



# GACETA DEL GOBIERNO

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

Independencia Ote. 1320 Toluca, Méx.

Tel. 14-74-72

Tomo CL

Toluca de Lerdo, Méx., lunes 10 de septiembre de 1990

Número 51

## SECCION SEGUNDA

### PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

#### PLAN DE CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE CHICOLOAPAN

- 1. INTRODUCCION
- 1.1 ANTECEDENTES

Chicoloapan forma parte del sistema urbano Cuautitlán-Texcoco y es uno de los 17 municipios conurbados de la zona metropolitana en el Valle de México, dentro de la Región III, del Estado de México.

El crecimiento urbano de Chicoloapan ha sido determinado tanto por el proceso de ocupación del suelo, a nivel regional, generado por los movimientos migratorios resultantes de la atracción nacional de población que la zona urbana del Valle de México ha provocado hace más de 35 años, como por el fenómeno de ocupación habitacional que se sucitó con la creación del corredor industrial de La Paz, sobre la carretera federal que enlaza al Distrito Federal con Texcoco, establecido a finales de la década de los cincuenta y durante la de los sesenta.

Las condicionantes de ocupación anteriormente enunciadas le han conferido a Chicoloapan una característica de crecimiento peculiar, definida por el desarrollo habitacional en particular de una zona de tenencia ejidal, a lo largo de la carretera México- Texcoco, que representado tan sólo el 4.3% del suelo municipal, alberga en cambio el 60% del total de la población actual del municipio. El resto de la ocupación de Chicoloapan presenta características netamente rurales, con una población que depende aún de las actividades del sector primario.

Esta situación se ve reforzada por el hecho de que las 6,006 Has. que conforman el municipio, sólo el 14.0%, es decir 844.0 Has. están ocupadas por el centro de población, las actividades agropecuarias en cambio se extienden sobre casi el 50% del suelo de la entidad.

En 1983 el Gobierno del Estado de México a través de la Direc-

ción General de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizó el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Estratégico de Chicoloapan con la finalidad de normar el crecimiento que en aquel entonces presentaba la localidad, definir las zonas susceptibles de incorporarse al desarrollo urbano y de establecer las acciones y programas prioritarios tendientes a resolver la problemática particular del centro de población, que en aquel año contaba con aproximadamente 34,000 habitantes, misma que crecía con una tasa aproximada al 12% lo que denotaba ya un importante incremento poblacional de tipo social.

En 1985, durante la primera Revisión del Plan de Población, el estimado de habitantes permitió establecer una disminución de la tasa de incremento poblacional misma que registró un 10% se detectó en ese año también que la tendencia de ocupación urbana del suelo había disminuido y que no existían desarrollos de importancia fuera de los límites propuestos, manteniéndose en cambio, casi en forma intacta, la problemática particular de la cabecera municipal y sus colonias, en relación con las carencias de infraestructura urbana en general, de equipamiento y de servicios, detectadas en 1983.

En la presente revisión se aprecia que la tendencia de desahucio de la ocupación habitacional hacia la localidad sigue mostrando una paulatina disminución, pero que las carencias de elementos de estructuración urbana y de servicios en general se han incrementado notablemente, ya que el subsuelo ocupado ha sufrido una importante densificación, que ha generado que la población local se haya duplicado en términos generales en tan sólo 4 años.

#### 1.2. BASES JURIDICAS

El Plan de Centro de Población Estratégico de Chicoloapan es parte integrante del Sistema de Planeación de los Asentamientos Humanos del Estado de México, así lo establece la fracción III del artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

El artículo 4, fracción II, de la mencionada Ley, le otorga a la localidad el carácter de estratégico, al incluirla como --

S U M A R I O :

SECCION SEGUNDA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

PLAN del Centro de Población Estratégico de Chicoloapan.

PLAN del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan.

PLAN del Centro de Población Estratégico de Ixtapalapa.

PLAN del Centro de Población Estratégico de Tultitlán.

(Viene de la primera página)

parte del Sistema Urbano Intermunicipal del Valle Cuautitlán- Texcoco, que a su vez está incluido como parte fundamental -- del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

El Plan contiene todas las disposiciones necesarias para alcanzar los objetivos previstos en el artículo 22 de la Ley, -- relacionandolos con el ordenamiento del territorio y con el -- crecimiento, conservación y mejoramiento del centro de población.

Según lo disponen los artículos 11 fracción III; 12, fracción I; 13, fracción III y conforme al procedimiento establecido -- por el artículo 27 de la misma Ley, el Plan deberá ser aproba -- so, coordinada y concurrentemente por el Ayuntamiento Local, por el Ejecutivo Estatal y por la Legislatura en funciones del Estado de México.

Los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley, en cuan -- to a la configuración del contenido del plan, asegura que este permita establecer el ordenamiento y regularización de las -- áreas urbanas, de las reservas territoriales y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico.

Cabe subrayar que en virtud de lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley, el Plan está vinculado con las demás que integran el Sistema de Planeación Urbana del Estado, a efecto de tener una adecuada congruencia entre ellos.

Finalmente, las disposiciones de Ley comentadas, representan la fundamentación jurídica del Plan del Centro de Población Estratégico de Chicoloapan.

