancho "Las Animas" cuya superficie aproximada es de 250.0 hectáreas, propiedad del Gobierno del Estado, ubicado al Sureste de la localidad, parte en el municipio de Ixtapan de la Sal (148 hectáreas aproximadamente) y parte en el municipio de Tonatico (102 hectáreas).
- Fomentar el desarrollo en la zona conocida como "Nueva Ixtapan" de 100.0 hectáreas de propiedad privada al Norte del Centro Urbano como primera etapa de impulso al turismo.
- Incorporar los terrenos del rancho "El Ixtamil" con una extensión de 62.0-

hectáreas propiedad del Sindicato de Maestros del Estado de México,

Promover la instalación de un Hotel de 5 estrellas para diversificar la oferta de servicio turístico, la generación de empleo y satisfacer la demanda de la afluencia turística creciente y sostenida.

Apoyar la ampliación del actual Club de Golf de 9 a 18 hoyos y Casa Club al oeste de la localidad cuyo régimen de propiedad es privado con una superficie total aproximada de 79 hectáreas.

Apoyar la realización del Fraccionamiento Residencial "La Campana".

Inducir el fortalecimiento de las actividades turísticas, comerciales y agrícolas del Centro de Población mediante la construcción del equipamiento básico en las zonas prioritarias, en particular reubicar el actual paradero de autobuses hacia la terminal de autotransportes urbanos y foráneos propuesta, así como construir los elementos complementarios al centro turístico tales como clubes sociales, discotecas, museos, cines y todas aquellas instalaciones que diversifiquen las alternativas de recreación.

Consolidar el centro urbano tradicional y los corredores urbanos existentes y propuestos, así como fomentar la constitución de un subcentro urbano y un centro de distrito al sur de Ixtapan de la Sal y 3 centros de barrio para configurar la estructura urbana establecida.

Integrar dicha estructura urbana mediante la conformación de un esquema vial que articule los centros de servicios urbanos, las zonas de recreación y la estructura vial regional. En forma prioritaria concluir el libramiento urbano en construcción para evitar el paso innecesario de unidades pesadas de transporte a través de la localidad, estableciendo una relación funcional entre las carreteras Toluca-Coatepec Harinas y Toluca-Taxco.

Impulsar el desarrollo habitacional para satisfacer los requerimientos de la población inducida, con la ejecución de 792 acciones de vivienda terminada, 208 acciones de vivienda progresiva y 149 acciones de mejoramiento.

Promover la constitución de 620.0 hectáreas como reserva territorial para el área urbanizable, cuyo régimen de propiedad es privado.

Redensificar el área urbana actual mediante la saturación de 30.0 hectáreas de lotes baldíos para incrementar la densidad actual de 52.0 habitantes/hectárea a una densidad promedio de 135.0 habitantes/hectárea.

Satisfacer las necesidades actuales en materia de agua potable, drenaje y alcantarillado en particular en las colonias 10 de Agosto, 5 de Febrero y Progreso, previendo los requerimientos futuros mediante la ampliación de las redes existentes y el aumento de la captación actual de agua potable para lograr alcanzar un caudal requerido a corto plazo de 40.5 litros para la demanda de la población a inducir.

Preservar el área de la laguna verde como parque ecológico.

- Rehabilitar el cauce de los arroyos "El Salitre" y "El Salado", principales colectores de aguas servidas y reubicar las lagunas de oxidación fuera de la localidad, para mejorar la imagen urbana del centro de población y las condiciones ambientales de su entorno.
- Revitalizar el centro tradicional para preservar el patrimonio histórico-cultural de Ixtapan de la Sal, propiciando los usos recreativos y de esparcimiento para la población local.
- Impulsar el desarrollo de las actividades agrícolas fuera del área urbanizable, enfatizando en la floricultura, horticultra y fruticultura, para lograr una integración adecuada y un equilibrio entre los recursos regionales y sectoriales.

