



# GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México

REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Marlano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130 Toluca, México

Tomo CLV

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 7 de abril de 1993

Número 66

## SECCION CUARTA

### PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

# PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE XONACATLAN

## INDICE

### INTRODUCCION.

#### 1. BASES JURIDICAS.

#### 2. SITUACION ACTUAL.

##### 2.1. CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS.

###### 2.1.1. ESTRUCTURA ACTUAL DE LA POBLACION.

###### 2.1.2. ACTIVIDAD ECONOMICA EMPLEO E INGRESO.

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

###### 2.2.1. GEOLOGIA.

###### 2.2.2. SUELOS.

###### 2.2.3. HIDROLOGIA.

###### 2.2.4. CLIMA.

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

###### 2.3.1. AGUA POTABLE.

###### 2.3.2. DRENAJE Y ALCANTARILLADO.

###### 2.3.3. ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

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

###### 2.4.1. VIALIDAD.

###### 2.4.2. TRANSPORTE.

**S U M A R I O :****SECCION CUARTA**

Plan del Centro de Población Estratégico de Xonacatlán, Méx.

**PODER EJECUTIVO DEL ESTADO**

(Viene de la primera página)

- 2.5. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERISTICAS URBANAS DEL CENTRO DE POBLACION.
  - 2.5.1. ESTRUCTURA URBANA.
  - 2.5.2. USOS DEL SUELO Y TENENCIA EN EL AREA URBANA ACTUAL.
  - 2.5.3. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA.
  - 2.5.4. CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.
  - 2.5.5. PATRIMONIO HISTORICO E IMAGEN URBANA.
  - 2.5.6. SERVICIO DE LIMPIA.
  - 2.5.7. MEDIO AMBIENTE Y EMERGENCIAS URBANAS.
- 2.6. SINTESIS DE LA PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS.
- 3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.
  - 3.1. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION.
  - 3.2. OBJETIVOS GENERALES.
  - 3.3. OBJETIVOS PARTICULARES.
  - 3.4. ESTRATEGIA GENERAL.
  - 3.5. ESTRUCTURA URBANA.
    - 3.5.1. CLASIFICACION DEL TERRITORIO.
    - 3.5.2. CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES.
    - 3.5.3. USOS Y DESTINOS DEL SUELO, SU ZONIFICACION Y NORMAS.
    - 3.5.4. RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES.
  - 3.6. POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION.
    - 3.6.1. PLANEACION.
    - 3.6.2. ADMINISTRACION URBANA.
    - 3.6.3. SUELO.
    - 3.6.4. INFRAESTRUCTURA.
    - 3.6.5. VIALIDAD Y TRANSPORTE.
    - 3.6.6. VIVIENDA.
    - 3.6.7. EQUIPAMIENTO URBANO.
    - 3.6.8. PATRIMONIO HISTORICO E IMAGEN URBANA.
    - 3.6.9. MEDIO AMBIENTE Y EMERGENCIAS URBANAS.
    - 3.6.10. PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD.
  - 3.7. REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO.
  - 3.8. TABLA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.
    - 3.8.1. TABLA DE USOS GENERALES (DESCRIPCION DE USOS).
- 4. EPILOGO.

## PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE XONACATLAN

### INTRODUCCION.

El proceso de urbanización de la Ciudad de Toluca, observado en los últimos años, ha generado fuertes impactos socioeconómicos sobre las localidades cercanas a ella; por lo que se hace necesario contar en la actualidad con los instrumentos necesarios para controlar y reordenar el crecimiento de las áreas urbanas de las misma. Por lo tanto, el Gobierno del Estado de México, a través de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en coordinación con el H. Ayuntamiento de Xonacatlán han elaborado el presente Plan de Centro de Población Estratégico de Xonacatlán (CPEX).