2. SITUACION ACTUAL

2.1 UBICACION EN LA MICROREGION

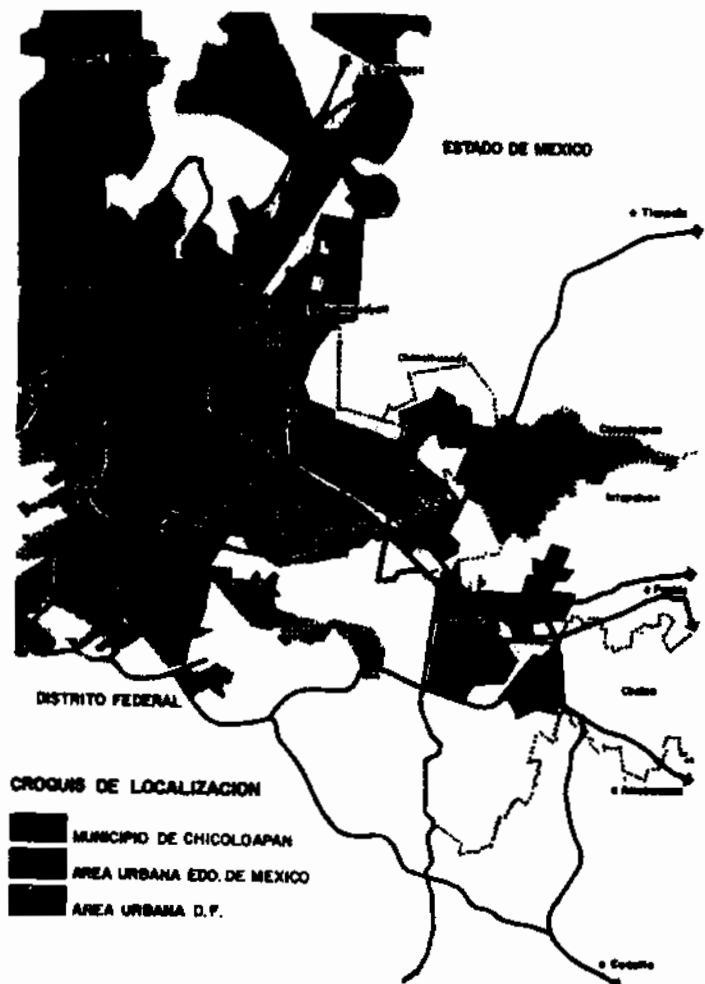
Chicoloapan tiene una ubicación regional estratégica dentro de los municipios conurbados de la zona oriente del Estado de --

México, fundamentalmente por estar localizado colindante a la carretera México-Texcoco, por contener extensas áreas susceptibles de ser invadidas por asentamientos irregulares, y por la vecindad que guarda con el municipio de Chicoloapan, donde la ocupación de suelo definido como habitacional presenta una clara tendencia de conurbación con chicoloapan, tanto por la zona de Acuitlapilco, como por Santa María Nativitas, sobre -- suelos ejidales con problemas de control de su transferencia a suelos urbanos.

A pesar de que la ocupación de tipo regional hacia Chicoloapan ha descendido en los últimos 5 años y que al interior del centro de población no se presentan ocupaciones importantes que rebasen los límites habitacionales establecidos, lo cierto es que las condiciones de ubicación del municipio lo hacen altamente vulnerable de recibir el impacto de los movimientos migratorios regionales, especialmente cuando este fenómeno sature -- las zonas irregulares de Chalco y Chimalhuacán.

Otro factor que incide en el riesgo de ocupación irregular al que está expuesto Chicoloapan, por su ubicación regional, lo presenta el hecho del establecimiento de rutas de transporte-colectivo del D.F. hacia la cabecera municipal, que significa el acercamiento virtual del centro de población con las zonas de trabajo del centro del D.F. y norte del área conurbada del Valle de México, lo que representa un riesgo particular para una probable ocupación incontrolada hacia la localidad.

Finalmente, existe una marcada dependencia de la población de Chicoloapan hacia la micro región, en función de satisfacer -- necesidades de equipamiento medio e intermedio, y de servicios urbanos, especialmente hacia el municipio de La Paz y las Delegaciones Venustiano Carranza, Iztacalco e Iztapalapa, en el -- D. F., lo que genera importantes desplazamientos de población local hacia esos puntos.



## 2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO

Las 6,006 Has. que conforman al Municipio de Chicoloapan están en colindancia con las localidades de Texcoco hacia el Norte, con Ixtapaluca al Oriente, con la Paz al Sur y con Chimalhuacán al Poniente, siendo hacia estas últimas dos colindancias donde se ubican las zonas habitacionales del municipio.

En resumen Chicoloapan presenta las siguientes regiones físicas:

- Zona cerril accidentada de pendientes mayores al 25%, localizada al Sur y Oriente del municipio y conformada por parte de los cerros de Xolcuango, Tejolote Grande y Cuetlapanga.
- Zona plana con pendientes menores al 15% la cual se extiende en más de dos tercios del suelo municipal y está compuesta por el área agrícola predominantemente de tenencia ejidal y por la zona urbana actual.

Al interior del área urbana, en torno a la cabecera municipal, existe una zona altamente erosionada por la extracción de materiales a cielo abierto, ya sea como bancos de material o ladrilleras, que constituyen un grave problema tanto porque impiden una adecuada comunicación vial hacia el centro de San Vicente, como porque en esta extensa zona se proponen usos habitacionales.

Finalmente, las zonas actualmente utilizadas con usos agropecuarios, tanto las de tipo ejidal como las de pequeña propiedad, presentan características que las hacen potencialmente muy rentables y susceptibles de incorporarse a distritos de riego, con lo cual se generaría una verdadera defensa para estos suelos, en contra de posibles ocupaciones habitacionales no planificadas.

## 2.3 ASPECTO SOCIO DEMOGRAFICOS Y OCUPACION DEL SUELO

## Aspectos Socio-Económicos

No obstante las características de ruralidad que todavía presenta el municipio y de la vocación de su suelo para actividades ligadas con el sector público, éste ha sufrido una disminución paulatina pero sostenida de su representación en la población económicamente activa (PEA) total, la cual se estima que para la actualidad tiene el siguiente panorama: 1/

La PEA total está conformada por el 25% de la población del centro de población estratégico, es decir cerca de 16,700 habitantes.

De esta población se estima que solamente el 29% de los habitantes tienen su empleo dentro del municipio, el resto lo hace fuera, principalmente en el Distrito Federal.

La composición por sectores de la PEA total muestra que para el sector primario el porcentaje de participación es sólo del 13.01, 50.0% para las actividades secundarias y 37.0% para el sector terciario.

Los datos anteriores indican que la localidad sigue padeciendo una transformación de su estructura social, situación que se ve reflejada en los incrementos de los porcentajes de participación de los sectores secundarios y terciarios confrontados con la reducida capacidad de oferta de empleo que tiene el centro de población, lo que significa que casi la totalidad de la PEA de Chicoloapan de los sectores comentados, se desplazan fuera de la localidad a laborar.

1/. Información generada a partir de la actualización de los datos socio-económicos establecidos en 1985.

Destaca también el hecho de que el porcentaje del sector secundario ocupe el primer lugar dentro de la composición de la PEA total, situación que tiene su causa no tanto en la capacidad de empleos del corredor industrial de La Paz, sino en la existencia de un alto porcentaje de trabajadores de la construcción que habitan en Chicoloapan y laboran en el D.F. o en el Poniente del Estado de México, en los municipios de Naucalpan y Huixquilucan.

Finalmente, se estima que la composición familiar actual y la ocupación promedio de los lotes habitacionales, mantiene vigente el indicador de 5.6 habitantes por predio ocupado.