3.4. ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

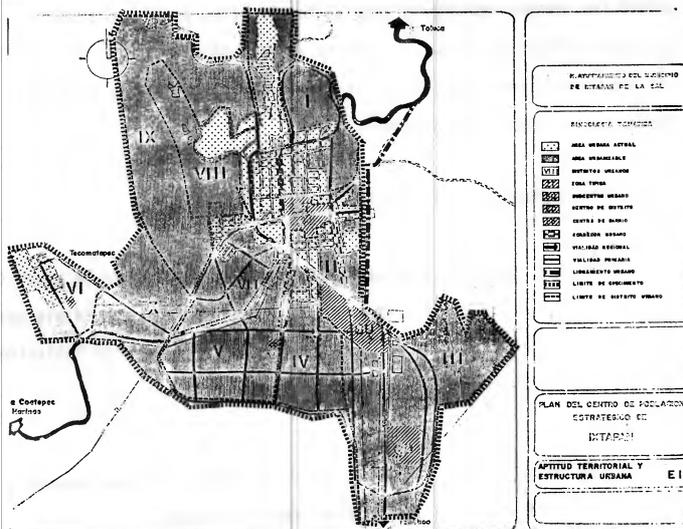
El incremento demográfico estimado para 1988 será del orden de 5,500 habitantes, de los cuales 3,500 corresponden a población inducida y 2,000 al crecimiento natural de la población calculada con una tasa promedio anual de 4.5% de ahí que la población total aproximada será de 19,600 habitantes para dicha fecha, el Plan prevé asimilar este crecimiento sobre los terrenos de las localidades de Ixtapan de la Sal y Tecamatepec que, en conjunto, conforman la estructura urbana del Centro de Población de Ixtapan de la Sal.

La integración de esta estructura determina 10 distritos urbanos compuestos por 7 distritos habitacionales, 1 habitacional con servicios turísticos, 1 distrito turístico y 1 distrito de servicios recreativos, 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 básicos: una zona típica (consolidación del centro tradicional de Ixtapan de la Sal); un subcentro urbano; un centro de servicios turísticos, tres centros de barrio y 5 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 soporte de las principales funciones del centro de población, contribuyendo también a lograr un enlace óptimo con la estructura vial regional.

3.4.1 CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES.

- Zona Típica:



cual se desarrollarán actividades comerciales, culturales y de gestión. Se propiciará la mezcla de usos, buscando que su imagen urbana se conserve y se consolide como uno más de los atractivos turísticos fundamentales de Ixtapan de la Sal, para ello se incorporará la venta de artesanías locales y el desarrollo de nuevas actividades culturales que promuevan la participación de la población y refuercen su función asignada. Ocupará una superficie aproximada de 18.0 hectáreas y su cobertura de servicio tendrá un radio de influencia superior al ámbito del centro de población.

- Subcentro Urbano:

Estará ubicado al sur de la localidad, colindando con el distrito turístico a desarrollar, sobre una superficie aproximada de 30.0 hectáreas y en terrenos aún sin ocupar. Su función principal será la de proporcionar los servicios complementarios a la zona turística mediante el establecimiento de tiendas de autoservicio, centrales de correos, estación de policía u oficinas administrativas, etc., servicios cuya ubicación contribuirá a descongestionar el centro urbano optimizando la funcionalidad de la estructura urbana establecida.

La mezcla de usos que se inducirá en esta zona estará delimitada por zonas peatonales y áreas verdes con el fin de evitar al máximo conflictos viales y generar un espacio urbano agradable. Se permitirá el establecimiento de la terminal de autotransportes urbanos y foráneos, así como los servicios de abasto y salud.

- Corredor Urbano.

3.4.2. USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Como apoyo a la estructura urbana propuesta, el Plan admite 13 - tipos de zonas distribuidas de la siguiente forma:

- * 10 Habitacional baja densidad
- * 11 Habitacional baja densidad
- * 20 Habitacional media densidad
- * 21 Habitacional media densidad
- * 30 Habitacional alta densidad
- 40 Subcentro Urbano
- 41 Zona recreativa
- 42 Zona deportiva
- 43 Zona de proyectos turísticos
- 44 Corredor urbano
- 45 Centro de barrio
- ZT Zona típica
- PE Zona 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.

Las especificaciones técnicas respectivas al tipo de vivienda a construir se detallan en el nivel normativo de este documento y en la tabla de clasificación de usos del suelo correspondiente al plano de estrategia E-2.

USOS PROPUESTOS EN DISTRITOS URBANOS 1/

DISTRITO URBANO	HABITACIONAL (HAS)					TOTAL HABITAC. HAS.	COMERCIO Y SERVICIOS (HAS)							SUP. TOTAL DISTRITO (HAS)
	10	11	20	21	30		ZT	40	41	42	43	44*	45	
*** I		60	21	42.25		123.25						550		123.25
II			29	31		60.0		16				2100		76.0
III					13	13.0	30.5	9		211.5				264.0
IV			5	43	42	90.0						1300		90.0
V	52		29			81.0							2.0	83.0
VI	32		53			85.0							3.5	88.5
VII	18	26	30	23	14.5	111.5	18					1000		129.5
VIII								49	79					128.0
IX		160				160.0				100				260.0
X**		95.65				95.65								95.65
TOTAL	102	341.65	167	139.25	69.5	819.4	18	46.5	58	79	311.5	4950	5.5	337.90

1/ La numeración de los diferentes tipos de zonas corresponde al plano de estrategia E-2 (Usos y Destinos del Suelo).