El Plan tiene como objetivo fundamental, definir el conjunto de programas y acciones tendientes a generar un desarrollo urbano armónico en el CPEX, dentro del contexto del sistema urbano del Valle Toluca-Lerma, así como establecer las metas a corto, mediano y largo plazo. Conforme a lo establecido por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

El Plan del CPEX establece el ordenamiento del territorio ocupado por las áreas urbanas de las localidades que lo conforman al año 2010, definiendo la estrategia general de desarrollo urbano, que determina las áreas aptas para el crecimiento urbano y establece los usos y destinos del suelo dentro del límite del Centro de Población.

Asimismo la estrategia general contiene las normas, criterios e instrumentos técnicos, para que el CPEX cumpla eficientemente con las funciones que le asigna el Plan Estatal de desarrollo urbano.

El Plan de Centro de Población Estratégico de Xonacatlán, basado en las disposiciones legales vigentes en la materia, es el marco apropiado para normar y orientar las acciones, programadas y proyectos de los sectores públicos y privados, que indican en el desarrollo urbano.

La estrategia general de desarrollo urbano, ofrece la respuesta para la consecución de los objetivos y metas establecidos en función de la imagen objetivo deseada para Xonacatlán.

### 1. BASES JURIDICAS.

El Plan del Centro de Población Estratégico de Xonacatlán, 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 de México.

Su carácter estratégico responde a su definición como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los Asentamientos Humanos del Estado, y esta integrado en el sistema urbano del Valle Toluca-Lerma (artículo 4 fracción II de la misma ley).

El Plan se forma por el conjunto de disposiciones necesarias para alcanzar los objetivos previstos, relativos al ordenamiento del territorio, 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 H. 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 la regulación de las áreas urbanas, de la reserva territorial y de los áreas no urbanizables del Centro de Población Estratégico de Xonacatlán.

Cabe destacar así mismo, que por virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la ley, el plan esta vinculado a 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 del México antes señaladas, constituyen la fundamentación jurídica del Plan de Centro de Población Estratégico de Xonacatlán.

## 2. SITUACION ACTUAL.

El Municipio de Xonacatlán, se ubica en el Estado de México dentro de la provincia fisiográfica denominada eje neovolcánico, al noreste de la capital del Estado, Toluca de Lerdo, contando con una superficie de 32.86 Km<sup>2</sup>.

Geográficamente se localiza entre los 19 grados 24' y 19 grados 28' de latitud norte y los 99 grados 28' y 99 grados 34' de longitud oeste del meridiano de Greenwich, a una altitud promedio de 2,800 metros sobre el nivel del mar.

El Municipio colinda hacia el norte con los municipios de Jilotzingo y Otzolotepec, al sur y suroeste con Lerma y Toluca, al este con el municipio de Naucalpan de Juárez y al oeste con el de Otzolotepec.

Las partes más altas del municipio, Santiago Tejocotillos y San Miguel Mimiapan, son atravesadas por los macizos orográficos Monte Alto y Monte Bajo. Se inician en los límites con el D. F., a partir del Cerro de la Bufa en el municipio de Jiquipilco, desarrollandose en dirección sureste (Sierra de la Cruces) y continuan al sur por los Municipios de Ocoyoacac, Capulhuac, Tianguistenco, Jalatlaco, Ocuilan, Malinalco e Ixtapan de la Sal.

En la Región Toluca se desprenden los 5 ejes carreteros que estructuran el sistema de enlaces del poniente de la entidad, los cuales además de brindarle una posición, privilegiada en términos de comunicación con el resto del Estado, le permiten comunicar eficientemente a la totalidad de municipios que la integran.

Xonacatlán se localiza al nor-orienté de la región a una distancia aproximada de 16 Km de la Ciudad de Toluca, sobre la carretera Toluca Naucalpan, que cuenta en un tramo con 6 carriles en 2 cuerpos. Esta Vialidad agiliza la comunicación por Carretera a Xonacatlán con Toluca, haciendo más fuerte su dependencia de servicios y equipamientos hacia la capital del Estado. A lo largo del tramo entre Toluca y el entronque al Aeropuerto Internacional José María Morelos, se está integrando un corredor urbano con grandes equipamientos de abasto, que será reforzado con la ampliación de la CENABASTO-TOLUCA; además de la integración del aeropuerto al

sistema Aeroportuario Metropolitano, generando a mediano plazo que sus localidades se integren más aceleradamente con la Zona Metropolitana de Toluca.