## Ocupación del Suelo y Población

Al principio de los años 50 la población de Chicoloapan se estimó en 3,229 habitantes, con una tasa de crecimiento básicamente de tipo natural, no mayor de 4.5%, que determinó para 1970 un censo de 8,750 pobladores. Durante este período casi la totalidad del proceso regional de ocupación se canalizó principalmente a Nezahualcóyotl y en menor escala a La Paz, Ixtapaluca y Chimalhuacán, siendo casi nulo este fenómeno en Chicoloapan, que sin embargo, a partir de 1970 comenzó a sentir esta dinámica de poblamiento, provocado esencialmente porque para esa época Nezahualcóyotl comenzó a saturarse y a expulsar de su territorio a población de tipo precaria, que anexada a la demanda regional de suelo, que se sostenía, promovieron la ocupación franca de tierras en los Municipios de Chimalhuacán, Chicoloapan, Ixtapaluca y Chalco, principalmente.

Debido a lo anterior, entre 1970 y 1980 la Población de Chicoloapan se triplicó, mostrando una tasa mayor al 121, que manifestó un fuerte incremento de tipo social, mismo que se sostuvo hasta 1985, cuando con una tasa cercana al 101, la población municipal alcanzó una cifra de 44,620 habitantes.

Se estima en la presente revisión del Plan del Centro de Población Estratégico, que la eminente saturación de la zona ocupada en torno a la carretera México-Texcoco está provocando un paulatino desaliento en la ocupación del suelo dentro del municipio, dado que este fenómeno regional se ha canalizado hacia Chimalhuacán y Valle de Chalco, municipios que presentan ocupaciones irregulares de gran magnitud; así, la tasa de crecimiento entre 1985 y 1989 ha descendido hacia un 8%, que genera para 1989 un cálculo poblacional de 66,998 habitantes al interior del municipio. 1/

La estimación del suelo ocupado y población actual, realizado por el presente estudio se apoyó en el sistema de sectorización que se realizó desde la primera versión del Plan de Centro de Población Estratégico en 1983, misma que se ha actualizado en revisión de 1985 y en la presente en base al comportamiento y características que las zonas ocupadas han mostrado con el tiempo, en relación con su tipificación socio-cultural y socio-económica así como de su patrón de funcionamiento urbano.

En presente versión, la zona urbana propuesta en la revisión del Plan en 1985 se ha dividido en cuatro sectores, según se aprecia en el siguiente cuadro:

1/. No se incluye la población de la Col. Jimenes Cantó, dentro del límite municipal, pero considerada para efectos de planeación urbana como parte del Centro de Población Estratégico de La Paz.

SECTOR	ZONAS HOMOGÉNEAS	ASENTAMIENTOS COMPRENDIDOS
SECTOR A	A-1	Cabecera municipal (pueblo de San Vicente Chicoloapan)
CASCO URBANO Y ASENTAMIENTOS DISPERSOS EN SU ENTORNO	A-2	Barrios de San Antonio, El Arenal, El Tejocote, Presidentes y Santa Cruz
	A-3	Zonas industrial, de ladrilleras y bancos de material colindantes a la zona A-2
SECTOR B	B-1	Colonia Guadalupe
COLONIAS NORTE Y EJIDO	B-2	Unidad habitacional Auris
	B-3	Colonias San José y Sta. Rosa
CHICOLOAPAN	B-4	Colonia San José Chicoloapan
SECTOR C	C-1	Colonia Francisco Villa
COLONIAS SUR	C-2	Colonia Emiliano Zapata
	C-3	Colonia Ejército del Trabajo
	C-4	Colonias Revolución y Venustiano Carranza
SECTOR D	D-1	Zona ocupada entre la vía del tren y la carretera México-Tezcoco
ZONA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL	D-2	Zona de pequeña propiedad al Nor-Poniente del municipio, entre la vía del tren y la zona de Acuitlapilco, en Chimalhuacan

La ocupación del suelo y poblamiento actual, dentro de la zona urbana determinada por la versión del Plan de 1985, se muestra en el cuadro anexo, las principales conclusiones acerca del proceso de ocupación entre 1985 y 1989, desprendidas del mismo, son las siguientes:

El Sector A, que incluye al casco urbano y su entorno, a pesar de haber sufrido un considerable proceso de densificación, alcanza en la actualidad tan sólo un porcentaje de ocupación aproximada del 44% de su suelo total y presenta una densidad de 28 hab/Ha., el doble de la estimada en 1985.

CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO CHICOLOAPAN  
OCUPACION DENTRO DEL AREA HABITACIONAL ESTABLECIDA EN LA VERSION DE 1985.

ZONA	AREA TOTAL	AREA OCUPADA	AREA NO OCUPADA	VIVIENDAS ESTIMADAS	POBLACION ESTIMADA	DENSIDAD BRUTA
<b>SECTOR A</b>						
ZONA HOMOGÉNEA A-1 (21 viv./Ha. netal)	106.70	74.70	32.00	1,023.00	5,740.00	54.00
ZONA HOMOGÉNEA A-2 (21 viv./Ha. netal)	185.18	53.00	132.18	595.00	3,332.00	18.00
ZONA HOMOGÉNEA A-3 (15 viv./Ha. netal)	45.60	16.50	29.10	105.00	568.00	13.00
<b>TOTAL DEL SECTOR A</b>	<b>337.48</b>	<b>144.20</b>	<b>193.28</b>	<b>1,723.00</b>	<b>9,660.00</b>	<b>28.00</b>
<b>SECTOR B</b>						
ZONA HOMOGÉNEA B-1 (144 viv./Ha. netal)	51.57	46.34	5.23	1,427.00	7,991.00	155.00
ZONA HOMOGÉNEA B-2 (Multifamiliar Inst)	38.86	9.98	28.88	800.00	4,480.00	115.00
ZONA HOMOGÉNEA B-3 (180 viv./Ha. netal)	59.14	41.34	17.80	2,315.00	12,964.00	219.00
ZONA HOMOGÉNEA B-4 (126 viv./Ha. netal)	9.00	7.95	1.05	145.00	812.00	90.00
<b>TOTAL SECTOR B</b>	<b>158.57</b>	<b>105.61</b>	<b>52.96</b>	<b>4,687.00</b>	<b>24,247.00</b>	<b>165.00</b>
<b>SECTOR C</b>						
ZONA HOMOGÉNEA C-1 (32 viv./Ha. netal)	52.50	49.90	2.60	1,118.00	6,261.00	119.00
ZONA HOMOGÉNEA C-2 (37 viv./Ha. netal)	40.46	37.48	2.98	971.00	5,438.00	134.00
ZONA HOMOGÉNEA C-3 (147 viv./Ha. netal)	34.87	32.52	2.35	1,070.00	5,992.00	172.00
ZONA HOMOGÉNEA C-4 (145 viv./Ha. netal)	61.91	56.81	5.10	1,790.00	10,024.00	161.00
<b>TOTAL SECTOR C</b>	<b>189.74</b>	<b>176.71</b>	<b>13.03</b>	<b>4,949.00</b>	<b>27,715.00</b>	<b>146.00</b>
<b>TOTAL DENTRO DE LA ZONA HABITACIONAL PROPUESTA</b>	<b>685.79</b>	<b>426.52</b>	<b>259.27</b>	<b>11,361.00</b>	<b>63,622.00</b>	<b>92.77</b>
<b>SECTOR D</b>						
ZONA HOMOGÉNEA D-1 (25 viv./Ha. netal)	30.00	20.00	10.00	350.00	1,960.00	65.00
ZONA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL	128.21	128.21	0.00	54.00	358.00	NETA HAB. 121.00
<b>TOTAL SECTOR D</b>	<b>158.21</b>	<b>148.21</b>	<b>10.00</b>	<b>414.00</b>	<b>2,318.00</b>	<b>14.00</b>
<b>TOTAL DENTRO DE LA ZONA URBANA PROPUESTA</b>	<b>844.00</b>	<b>574.73</b>	<b>269.27</b>	<b>11,775.00</b>	<b>65,940.00</b>	<b>INCLUYE SECTOR D 78.13</b>