* Los datos referentes a corredores urbanos corresponden a su longitud, debido a que se consideran solo frentes de los lotes que se encuentran adyacentes a las vialidades primarias.

** Granjas

m1 Metros lineales.

*** Se incluye área de preservación ecológica (3 has).

Los corredores Urbanos son zonas de uso mixto donde se permitirá la mezcla de comercio, talleres, oficinas administrativas, con vivienda plurifamiliar y donde se impulse una alta intensidad de construcción. Serán 5 los corredores urbanos y se ubicarán sobre aquellas vialidades que actualmente soportan gran parte de la actividad económica del centro de población.

El primero de los corredores abarcará la calle Benito Juárez con dirección norte-sur, comunicando la zona típica con el balneario Ixtapan y parte de la zona hotelera.

El segundo corredor urbano, será en dirección oriente - poniente, sobre la calle Independencia, partiendo del cruce con la calle Benito Juárez - cruzando el Boulevard San Román, hasta llegar al centro de barrio propuesto, contiguo a la unidad habitacional INFONAVIT.

El tercer corredor, se orienta de norte a sur sobre la calle Mariano Matamoros, conectando al centro de barrio con el Boulevard San Román.

El cuarto corredor, se ubica en el Boulevard San Román, en dirección - noroeste a sureste, llegando al subcentro urbano. El último sobre la calle José Ma. Morelos, de norte a sur, conecta al subcentro urbano con la zona típica. En conjunto los corredores urbanos ocuparán una longitud aproximada de 4950 metros.

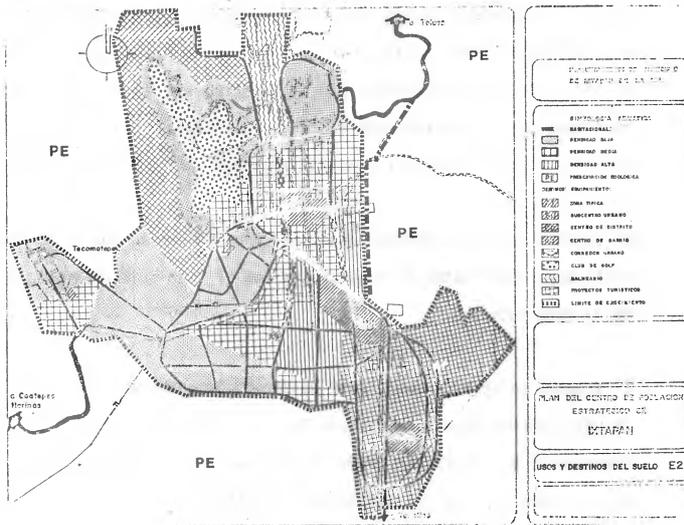
- Centro de Barrio.

Serán 3 elementos ocupando una superficie aproximada de 9.6 hectáreas. Concentrarán el equipamiento urbano básico para atender las necesidades prioritarias de la población, correspondiendo su ubicación a la distribución poblacional de los distritos urbanos planteados (Ver plano E-1 de aptitud territorial y estructura urbana).

El primero se ubica al oeste de la zona típica, ocupando una superficie de 3.0 hectáreas contiguo a la unidad habitacional INFONAVIT en el distrito urbano VII.

El segundo tiene la misma superficie que el anterior y se ubica en la localidad de Tecomatepec, en el distrito VI

El tercero se encuentra al poniente del subcentro urbano, en el distrito urbano V, con una superficie de 3 hectáreas y se localiza al sur de la zona típica, en la prolongación de la calle M. Matamoros.



De esta manera, el Plan determina los usos del suelo predominantes para cada distrito urbano y aquellos usos y destinos que son compatibles dentro de cada zona establecida, previendo su diversificación y especificando la totalidad de usos que podrán mezclarse entre sí dentro de la estructura urbana del centro de población.

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 los planos E-1 y E-2 con sus correspondientes tablas Nos. 1 y 2.