Dentro del sistema urbano del Valle Toluca-Lerma, Xonacatlán cumple un papel de centro municipal con influencia hacia una población aproximada de 29 mil habitantes, ubicados en la cabecera y algunos poblados cercanos por lo que sus funciones pueden considerarse de nivel local.

## **2.1. CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS.**

### **2.1.1. ESTRUCTURA ACTUAL DE LA POBLACION.**

Para efectos del presente plan, el Centro de población Estratégico de Xonacatlán (CPEX) esta integrado por las localidades de: Xonacatlán (Barrio de Guadalupe, Dolores, Lomas de Zolotepec, del Potrero y San Antonio), y el poblado de Santa María Zolotepec.

Las estimaciones de población para los años 2000 y 2010 muestran que el Centro de Población tendrá aproximadamente 35,758 y 61,070 habitantes respectivamente (Incluyendo Xonacatlán y Santa María Zolotepec).

La composición por edad, de la población de Xonacatlán muestra una predominancia de la población joven (0-29 años) que representa en 1991 el 74% de la población total del CPEX.

Los grupos de edad más relevantes, que generan necesidades concretas de equipamiento, educativo de nivel básico y medio; son los ubicados entre 0 y 14 años de edad, que alcanzarán en 1991 el 46% de la población total.

En cuanto a la población que demanda equipamiento educativo de nivel medio superior y superior, ubicada en el rango entre 15 a 24 años de edad, para el año de 1990 representan un 13% de la población total.

Para efecto de empleos, se encuentran los grupos ubicados entre 15 y 64 años, considerandose que conforman a la población económicamente activa. Esta población alcanzó en 1991 un total de 5,946 personas que representan el 25.32% de la población urbana

Finalmente, la población de mayor edad que requiere de equipamiento de salud, cultura y recreación y que se ubica en el grupo de 65 años y más alcanzó en 1991 un total de 939 personas las cuales representan un 4% con respecto al total de habitantes del CPEX..

### **2.1.2. ACTIVIDAD ECONOMICA, EMPLEO E INGRESO.**

La Población Económicamente activa (PEA) total en 1991 es de 8,923 personas, las cuales representan el 38% de la población total de Xonacatlán.

Para 1991 se estima que la PEA ocupada en el sector de agricultura, silvicultura, caza y pesca son de un total de 2,052 personas, las cuales representan el 23% de la población total; en el sector de la industria manufacturera, electricidad, construcción, gas y agua hay un total de 2,320 personas, las cuales representan el 26% del total de la PEA ; en el sector de comercio y servicios 2,766 personas, las cuales representan el

31% de la población total y por último, se observa que los trabajadores que se encuentran en labores no especificados representan el 20% (1,785 personas).

En relación al ingreso de la PEA total, se estima que en 1991, el 19% (1695 personas) constituyen la población que se dedicada a labores no remuneradas (hogar, estudios) y desempleados, el 48% de la PEA percibe entre 0 y 1.5 veces el salario mínimo (4284 personas) y el 6% (535 personas) perciben entre 1.5 y 3.0 veces el salario mínimo; y se observa que el 27% (2409 personas) no tienen un ingreso especificado.

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

El uso del suelo que rodea al área urbana actual, es agrícola combinado con el de temporal y de riego, representando un 20% tierras de riego y un 80% tierras de temporal, sin embargo el rendimiento es bajo. Hacia el oriente y poniente del Centro de Población, se ubican áreas inundables las cuales impiden el desarrollo urbano hacia esa zona.