OCUPACION FUERA DEL AREA URBANA PROPUESTA	4.00	6.00	0.00	189.00	1,058.00	NETA HAB. 71.00
OCUPACION ZONAS EJIDALES Y PEQUEÑA PROP	4.00	6.00	0.00	189.00	1,058.00	NETA HAB. 71.00
<b>TOTAL DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO</b>	<b>850</b>	<b>580.73</b>	<b>269.27</b>	<b>11,954.00</b>	<b>66,998.00</b>	<b>BRUTA TOT 78.82</b>
<b>OCUPACION FUERA DEL AREA DE ESTUDIO</b>						
COLONIA JIMENEZ CANTU (INCLUIDO EN EL PLAN DE LA PAZ)	19.7	14.77	4.93	341.00	1,906.00	96.75
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>869.70</b>	<b>595.50</b>	<b>274.20</b>	<b>12,305.00</b>	<b>68,904.00</b>	<b>79.23</b>

En esta zona se presentan los principales conflictos de usos del suelo dentro de toda el área urbanizable, dado que en la periferia del casco urbano se localizan tanto la zona de ladrilleras como la de extracción de materiales pétreos a cielo abierto, mismas que son incompatibles con las zonas habitacionales próximas. Se localiza aquí también el depósito de basura, mismo que ya ha sido transformado a relleno sanitario y en el corto plazo podrá destinarse como área para equipamiento recreativo.

El sector B se caracteriza por presentar tres zonas en particular: la primera está comprendida por 2 áreas colindantes a la carretera México-Tezcoco, con un alto porcentaje de ocupación, mayor del 90% y una población que casi iguala a la del casco urbano y su entorno, en tan sólo la tercera parte del suelo de la misma.

La segunda zona está solamente ocupada por el conjunto habitacional multifamiliar de Auris, mismo que ha sido ocupado, sólo en su primera etapa, la tercera está representada por los asentamientos de reciente creación sobre suelo del ejido de Chicoloapan, mismos que fueron incorporados al desarrollo urbano permitido en la revisión del Plan de 1985. En la actualidad esta zona se mantiene dentro de los límites establecidos, mostrando una ocupación intensa y de alta densidad (219 hab/Ha.)

El sector C, que incluye las 5 colonias más pobladas del municipio, muestra en los últimos 4 años un proceso de saturación y densificación que ha provocado el incremento de su población en un 30%, y de su densidad de 114 a 146 hab/Ha.

El sector D, correspondiente a 158.21 Has. de suelo en régimen de pequeña propiedad, destinadas por el Plan de 1985 para usos agropecuarios, industriales o de servicios públicos, presenta la ocupación de una franja de aproximadamente 30.0 Has., entre la autopista México-Tezcoco y la vía del tren, con un alto porcentaje de ocupación del suelo en proceso de saturación. Entre la mencionada vía ferroviaria y la zona de Acuitlapilco, límite entre Chicoloapan y Chimalhuacan, se han detectado la ocupación de aproximadamente 2 Has. de vivienda que, a diferencia de la otra zona comentada, no representan en sí una ocupación no controlada, no tanto por su magnitud, sino porque la habitación existente aquí ha sido generada fundamentalmente como apoyo a los usos agropecuarios que en la actualidad siguen predominando en la zona.

Así mismo se puede considerar poco significativa la ocupación habitacional existente fuera de los límites permitidos, al Oriente y Sur del centro de población, en terrenos ejidales o de pequeña propiedad, porque en los últimos 4 años no ha cobrado extensión y se mantiene en un bajo número de viviendas, no mayor de 125 casas y 700 habitantes, algunos de los cuales están ligados al uso agropecuario de su entorno inmediato.

Finalmente, cabe señalar que el asentamiento de la Col. Jiménez Cantú, estimado en 341 viviendas y 1,906 habitantes, no se considera como parte de la ocupación del suelo dentro del área del presente Plan, dado que física y administrativamente depende del Municipio de La Paz, con el cual colinda y quien la dota de servicios urbanos desde su creación irregular.

Uso del Suelo

Se estima que en la actualidad los usos del suelo dentro del municipio presentan como principal característica el hecho de que se sigue manteniendo desocupado un alto porcentaje de su suelo, aproximadamente el 31% del área susceptible de ocupación habitacional, mismo que potencialmente significa una reserva territorial con capacidad para 45,000 habitantes, con densidad medias.

CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO CHICOLOAPAN  
USO ACTUAL DEL SUELO Y POBLACION

USOS	AREA (HAS.)	%	POBLACION (HAB.)	DENSIDAD (HAB/HAS.)
HABITACIONAL NETO	227.43	26.95%	65,940	93
INDUSTRIAL	6.20	.97%	(1)	(1)
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	12.00	1.42%	(1)	(1)
INDUSTRIAL	56.00	6.64%	-----	-----
AGROINDUSTRIAL	37.89	4.49%	-----	-----
AGROPECUARIO	131.21	15.55%	-----	-----
LADERILLAS	75.53	8.75%	-----	-----
BANCO DE MATERIAL	.80	.09%	-----	-----
PELLEND HABITARIO	1.94	.23%	-----	-----
VIALIDAD	112.00	13.27%	-----	-----
AREA NO COBRADA Y FALDAS	181.00	21.45%	-----	-----
<b>TOTAL DENTRO DEL AREA URBANA</b>	<b>844.00</b>	<b>100/14.05</b>	<b>65,940</b>	<b>78</b>
HABITACIONAL FUERA DEL AREA URBANA (2)	25.70	.43%	2,964	115
BANCO DE MATERIAL	3.20	.05%	-----	-----
AGROPECUARIO	2,546.30	42.40%	-----	-----
VEGETACION NATURAL	2,586.80	43.07%	-----	-----
<b>TOTAL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO</b>	<b>4,006.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,904</b>	<b>11</b>

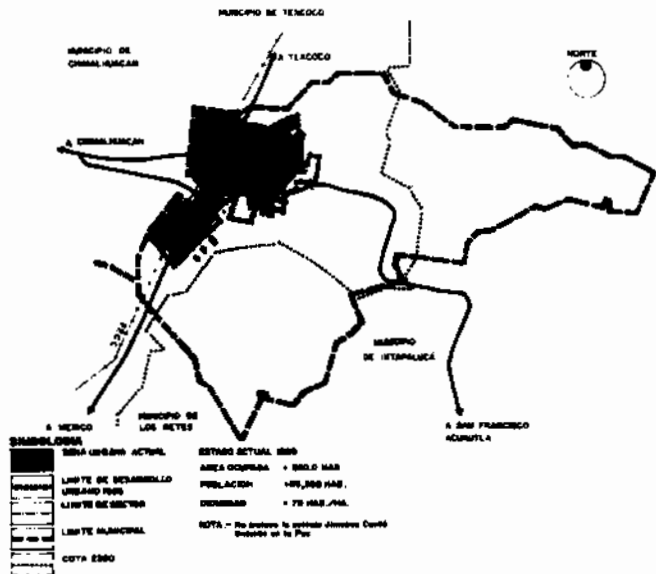
(1) Poblacion incluida en uso habitacional neto.  
(2) Includida la poblacion de la colonia Jimenez Cantu, localizada en zona de conflicto de lmites con el municipio de la Paz, quien administrativamente se encarga de esta colonia.

Así mismo son significativos los bajos porcentajes que tiene, en relación con el total de los usos urbanos, tanto el suelo ocupado por el equipamiento actual, mismo que representa menos del 5% del área habitacional neta, como por el suelo destinado a estructura vial, misma que aún incluyendo la extensión de la vialidad en terracería, no alcanza un índice del 15% del total del suelo urbano actual. 1/

Los porcentajes mostrados en el cuadro anexo demuestra, el desequilibrio que en la actualidad guardan entre sí los usos urbanos, muchos de los cuales, como en los casos comentados líneas arriba, están muy por debajo de las normas mínimas correspondientes, lo que confirma el carácter eminentemente rural que todavía predomina en la localidad en torno a su casco urbano y la consecuente vulnerabilidad de esta zona a posibles ocupaciones de tipo irregular, de población migrante en busca de suelo habitacional.

Finalmente, el suelo urbano correspondiente al Sector B y particularmente el Sector C, presentan un patrón de ocupación por usos habitacionales que han definido un significativo déficit de suelo para equipamiento y servicios, situación que se ve agravada ante la saturación incipiente del suelo en estas zonas, que no permitirán establecer en ellas una estructura urbana equilibrada entre todos sus usos.

1/ Para la estimación de la vialidad actual se consideró el 10% del suelo en zonas rurales, el 25% en el casco urbano y el 35% en áreas de nuevo desarrollo.



ESTADO ACTUAL

2.4 INFRAESTRUCTURA URBANA. ESTADO ACTUAL Y PROBLEMÁTICA

El panorama actual de la infraestructura dentro de la zona urbana de Chicoloapan ha sufrido pocas modificaciones en relación con el estado y la problemática que guardaba en 1985 y se podría resumir de la siguiente manera:

Agua Potable

En términos generales se considera que la totalidad de las zonas ocupadas están cubiertas por redes definitivas de agua potable, incluyéndose la colonia Santa Rosa, colindante con la zona ejidal, incorporada recientemente, en forma parcial, al sistema municipal.

Actualmente se extraen 150 lts. por segundo de los 4 pozos que surten de agua a la población local, este caudal abastece a los 3 tanques elevados con que cuenta el municipio y de aquí el líquido es suministrado por gravedad a las redes.

Es importante señalar que con la capacidad de extracción comentada se garantizaría al total de la población del centro de población una dotación diaria de aproximadamente 190 lts/hab/día que es deficitaria.

Drenaje

Al igual que en 1985, solo la cabecera municipal cuenta con redes completas de drenaje combinado, las cuales requieren rehabilitación y mantenimiento de sus atarjeas, ya que en la actualidad presentan azolvamiento por aguas negras e inundaciones por aguas pluviales sobre la vialidad, durante precipitaciones intensas.

Por otro lado, salvo una parte de la colonia Santa Rosa, el resto de la zona urbana de Chicoloapan no cuenta con redes de drenaje, lo que implica que aproximadamente 209 Has. con un alto porcentaje de ocupación, no cuentan con el servicio y la población de esta extensa zona desaloja sus aguas residuales a cielo abierto, hacia los canales y pendientes que conducen los residuos por el interior de la zona urbana hacia el norponiente del municipio. En total se estima que son cerca de 30,000 habitantes los que carecen del sistema de drenaje y representan globalmente al 50% del total de la población.

Finalmente, es importante comentar que se carece de la conexión adecuada, tanto de las aguas residuales de la red de la cabecera como de las provenientes del resto de la zona ocupada, hacia la zona del Ex-Lago de Texcoco, a través del dren-Chimalhuacán II, situación que provoca encharcamiento de aguas negras próximos a las zonas habitacionales y genera un permanente foco de contaminación.

## Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Salvo la colonia Sta. Rosa, incorporada al desarrollo urbano permitió en 1985, la cual sigue dotándose del fluido eléctrico a través de redes provisionales instaladas por los propios pobladores a este asentamiento, el resto de las zonas privadas cuentan con una cobertura del 100% e instalaciones definitivas, con un suministro adecuado.