3.5. POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION

Con base a la estrategia de este Plan y considerando las carencias más importantes de Ixtapan de la Sal, 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 impulso al Programa "Pinte su Raya" que determina la fijación de 389 señales distribuidas de la siguiente manera: 6 señales monumentales, 100 mojonearas y 283 postes.
- Fijar y hacer respetar las restricciones estatales y federales que se establecen en el Plano de Estrategia E-6.
- Determinar los usos del suelo en el área no urbanizable de mayor riesgo al crecimiento urbano, 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 820.0 hectáreas de reserva territorial cuyo régimen de propiedad es privado, impulsando la adquisición de 100.0 hectáreas de reserva territorial institucional por parte de OCEC (Organismo de los Centros Estratégicos de Crecimiento) en territorio de "Nueva Ixtapan, S.A.", con destino principal para habitación y servicios para el turismo.

- Promover la saturación de 30.0 hectáreas de lotes baldíos e incrementar la densificación del área urbana actual (270.5 hectáreas) para incrementar la densidad de 52.0 habitantes/hectárea a una densidad promedio de 135.0 habitantes/hectárea.

3.5.2. VIVIENDA.

- Promover ante los organismos públicos relacionados con la construcción de la vivienda de interés social y las organizaciones sindicales, la construcción de vivienda terminada y progresiva. En particular apoyar el desarrollo de la zona habitacional localizada dentro del proyecto de ampliación del Club de Golf existente, cuya superficie aproximada es de 13.0 hectáreas.
- Simplificar y agilizar el trámite de autorización y promover la construcción de 792 viviendas terminadas y 208 viviendas progresivas, distribuidas de la siguiente manera: 63 lotes y servicios y 145 pie de casa. Igualmente apoyar el mejoramiento de 149 viviendas dentro del área urbana actual.
- 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, 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:
 - . Aumentar la captación de agua potable para proporcionar un gasto de 40.10 litros por segundo mediante la transferencia de caudales del Arroyo "Meyuca".
 - . Construir 25 kilómetros de líneas de conducción en diámetros que varían de 5 a 45 centímetros, así como dos plantas de bombeo de 240 H.P. cada una.
 - . Ampliar las plantas potabilizadoras existentes y construir una nueva para un total de 240 litros por segundo adicionales.
 - . Ampliar las redes de distribución y rehabilitar 269 kilóme-

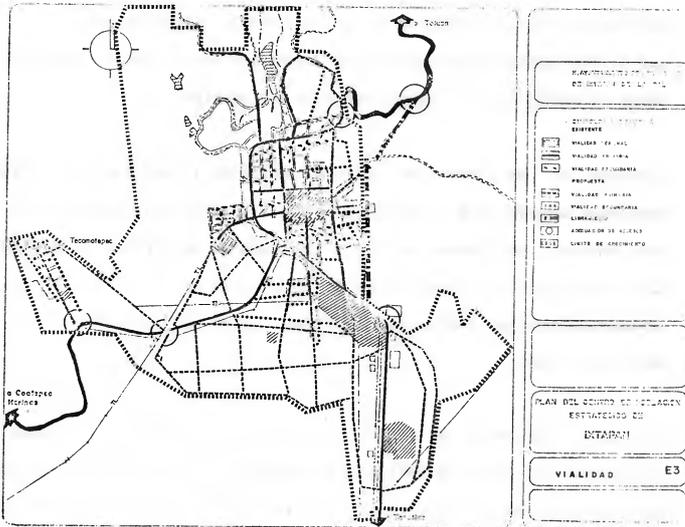
tros aproximadamente en diámetros que varían de 5 a 45 centímetros.

Ampliar y rehabilitar los sistemas de alcantarillado existentes proyectándose emisores y colectores para conducir las aguas negras a los sitios de tratamiento, con una longitud total de 100 kilómetros con diámetro de 30 a 107 centímetros. El sistema constará de dos plantas de tratamiento de las que se retornará el agua tratada a los usuarios de riego.

Promover la adquisición de créditos para el financiamiento de la inversión requerida (aproximadamente 2,400 millones de pesos) ante los organismos involucrados, principalmente con BANOBRAS a través de FIFAPA.

3.5.4. VIALIDAD Y TRANSPORTE.

- Conclusión del libramiento urbano, 2.4 kilómetros, encontrándose las obras en un 5% de avance.
- Construcción del par vial propuesto dentro del centro turístico a desarrollar, 2.5 kilómetros cada cuerpo.



Prolongación de las siguientes calles para integrar un circuito vial primario:

- Independencia/Oriente, 460 m.
- José Ma. Morelos / Sur 600 m.
- José María Morelos / Norte, 750 m.