La topografía es plana (de 2 a 5 % de pendiente), representando ésto, condiciones adecuadas para la urbanización, no obstante hacia el nororiente en las faldas de las ramificaciones orientales de la sierra de Monte Alto, el terreno presenta pendientes del orden del 40% en el área de Sta. Ma. Zolotepec.

La cabecera municipal se asienta en un antiguo vaso lacustre que en alguna época estuvo cubierta por aguas. Es prácticamente plana y sólo se ve interrumpida por las cimas de pequeños cerros de rocas volcánicas.

### **2.2.1. GEOLOGIA.**

El municipio de Xonacatlán se caracteriza geológicamente por el predominio de las rocas volcánicas cenozoicas que datan del terciario y del cuaternario.

Las rocas ígneas extrusivas (andesíticas, neolíticas y basálticas) del terciario yacen discordantemente sobre las rocas mesozoicas y cubren la mayor parte del municipio (noreste de la cabecera municipal)

También existen rocas sedimentarias clásticas, asociadas con piroclásticas (tobas) que afloran extensamente. Del cuaternario también existen depósitos lacustres y aluviales que rellenan los antiguos valles de la cuenca del Lerma.

### **2.2.2. SUELOS.**

Por la complejidad litológica de su conformación en el municipio de Xonacatlán se desarrollan una gran cantidad de tipos de suelo asociados en agrupaciones diversas.

El área donde se asienta la cabecera municipal predomina el vertisol pélico (1) asociado secundariamente con el feozem háplico (2) de textura fina.

Las características del suelo ( vertisol combinado con feozem) presenta ciertas restricciones para el desarrollo urbano, ya que son suelos arcillosos con baja permeabilidad que provocan expansión cuando están húmedos y agrietamiento cuando se secan, afectando las obras de infraestructura y agrietamiento en las construcciones.

La zona de lomerío también presenta vocación para el desarrollo de la agricultura de riego o labranza mecanizada.

El municipio también tiene vocación para el pastoreo, así como para la explotación de recursos maderables con fines de industrialización en las áreas de bosque, pino y encino.

### **2.2.3. HIDROLOGIA.**

Actualmente el municipio queda comprendido en la Región Hidrológica No. 12, denominada Lerma-Chapala-Santiago, en la subcuenca del Alto Lerma.

En Xonacatlán escurren un número considerable de corrientes permanentes que se originan en la Sierra del Monte Alto y bajan al Valle de Toluca por el Río Lerma del cual son afluentes en su margen norte, destacando los ríos de San Lorenzo, Salto de Agua, Caparrosa, Mayorazgo y Zolotepec.

Al pie de la Sierra de Monte Alto nacen una serie de manantiales como el Ojo de Agua de San Miguel Mimiapan y algunos ríos que dotan de agua a la zona.

Es importante destacar la carencia de respeto a las restricciones para la ubicación de asentamientos en las margenes de los ríos, ya que en época de lluvias se han presentado desbordamientos, que si bien no han sido de gran consideración, es necesario tomar en cuenta, para evitar daños materiales.

### **2.2.4. CLIMA.**

El clima que predomina en el municipio es templado, con ciertas variantes de templado subhúmedo y semifrío subhúmedo, con lluvias en verano. Predominando el clima templado subhúmedo, la temperatura media anual es de 12.6 grados centígrados.

El mes más cálido es mayo, con una temperatura máxima de 25.5 grados centígrados; el periodo más frío ocurre desde el mes de diciembre hasta el mes de enero, con una temperatura mínima de 3 grados centígrados. La primera helada es en el mes de octubre y la última en el mes de marzo.

Las incidencias máximas de lluvias se dan en el mes de julio, fluctuando entre los 50.1 mm. y los 100 milímetros. El periodo de sequía se presenta durante los meses de noviembre a febrero.

---

(1) Es un suelo muy arcilloso que representa grietas anchas y profundas en la época de sequía. Con la humedad se vuelve pegajoso. Es de color negro o gris oscuro y casi siempre muy fértil pero su manejo ofrece ciertas dificultades ya que su dureza dificulta la labranza; además presenta con frecuencia problemas de inundación y drenaje deficiente.