El servicio de alumbrado público funciona básicamente en la cabecera municipal y en las colonias San José, Benustiano Carranza y Revolución, donde la cobertura de la red es total, aunque existen algunos problemas de mantenimiento y servicio. En el resto de la zona ocupada el alumbrado público presenta un alcance de aproximadamente el 60% de la extensión a atender, por lo

que se estima en la actualidad el área carente de este servicio, en todo el centro de población, suma aproximadamente 70.0 Has.

## 2.5 VIALIDAD Y TRANSPORTE

## Vialidad Regional

La carretera federal México-Textcoco representa el enlace regional primordial de todo el municipio y a sus costados se localiza la mayor concentración de población, perteneciente al sector C, el cual contiene al 41.4% de los habitantes del centro de población. Dadas las características de la carretera comentada, de ser una vía de alta velocidad y de circulación restringida, a su paso por La Paz y Chicoloapan presentan conflictos importantes ocasionados por movimientos lentos laterales, que se realizan sobre el acotamiento o por el carril derecho, provocando una disminución del fluido de la circulación y representando un peligro latente para el tráfico regional.

Otro conflicto importante sobre esta vialidad lo representa la presencia de los cruces vehiculares que enlazan a la carretera México-Textcoco con las cabeceras municipales de Chimalhuacán y Chicoloapan, dado que en estos puntos se provoca incluso la detención total de la circulación sobre esta vía y potencialmente significan 2 zonas con riesgo de colisiones de importancia.

## Vialidad Local

La estructura vial al interior de la zona urbana presenta todavía una configuración netamente rural y con importantes problemas de enlace hacia las zonas que se han ido incorporando al desarrollo.

La cabecera municipal se enlaza con la carretera México-Textcoco a través de la Av. Hidalgo, que es la única calle que cruza hacia el Poniente por encima del canal que antaño era un arroyo y que en la actualidad funciona como drenaje a cielo abierto. Lo anterior provoca que todo el tráfico local que se mueve ortogonalmente por la red vial del centro municipal necesariamente tenga que enlazarse a la Av. Hidalgo para su comunicación regional.

A pesar de que la mayor parte de la cabecera municipal está pavimentada, e incluso adoquinada en algunas calles, se estima que el 75% de la estructura vial del centro de población se mantiene en terracería con importantes conflictos de circulación, por mal estado de zonas en particular, situación que se complica en época de lluvias, cuando incluso se llegan a aislar algunas zonas periféricas del área central.

Por otro lado, se mantiene la problemática de comunicación vial dentro del sector D y C, en la franja habitacional entre la carretera México-Textcoco y la vía del tren, dado que esta zona al carecer de enlaces transversales con la cabecera municipal, cruzando la mencionada vía regional, deben de integrarse a la estructura vial del Oriente de Chimalhuacán, para de ahí retornar hacia Chicoloapan.

## - Transporte

La totalidad del transporte tanto regional como urbano colectivo y particular, que penetra al centro de población estratégico, lo hace a través de la carretera México-Textcoco y de sus tronques a la localidad a través de las avenidas Hidalgo, principalmente, y Juárez; es evidente por ello que en horas pico estas vías locales y los tronques carreteros mencionados con anterioridad presentan severos conflictos viales, situación que se agrava si consideramos que existe un significativo tráfico de vehículos pesados al interior y entorno de la cabecera municipal, generado por las ladrilleras y los bancos de material que siguen operando en esta zona periférica.

El transporte urbano de autobuses, que enlaza a la población de Chicoloapan hacia el exterior, es deficitario en relación con su cobertura, con el número de unidades que operan y con la frecuencia, a pesar de que es el modo más demandado por el costo que tiene; el servicio colectivo de "peseras", en cambio, tiene mejores opciones de enlace y presenta una mejor oferta de servicio. El primer tipo de transporte moviliza población básicamente a Textcoco, Chimalhuacán, Los Reyes y el Metro Zaragoza, vía la carretera México-Textcoco, fundamentalmente, mientras que el segundo modo de transporte comentado enlaza internamente al centro de población, de la zona de Sta. Rosa a la cabecera municipal, y de aquí al D. F., con destinos en las estaciones Zaragoza, Aeropuerto o San Lázaro, del metro.

## 2.6 EQUIPAMIENTO URBANO Y SERVICIOS

Todo el centro de población mantiene niveles deficitarios de elementos de equipamiento y servicios urbanos, incluyendo la cabecera municipal y su entorno, que conforman la zona donde se localiza el grueso del equipamiento local. En cambio en la periferia del desarrollo, principalmente en las colonias de reciente creación y en proceso de consolidación, las carencias de elementos de educación y abasto son severas.

Del cuadro anexo, que muestra el resumen de la evaluación actual de la cobertura del equipamiento local <sup>1/</sup>, se desprenden las siguientes conclusiones:

## - Educación

A nivel de jardín de niños se presenta un estado deficitario, dado que el estado actual sólo alcanza a cubrir el 35.8% de la demanda local, estimándose que en el presente se carece de 59 aulas para este tipo de educación.

La instrucción primaria es quien padece la mayor carencia de aulas de todo el sector educativo de la localidad, dado que sólo está cubierto aproximadamente el 35.5% de la demanda actual, lo que significa que cerca de 9,000 habitantes que demandan este servicio, deben de salir del municipio para atenderlo.

A nivel secundaria existe una carencia de 22 aulas, que significa que no está atendida el 32% de la demanda actual, mientras que el bachillerato sigue sin ser atendido en todo el centro de población.

<sup>1/</sup> La actualización del equipamiento se realizó a partir del inventario a detalle realizado para la primera revisión del Plan, en 1985, por EURA, S. C., y de la información proporcionada por el ayuntamiento y residencia local de la DGDUYV, del incremento al equipamiento entre 1985 y 1989.

CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO CHICULOAPAN  
ESTADISTICA DEL ESTADO ACTUAL DEL EQUIPARIENTO

CONCEPTO ELEMENTO	ESTADO ACTUAL	REQUERIMIENTO	DEFICIT	UNDS	NOTAS
POBLACION 66,974					
EDUCACION					
NORMA					
JARDIN DE INFANTES	4.51 de PT 35al/aula 4aulas/ud	1,080	3,015	1,935	aula aula unidad
PREPARATORIA	20.85 de PT 50al/aula 12aulas/ud	4,950	13,936	8,986	aula aula unidad
TECNOLOGIA GENERAL Y TECNICA	4.58 de PT 50al/aula 12aulas/ud	1,080	2,081	981	aula aula unidad
SACATELERATO GENERAL Y TECNICO	1.52 de PT 50 al/aula 12 aulas/ud	0	1,068	1,068	aula aula unidad
CULTURA					
BIBLIOTECA URBANA	0.0036m2 constr/hab 0.0092m2 lno/hab	0	241	241	M2 M2
CENTRO SOCIAL	0.05m2 constr/hab 0.10m2 lno/hab 250m2 constr c/ud min	0	3,356	3,356	M2 M2 Unidad
SALUD					
CLINICA MEDICA	1 consult/hab 17,260 hab	25	18	19	consult
CLINICA HOSPITAL	1 consult/hab 5 casas/consult	0	9	9	consult cama
ABASTO Y COMERCIO					
COMERCIO	80m2 area min constr	5	67	62	unidad
PLANTAS	1 pta/130 hab 20 pta c/ud min	126	515	389	pta unidad
PLANTAS FELICIS	1 pta/140 hab 60 pta ud min	277	479	202	pta unidad
RECREACION					
JARDIN VECINAL	1.0277hab 2,500m2 area min	0	64,998	64,998	M2 unidad
DEPORTES ESPORTIVA	0.12m2/hab	26,666	13,400	(13,266)	M2
COMUNICACION					
LINEA DE CABLES	0.0015m2 constr/hab 0.0097m2 lno/hab 40m2 constr area min	20	100	80	M2 M2 Unidad
OFICINA DE TELEFONOS	0.0013m2 constr/hab 0.0091m2 lno/hab	50	87	37	M2 M2
TRANSPORTE					
TERMINAL DE AEREA	0.010m2 constr/hab 0.03m2 constr/hab	0	676	676	M2 M2
TERMINAL DE AEREA	0.020m2 constr/hab	0	1,340	1,340	M2
SERVICIOS URBANOS					
ESTACION DE ESCUELAS	0.0045m2 constr/hab 0.0015m2 constr/hab	0	501	501	M2 M2
CEREMTERIO	0.16m2/hab	10,400	16,720	520	M2
DEPOSITO DE BASURA	0.14m2/hab	19,400	9,380	(10,020)	M2

- Cultura

Chicoloapan sigue careciendo de elementos de cultura en general, salvo el auditorio municipal, el cual tiene una utilización muy restringida, los restantes elementos requeridos para áreas culturales, que demanda la localidad, no han sido construidas.

- Salud

En 1985 la localidad en su conjunto mostraba un superavit irreal de elementos para la salud y éstos se concentraban fuera de la zona urbana de la periferia y carecían de personal suficiente para garantizar su operación.

En la actualidad la localidad padece de un déficit global de consultorios para clínicas hospital y para servicios de emergencia, mientras que el servicio actual sigue siendo inadecuado y al margen de los asentamientos populares, donde se localiza el mayor porcentaje de la población municipal.

- Abasto y Comercio

El comercio a nivel Conasupo sigue teniendo una carencia en la actualidad, estimada en 8,400 M2. y 67 unidades, a pesar de que se han establecido este tipo de elementos dentro del centro de población.

En relación con el abasto por medio de mercados o tinaguís, el déficit poco importante que existía en 1985, se ha incrementado sustancialmente para la actualidad dado que se estima una carencia de 202 puestos totales para el presente año, además de que muchos de los mercados actualmente en operación se encuentran en mal estado.

- Recreación y Deportes

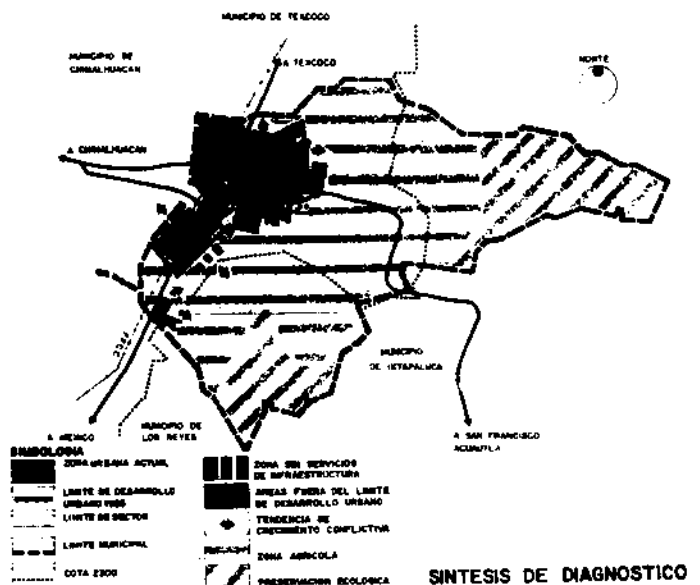
La suma total de unidades destinadas a la recreación y a la actividad deportiva dentro de la localidad alcanza para el presente la suma de 26,000 M2., significando con ello que existe un déficit global de aproximadamente 54,300 M2. Esta carencia de áreas para la recreación se centra primordialmente en unidades para jardín vecinal, juegos infantiles y parques de barrio.

- Servicios Urbanos

La carencia de unidades para la comunicación (correos, teléfonos y teléfonos) si bien no es significativa en términos numéricos, si lo es en relación con la ubicación de los mismos, dado que se sigue centralizando este tipo de servicios hacia la cabecera municipal, donde se asienta solo el 14% de la población, y no hacia el resto de la zona urbana, que es donde se genera la mayor parte de la demanda correspondiente. Situación similar sucede con los servicios de vigilancia, recolección de basura y servicios públicos en general, ya que las zonas que más requieren de estos satisfactores son las que más adolecen de ellos.

En relación con el desalojo de la basura municipal, el área localizada al interior del municipio donde se lleva a cabo el tiradero, ha sido transformado como relleno sanitario y se prevé que en poco tiempo sea saturado, por lo que se hace prioritario la localización de una nueva zona destinada como relleno sanitario, con una ubicación adecuada.

Finalmente, el cementerio actual está también pronto a su saturación total y por ello el ayuntamiento actual ha iniciado gestiones para adquirir un predio al Oriente de la zona habitacional permitida, para atender la demanda a futuro de este tipo de servicio.