- Adecuación de los siguientes accesos:

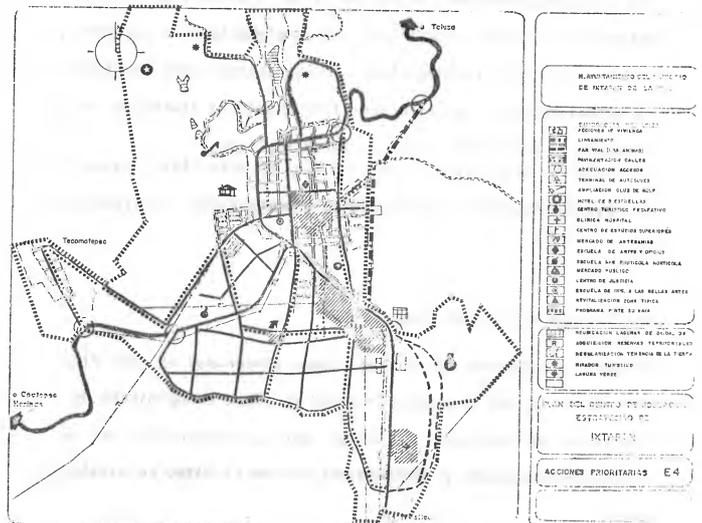
- Carretera Ixtapan-Toluca-Boulevard Arturo San Román
- Carretera Ixtapan-Toluca - Libramiento Urbano
- Libramiento Urbano-Carretera a Tonatico y par vial del centro turístico.
- Carretera a Tonatico-Carretera a Taxco y par vial del centro-turístico.

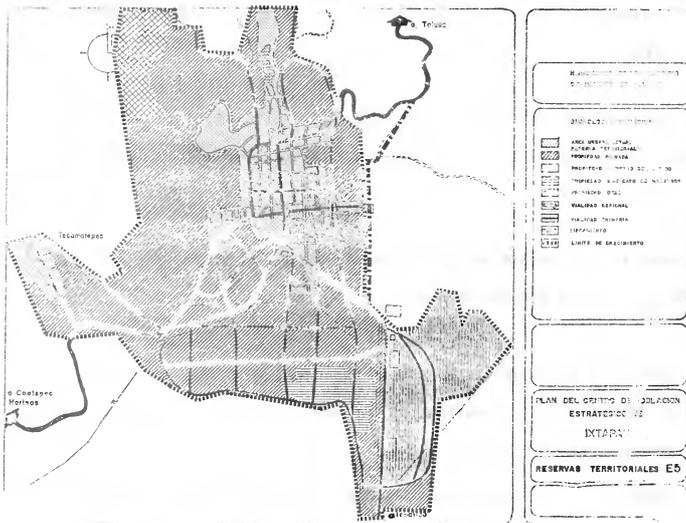
Carretera Ixtapan-Coatepec Harinas - Vialidad primaria Tecamatepec.

- Consolidar el sistema de transporte urbano paramunicipal existente que articula a Ixtapan de la Sal con las localidades de Tecamatepec y Tonatico.
- Impulsar la creación de una aeropista al sur de Tecamatepec, aledaña al camino a Malinaltenango.

3.5.5. EQUIPAMIENTO

- Definir a nivel de diseño urbano las características y funcionamiento básico para la localización del equipamiento mayor. Las acciones a corto plazo son:
- Terminal de autotransportes urbanos y foráneos, 2 500 m² para dar servicio conjunto a Ixtapan y Tonatico.
- Ampliación del Club de Golf existente de 9 a 18 hoyos 79 Has.
- Hotel 5 estrellas, 2.0 Has.
- Centro turístico-recreativo, 100.0 Has.
- Centro Comercial de 6000 m²
- Clínica-Hospital, (70 camas o 16 consultorios)
- Centro de Estudios superiores, (43 aulas).
- Mercado de Artesanías (área de ferias y exposiciones), 1.5 Has.
- Escuela de Artes y Oficios 5000 m²
- Escuela de iniciación a las Bellas Artes 5,700 m²
- Protección Ecológica de la Laguna Verde.
- Mercado Público 3,000 m²
- Construcción de Teocallis. (módulos de información, servicios y vigilancia).
- Centro de Justicia, 2.500 m²
- Impulsar la construcción de un mirador turístico aledaña a la planta potabilizadora ubicado al noroeste del Balneario Ixtapan.
- Terminar la unidad deportiva previendo su ampliación.