(2) Se caracteriza principalmente por su capa superficial oscura suave, rica en materia orgánica y nutrientes.

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

#### **2.3.1. AGUA POTABLE.**

El 40.53% del CPEX cuenta con el servicio, cuyo sistema se abastece por 2 pozos, una corta línea de conducción, la red de distribución y un tanque elevado de mampostería.

Uno de los pozos es para uso exclusivo del centro de población y esta equipado con una bomba que abastece el tanque de almacenamiento el cual tiene una capacidad de 25 metros cúbicos, y se ubica en la zona más alta del pueblo, el manto acuífero que se explota se encuentra a 250 metros de profundidad.

El segundo pozo es propiedad del Distrito Federal, y forma parte del sistema Lerma.

La red de distribución cubre prácticamente la mayor parte del centro de población, sin embargo las zonas ubicadas al nororiente y oriente tienen problema de abasto por la falta de presión, ya que se distribuye por gravedad.

Se estima que la demanda media es de 59.47 litros por segundo (Comisión Estatal de Agua y Saneamiento) y se considera que el gasto es menor a la demanda media ya que el sector oriente del centro de población generalmente carece de agua.

En Sta. María Zolotepec el servicio de agua potable local se estructura en base a un sistema independiente que se conforma de 3 pozos, líneas de conducción y distribución, así como un tanque de almacenamiento que se abastece de agua potable que se extrae mediante un pozo propiedad del departamento del D.F. localizándose prácticamente sobre el acueducto del sistema Lerma.

#### **2.3.2 DRENAJE Y ALCANTARILLADO.**

El sistema cubre un 70% del área urbana actual, utilizando los antiguos canales de Xonacatlán, los cuales fueron constituidos con fines agrícolas.

No existe un sistema de tratamiento de aguas negras efectuándose las descargas sin tratamiento alguno sobre el río Mayorazgo.

En la localidad de Sta. Ma. Zolotepec por la topografía y la traza urbana, las aguas residuales domésticas se desalojan a barrancas y otros cauces naturales, descendiendo por gravedad se infiltra e irriga las áreas por donde escurren.

#### **2.3.3. ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.**

El servicio de alumbrado público sólo existe en la zona centro a lo largo de las principales calles, cubriendo aproximadamente el 60% del área urbana. Las zonas deficitarias se ubican al sur de la carretera Toluca-Naucaclpan y al oriente del centro de población en la colonia Emiliano Zapata.

Aunque la localidad de Sta. Ma. Zolotepec está totalmente electrificada, sin embargo presenta problemas, ya que el suministro no es suficiente para atender la demanda de la población, además son frecuentes las interrupciones y prolongadas.

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

### **2.4.1 VIALIDAD.**

Xonacatlán se comunica a Toluca a través de la vía regional Toluca-Naucalpan, que se encuentra en buenas condiciones.

Asimismo de norte a sureste del área urbana, existe la vía Amomolulco-Villa Cuauhtémoc, que sirve de límite o división de la cabecera municipal con la colonia Emiliano Zapata.

Es importante destacar la ubicación y comunicación regional de Xonacatlán con el resto del sistema Toluca-Lerma, y con la ciudad de México, lo cual genera expectativas de desarrollo para este centro de población, sobre todo si se toma en cuenta que la vía Naucalpan; está en proceso de consolidarse en un corredor de la ciudad de Toluca, con usos de abasto e industria, principalmente en su tramo comprendido entre el entronque al aeropuerto y la vía Alfredo del Mazo.

Por lo que se refiere al sistema vial intraurbano, presenta una retícula vial uniforme que parte de 4 ejes primarios coincidentes con los puntos cardinales y se unen en el centro a través de otra vialidad primaria que rodea a la plaza cívica, al palacio municipal y la iglesia.