2.7 MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGIA

A pesar de que Chicoloapan ha sido catalogado como una localidad todavía con características rurales y de que se ha podido establecer que la presión de poblamiento no controlado sobre el centro de población ha disminuido, sobre todo en términos de ocupación de suelo, en la entidad se han establecido acti-

vidades que han alterado las condiciones del medio ambiente local y de su entorno; esta problemática se podría resumir de la siguiente manera:

Al interior del área urbana se ha ocasionado la erosión significativa de una extensa zona por actividades de extracción del suelo, misma que además de representar una alteración del medio ambiente local y de la topografía del sitio, significa un considerable problema para la estructuración urbana propuesta que implica el establecimiento de acciones de regeneración de esta zona que por los costos que implican, condiciona la ocupación de este suelo a largo plazo.

El desalojo de aguas residuales sobre el dren natural que circunda a la cabecera municipal y al sector B, representa también una acción que ha alterado el estado natural de este cauce, que podría ser utilizado para la conducción de aguas para riego, y constituye un foco de contaminación del medio ambiente y una fuente generadora de enfermedades para la población.

Otros importantes problemas de contaminación están representados por la quema de hule vulcanizado que utilizan en la actualidad como combustible las ladrilleras colindantes con el casco urbano, así como el desalojo de basura domiciliar en predios baldíos o al interior de cauces o arroyos naturales, dentro y fuera del área urbana. Finalmente es importante mencionar que a principios del presente año y como consecuencia de precipitaciones pluviales considerables, se generó hacia el Sur de la zona urbana propuesta una extensa grieta de aproximadamente 1 Km. de largo, sobre terrenos del Ejido de Chicoloapan y sobre suelo habitacional de la Colonia Sta. Rosa y el fraccionamiento de Auris. Esta falla natural que presentó anchuras y profundidades de hasta más de 6 Mts., requiere de un adecuado estudio en torno de las causas que lo motivaron y respecto con fenómenos similares que podrían representar un considerable peligro para la población que ocupa esta zona del municipio.

## 2.8 SITIOS PATRIMONIALES

Dado el carácter rural que todavía presenta el centro de población y el origen del casco urbano, la conservación de construcciones antiguas con características relevantes debería de constituir una acción concreta que formara parte de un programa que tuviera como objetivo el rescatar la imagen urbana particular de la cabecera municipal de Chicoloapan. Para ello se debería de establecer una catalogación de aquellas construcciones a rescatar y salvaguardar y se debería de llevar a cabo el estudio particular de imagen urbana de la zona central del Municipio, mismo que contuviera las normas relativas con los aspectos del suelo y a la expresión externa de todas las construcciones y espacios públicos de esta zona.

## 2.9 CONCLUSION DE LA SITUACION ACTUAL

Es indudable que a pesar de que para el presente año la tendencia y ocupación del suelo, a nivel regional hacia Chicoloapan sigue manifestando un desaliento paulatino, el riesgo de una ocupación masiva irregular hacia esta zona esta latente, por las características físicas de Chicoloapan y la finalidad de acceder a suelos planos de tenencia ejidal y comunicados a vías regionales de enlace con el resto del sistema conurbado del Oriente del Estado de México.

Por ello es importante reprogramar todas aquellas acciones que no se han cumplido en tiempo y contenido, ya que establecerlas garantizaría el desarrollo organizado de este centro de población, el cual de mantener la tendencia de crecimiento actual llegará a tener para el próximo año aproximadamente 75,000 habitantes, 112,800 para 1995 y para 1997 saturaría la totalidad de suelo urbano habitacional, con densidades de hasta 250 hab/Ha., para las zonas fuera de la cabecera municipal.

Para lograr el ordenamiento de este centro habría que tomar en cuenta todos los factores que han generado el desequilibrio que muestra el mismo en la actualidad y que se han definido en el contenido del presente diagnóstico, de cuya panorámica y problemática se desprenden las siguientes conclusiones:

Las características socio-económicas del municipio, altamente desfavorables, han determinado la dinámica de empleo foráneo y el nivel bajo de ingresos que padece la PEA local, la cual sigue manifestando una preocupante disminución de participación del sector primario frente al potencial municipal para este tipo de actividades.

La capacidad de dotación de elementos de equipamiento urbano, por parte de la administración pública local y estatal, esta muy por debajo de la demanda que la población en su conjunto requiere, situación que ha generado un incremento deficitario en las coberturas de la infraestructura y los servicios urbanos del centro de población, particularmente de aquellas zonas periféricas de características precarias, que están prácticamente marginadas del desarrollo central de la localidad.

Las situaciones estructurales mencionadas en los dos puntos anteriores han definido una serie de problemas generales y puntuales, tales como:

Aproximadamente 8,000 de las 13,814 viviendas estimadas para la actualidad por el presente plan se encuentran en mal estado o bien no se han concluido.

La capacidad de las redes de infraestructura actuales han disminuido su cobertura en relación con su estado en 1985.

Así mismo, la carencia de una red vial local adecuada ha provocado problemas importantes de vinculación y estructuración de las zonas urbanas que componen el Municipio, situación que se agrava por la existencia de la zona de ladrilleras y bancos de material que casi circunda al casco urbano y que impide su continuidad urbana con el resto del centro de población.

Los niveles de equipamiento, ya deficitarios en 1985, en la actualidad muestran índices de carencia todavía mucho mayores.

El suelo baldío dentro de zonas habitacionales programadas y con servicios son objeto de especulación urbana por parte de sus propietarios, lo que puede repercutir en que la demanda de suelo, particularmente la de población de escasos recursos, se ubique fuera de los límites propuestos si no puede acceder a la compra de terrenos dentro de las áreas comentadas.

De no reforzar e impulsar las actividades agropecuarias sobre la extensa zona agrícola del municipio, los suelos destinados a actividades del sector primario podrían transformarse a otros, como un primer paso de incorporación al desarrollo urbano, que en la actualidad resulta todavía mucho más rentable que los usos agropecuarios.

## 3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

### 3.1 OBJETIVOS GENERALES

La estrategia de ordenamiento y control del desarrollo urbano para Chicoloapan está apoyada en los lineamientos regionales de desarrollo socio-económico y físico-urbano establecidos por los niveles superiores de planeación para el Sistema Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco.

Al nivel regional se define como objetivo prioritario el evitar la continuidad de las áreas urbanas, especialmente de aquellas que tienden a provocar conurbaciones o desarrollos con problemas de abastecimiento de satisfactores urbanos en general.

Lo anterior es congruente con el objetivo de controlar el crecimiento del centro de población a través de no ampliar el límite urbano establecido en 1985, el cual en terminos generales