3.5.6. MEDIO NATURAL , IMAGEN URBANA Y PATRIMONIO CULTURAL

- Regeneración de los cauces de los arroyos " El Salitre " y " El Salado ".
- Reubicación de las lagunas de oxidación fuera del Centro de Población.
- Promover la creación de zonas arboladas en todos los centros de servicios, en especial dentro del subcentro urbano a desarrollarse.
- Impulsar la instalación de una planta de tratamiento al interior del centro turístico para reutilizar el agua en el desarrollo de sus actividades.
- Revitalización del centro histórico de Ixtapan de la Sal, 18.5 hectáreas. En particular, promover la conservación de la Iglesia de la Asunción de María y la Plaza de los Mártires.
- Impulsar la protección ecológica de la Laguna Verde

3.5.7. PLANEACION

- Operar este Plan con la concurrencia del Gobierno del Estado y del H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal y establecer conjuntamente los criterios específicos que complementen sus acciones y normas de control, instrumentando los mecanismos para sancionar su actualización y modificación, acordándolos a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- Controlar el desarrollo urbano con base en este Plan y fomentar su seguimiento por los particulares y autoridades correspondientes.

3.5.8. PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD

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.

3.5.9. ATENCION Y PREVENCION DE EMERGENCIAS URBANAS.

- Evitar los asentamientos humanos con dificultad de desarrollo, como los que presentan pendientes mayores al 25% y en suelo con fallas tectónicas.
- Promover la instalación de equipos de seguridad contra incendios, dada la abundante vegetación y el clima semicálido existente, así como por las instalaciones importantes actuales y por establecerse.
- Instalar la cruz roja y servicio médico emergente.

3.6. NORMAS.

En el presente Plan se establece la normatividad obligatoria para el otorgamiento de la Licencia de Alineamiento y Uso del Suelo, la Licencia de Construcción y la Licencia de Funcionamiento. Los criterios que la componen sobre usos del suelo, destinos públicos, intensidades de construcción, tamaño y frentes mínimos de lotes y requerimientos de estacionamiento son obligatorios para el sector privado y el público y determinan de manera directa el número de viviendas o metros cuadrados de construcción, el número de estacionamientos y demás restricciones, que el Plan autoriza en cada predio individual para alcanzar las densidades de población e intensidades de uso previstas.

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

Las normas reglamentarias para el ordenamiento y regulación del desarrollo urbano del centro de población estratégico de Ixtapan de la Sal quedan sujetas a la zonificación y determinación sobre usos y destinos contenidas en el plano E-2. En la Tabla de Clasificación de Usos del Suelo correspondientes quedan contenidas las Normas sobre lotes Mínimos y Coeficientes de Ocupación del Suelo, y a las Normas de Estacionamiento:

3.6.1. NORMAS SOBRE USOS, DESTINOS E INTENSIDADES.

El marco de planeación dentro del cual las autoridades competentes tomarán las decisiones relativas a las condiciones que definen la utilización y aprovechamiento de áreas, predios o construcciones para fines privados o públicos, estará dado, en cuanto a la intensidad de construcción y usos del suelo, por la tabla de clasificación de Usos del Suelo (ver plano E-2). Los usos son los fines privados a los que se destina un predio. Por tanto se establece mediante la tabla para la zona urbanizable y no urbanizable del centro de población estratégico de Ixtapan de la Sal 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 o Intensidad de Construcción. Establece la altura máxima, en metros o en niveles que podrá alcanzar la superficie total construída de una edificación.

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

En las zonas de uso predominante señaladas, se condiciona cual-

TABLA DE NORMAS SOBRE LOTES MINIMOS Y COEFICIENTES DE OCUPACION DEL SUELO 1/

NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO	UNIDADES DE EXPRESION	Z O N A S														P R E D I O S			
		10	11	20	21	30	40	41	42	43	44	45	ZT	PF					
ALTURA MAXIMA DE LAS CONSTRUCCIONES SIN INCLUIR TINACOS	NIVELES	2	2	3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3	1				
	EN METROS	6	6	9	9	12	12	9	9	9	9	9	9	9	3				
SUPERFICIE MAXIMA DEL LOTE QUE PODRA CONSTRUIRSE	PORCENTAJE DEL AREA DEL LOTE	67	75	60	60	60	35	35	35	60	35	35	35	75					
LOTE MINIMO QUE SE AUTORIZARA EN SUB DIVISIONES	SUPERFICIE EN M2	600	600	150	120	120	300	120	120	300	120	120	5 000						
	FRENTE EN METROS	10	10	10	7	7	10	10	10	10	10	7	7	50					

1/ La numeración de Zonas corresponden al Plano E-2 de Estrategia (Usos y Destinos del Suelo).

quier autorización al cumplimiento, por lo menos, de los tamaños de lote, frente y área no construída que se indican en la misma tabla anterior.