Las condiciones de la estructura vial intraurbana, son deficientes, ya que los 18.46 Km lineales de calles, sólo se tiene pavimentado el 35.6% (6.57 Km). Sin embargo por su traza y continuidad, es adecuada para la integración de nuevos asentamientos, ya que es posible prolongarlas sin alterar su estructura. Las zonas carentes de pavimento se encuentran fundamentalmente al oriente del centro de población (barrio Sn Antonio); al sur de la carretera Toluca-Naucalpan y en menor medida al norte y poniente del centro de población.

En relación a la señalización vial, ésta es prácticamente inexistente. Esta carencia se agudiza en los cruces carreteros creando riesgos de accidentes.

La zona de conflicto vial más importante es el acceso desde Toluca circulando por la carretera Toluca-Naucalpan, hacia el centro de la cabecera municipal. En este punto es necesario dar vuelta a la izquierda cruzando la vialidad regional, cuando se circula de Toluca a Naucalpan, lo que resulta peligroso, ya que es de alta velocidad.

Por otra parte los movimientos de origen y destino de la población, se realizan básicamente hacia Toluca por motivos de trabajo, estudio y compras. Debido a que la localidad no cuenta con las suficientes fuentes de trabajo, así como tampoco con el equipamiento de nivel medio y superior que necesita la población.

### **2.4.2. TRANSPORTE.**

El transporte es cubierto por líneas de autobuses foráneos que cubren la demanda actual adecuadamente y por taxis que proporcionan servicio colectivo a nivel local y microregional.

Además de los altos precios de pasajes, los autobuses y taxis no cuentan con un paradero adecuado, por lo que el ascenso y descenso de pasaje se realiza prácticamente sobre la carretera Toluca-Naucalpan.

## 2.5. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERISTICAS URBANAS DEL CENTRO DE POBLACION.

### 2.5.1. ESTRUCTURA URBANA.

El Centro de Población Estratégico de Xonacatlán para efectos de planeación, se ha delimitado incorporando, no sólo el área urbana actual y el territorio urbanizable, sino también aquellas extensiones en su periferia, que se considera tienen una relación directa con el área urbana y por ello, es necesario sujetarlos a políticas específicas, de ordenamiento urbano.

La extensión total del centro de Población es de 1824.31 ha., de esta superficie corresponde el 19% al área urbana actual (341.9ha); el 37% (685.31ha), al área urbanizable y el 44% (797.1ha), al resto del Centro de Población. (área no urbanizable con uso de preservación forestal)

El área urbana actual, presenta una estructura articulada a partir de una traza ortogonal, que se ha venido desarrollando en proporciones similares en torno al centro urbano.

El área urbana de Xonacatlán esta delimitada: Al sur por la carretera Toluca-Naucaupan y el límite municipal con Lerma de Villada; hacia el norte por el límite municipal con Otzolotepec y el río Mayorazgo; al oriente por varias líneas virtuales en el Barrio de San Antonio y al poniente por el río Mayorazgo. La superficie total del área urbana actual es de 341.9 ha., con una densidad bruta de 69 hab/ha.

Las vialidades que estructuran el centro de población, son en el sentido oriente-poniente, la carretera Toluca-Naucaupan, a través de la que se accede a la ciudad y a la avenida 16 de septiembre que conecta de extremo a extremo el área urbana

En el sentido norte-sur destacan las avenidas Independencia y Francisco I. Madero que cruza el área urbana de extremo a extremo y es la vía de acceso desde la carretera Toluca-Naucaupan.

Destaca también, en el extremo oriente de área urbana la avenida Villa Cuauhtémoc, que es la prolongación de la carretera Lerma-Amomolulco que sigue el trazo del acueducto de Lerma que conduce agua al Distrito Federal.

Los ejes Independencia- Fco. Madero (sur-norte) y 16 de septiembre-Vicente Guerrero (poniente-oriente) se cruzan en el centro urbano, estructurándolo en cuatro cuarteles y permitiendo una clara delimitación de dicho centro urbano.

Dicho centro urbano se compone por las cuatro manzanas en torno a la plaza pública y el Jardín Niños Héroes, donde predominan los usos mixtos y el equipamiento de nivel municipal.