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.

C O N C E P T O		
HABITACION	UNIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR
De 40 m2 a 120	1	1.5
De 121 a 300	2	2.5
De 301 a +	3	3.5
SERVICIOS ADMINISTRACION	AUTOS/UNIDAD	OBSERVACIONES
Oficinas de gobierno	1/30 M2	Sup. rentable
Financieras y sucursales de Banco	1/30 M2	Sup. rentable
Oficinas profesionales, administrativas, agencias.	1/30 M2	Sup. rentable

COMERCIO		
Almacenes, bodegas depósitos	1/75 M2	Sup.cubierta
Depósitos de gas y combustible.	1/300 M2	Area total terreno .
Gasolineras	1/150 M2	Area total
Central de abastos	1/150 M2	Sup.cubierta
Rastros y módulos de abasto	1/150 M2	Sup.cubierta
Abarrotes, comida elaborada, ropa, calzado, artículos domésticos, libros, revistas, farmacias, ferreterías, materiales de construcción, carnicerías, frutas y legumbres, etc. De menos de 50 M2 de exposición y venta.	No requiere	
De más de 50 M2 de exposición y venta	1/30 M2	Sup.de exposición y venta
Tienda departamental	1/30 M2	Sup.de exposición y venta
Mercado	1/75 M2	Sup.cubierta
Baños públicos, salones de belleza y peluquerías, lavanderías, tintorerías, talleres de costura, de reparación de artículos del hogar, sastrerías, estudios y laboratorios de fotografía, servicios de alquiler, etc. De menos de 50 M2 de atención al público	No requiere	
De más de 50 M2 de atención al público.	1/30 M2	Sup. atención al público
Talleres de reparación, lavado y lubricación de vehículos	1/60 M2	Sup. cubierta
Centro de integración juvenil y familiar, orfanatorios, asilos y casas cuna	1/50 M2	Sup. construída

EDUCACION Y CULTURA		
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	
Instituciones científicas, centros, y laboratorios de investigación	1/40 M2	Sup. construída
Jardines botánicos y zoológicos	1/100 M2	Area total del terreno
Centros de exposición	1/40 M2	Area de exposición
Museos, galerías de arte y planetarios	1/40 M2	Sup. construída
Archivos, bibliotecas, hemerotecas	1/40 M2	Area cubierta - para usuarios.
SERVICIOS PARA LA RECREACION		
Cafés y fondas mayores de 50 M2	1/15 M2	Area de atención al Público
Restaurantes mayores de 50 M2	1/15 M2	Area de atención al Público.
Cantinas y bares mayores de 50 M2	1/7.5 M2	Area de atención al Público
Teatros, cines, auditorios, salas de concierto y centros de convenciones	1/10 espectadores.	

Teatros al aire libre ferias y - circos	1/15 especta- dores	
Centros comunitarios y culturales	1/30 M2	Sup.construída
Centros sociales	1/30 M2	Sup. construída
Clubes campestres y de golf	1/1000 M ²	Area total
Canchas deportivas	1/75 M2	Area de cancha
Clubes deportivos	1/62 M2	Area total de - instalaciones
Estadios, hipódromos, plazas de - toros, lienzos charros	1/15 especta- dores	
Albercas, pistas de patinaje, boli- ches	1/30 M2	Area total de - instalaciones
Billares, gimnasios, deportes acuá- ticos	1/30 M2	Area total de - instalaciones
ALOJAMIENTO.		
Hoteles y moteles	1/cuarto	

SERVICIOS MORTUORIOS		
Cementerios	1/1000 M2	Area total del terreno
Mausoleos	1/50 M2	Sup.construída
Crematorios, velatorios	1/30 M2	Sup.construída
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES		
Terminal de autobuses foráneos	3/cajón de abordaje	
COMUNICACIONES		
Correos, teléfonos, telégrafos	1/25 M2	Sup.construída
ESPACIOS ABIERTOS		
Plazas, explanadas, jardines, parques metropolitanos, regio- nales y nacionales.	1/1000 M2	Area total del terreno

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 120 M2 construídos, 1 cajón por cada 6 departamentos.
- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
- Cualesquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación se sujetarán a estudio y resolución 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.

- Estas normas se podrán reducir hasta un 75% de dichos requerimientos en distritos populares, y hasta un 50% en distritos precarios. Pero en la zona típica, en centros de servicio y corredores urbanos y demás distritos diferentes a los indicados se aplicará al 100%.

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

- Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5%, en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento simultánea que incluya dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración comercio, recreación o alojamiento.

- Las medidas 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 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, deberán establecer 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 bayonetas de acceso para no interferir la circulación vial.

Continuación

RECREACION			
JARDIN VECINAL			
	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
	10,000	50 M2	5,000
	5,000	90 M2	2,500

3.6.4. NORMAS ADOPTADAS PARA LA DOTACION DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

SECCIONES MINIMAS DE LA ESTRUCTURA VIAL

- Para andadores sección mínima 300 M
- Para vialidad local sección mínima 7.0 M
- Para vías de penetración sección mínima 15.00 M

3.6.5. SERVICIOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURA

Aguia potable

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

Drenaje Sanitario. Dotación de red de drenaje conectada a un colector general.

3.6.6. SERVICIOS MINIMOS DE EQUIPAMIENTO.

EDUCACION			
JARDIN DE NIROS			
No.de Aulas	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
3	942 M2 1,485 M2	240 M2 420 M2	2,310 7,020
PRIMARIA			
No.de Aulas	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
6 12	1,950 M2 2,320 M2	420 M2 960 M2	1,144 6,500
SECUNDARIA			
No. de Aulas	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
	7,600 M2	3,180 M2	47,760
SALUD			
CLINICA			
No.de Consultorios	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
4	2,260 M2	300 M2	17,040
CLINICA HOSPITAL			
No. de Consultorios	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
14	2,260 M2	1,050 M2	100,000
ABASTO			
MERCADO PUBLICO			
No. de Puestos	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
	De 2,000 a 5,000 M2	De 1000 a 2,000 M2	30,000

Continúa

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 Territorial y Estructura Urbana; Zonificación de Usos y Destinos del Suelo; Reservas Territoriales; Acciones Prioritarias; Vialidad; y Restricciones Estatales y Federales.

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 Ixtapan de la Sal 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 y aprobado en Sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal.

CERTIFICAMOS que el presente Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtapan de la Sal fue aprobado por la H. XLIX Legislatura del Estado, en sesión de fecha 13 de enero de 1987. Toluca, Edo. de México a 15 de enero de 1987.

C.C. Diputados Secretarios:

PROFR. HECTOR LUNA CANACHO.

C. MARIO E. VAZQUEZ HERNANDEZ

PERIODICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO"

Apartado Postal No. 792

Independencia Ota. 1320

Toluca, Méx.

Tel. 4-74-72

CONDICIONES

- UNO.—El periódico se edita de Lunes a viernes...
DOS.—Respecto de los particulares no se hará ninguna publicación...
TRES.—Cualquier documento, a efecto de ser aceptado...
CUATRO.—No se aceptarán originales con enmendaduras...
CINCO.—La dirección no es responsable de las erratas...
SEIS.—Los originales y copias en cualquier caso...
SIETE.—Sin excepción no se recibirán originales...
OCHO.—La Dirección está facultada para negar la publicación...
NUEVE.—Se reciben publicaciones así como de suscripción...
DIEZ.—Tratándose de ediciones atrasadas el órgano informativo...
ONCE.—Se ruega a los suscriptores que hagan sus reclamaciones...

TARIFAS :

SUSCRIPCIONES :

PUBLICACIONES DE EDICTOS Y DEMAS AVISOS JUDICIALES

Table with 3 columns: Description, Price, and Publication Type. Includes rows for 'Por seis meses', 'más gastos de envío por correo', and 'EJEMPLARES'.

EJEMPLARES :

Table with 2 columns: Description and Price. Includes rows for 'Avisos Administrativos, Notariales y generales', 'Balances y estados financieros', and 'Documentos similares'.

PUBLICACIONES DE AUTORIZACION PARA FRACCIONAMIENTOS

Table with 2 columns: Type and Price. Includes rows for 'DE TIPO POPULAR', 'DE TIPO INDUSTRIAL', 'DE TIPO RESIDENCIAL', and 'DE TIPO RESIDENCIAL U OTRO GENERO'.

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.



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

¿Quiere saber cuáles son los requisitos para realizar algún trámite de los servicios del Gobierno del Estado? Llámennos a los teléfonos 4-51-61 ó 4-55-51 (LADA 91721), nosotros se lo haremos saber además de la ubicación y el horario de atención al público.

Llámennos, se ahorrará tiempo, dinero y esfuerzo!



Programa de Mejoramiento de Atención al Público