Los corredores urbanos son concentraciones de usos mixtos y equipamientos a lo largo de los ejes transversales del centro de población, localizándose 3 corredores en Xonacatlán: uno en la calle de Independencia, otro en la calle de Vicente Guerrero y el último en la vialidad Amomolulco-Villa Cuauhtémoc.

Destaca el eje sur-norte, desde la carretera Toluca-Naucaupan hasta la plaza y jardín central. En este predominan usos más especializados como mueblerías, bancos, comercios para agricultores, etc.

El eje oriente-poniente (Vicente Guerrero-16 de septiembre), desde el cruce con Carrillo Puerto hasta el cruce con la carretera a V. Cuauhtémoc: En este predominan usos locales como comercio de barrio.

El resto del área urbana está en proceso de consolidación. Se conforma por cuatro cuarteles que rodean al centro urbano donde predomina el uso habitacional con una gran cantidad de espacios baldíos, localizándose también algunos equipamientos de nivel local. Esta área presenta condiciones favorables para el asentamiento de población.

Al oriente del centro de población, entre la carretera Villa Cuauhtémoc y el río Sta. Ma. Zolotepec, presentan usos agropecuarios, con algunos asentamientos y equipamientos locales.

Para efectos identificar las densidades de población existentes, el área urbana se ha dividido en dos zonas.

La zona uno se encuentra limitada hacia el poniente entre el río Mayorazgo y la calle Durango, al sur-poniente y al norte con el Río Mayorazgo y la Avenida Independencia, al sur limita desde la vialidad Toluca-Naucaupan a la Av. A. Vicencio, al oriente abarca desde la avenida Fco. Sarabia hasta la vialidad Amomolulco-Villa-Cuauhtémoc; esta zona se caracteriza por tener una densidad de 250 hab/ha.

La zona dos, se ubica hacia el norte y norponiente del río Mayorazgo, al nororiente colinda con la avenida Emiliano Zapata, al sur y suroriente limita con la vialidad Toluca-Naucaupan y al suroriente y surponiente limita con el río Sta. Catarina; la localidad de Sta. Ma. Zolotepec limita al norte y poniente con el río Mayorazgo, al sur y oriente con la vialidad Toluca-Naucaupan, esta zona se caracteriza por tener densidades de 120 hab/ha.

Por otro lado existe en Sta. Ma. Zolotepec, al norte un área no urbanizable en donde es necesario evitar que se utilice con usos urbanos. También existe una área hacia el sur de la carretera Toluca-Naucaupan de uso combinado el cual se caracteriza por tener una densidad de 60 hab/ha.

En Xonacatlán existe una área hacia el norponiente de uso combinado y la cual se caracteriza por tener la misma densidad que en el centro de población.

### **2.5.2. USOS DEL SUELO Y TENENCIA EN EL AREA URBANA ACTUAL.**

El uso predominante es agrícola y en la tenencia de la tierra predomina la pequeña propiedad y existen de manera dispersa algunos asentamientos, granjas y otro tipo de instalaciones pequeñas y en menor medida el uso industrial.

De las 232.0 ha que tiene el área urbana actual 79.21% corresponden a uso habitacional. La densidad bruta poblacional es de 81 hab/ha. El 69.37% que representa 160.94 ha. del área urbana, son baldíos o espacios donde aún predomina el uso agrícola, no obstante que se encuentran dentro del perímetro urbano.

Las vialidades ocupan 19.6 ha.(5.73%); y los equipamientos representa 4.33 Ha. y (1.26%);la industria ocupa 1.62 ha.(0.47%) .

Xonacatlán presenta un patrón de usos excesivamente dispersos, en donde las nuevas construcciones en áreas agrícolas aledañas a la ciudad propician que el uso de su entorno cambie a urbano, generando altos costos de urbanización.

Resulta importante considerar, la necesidad de promover políticas de saturación y consolidación de usos urbanos, evitando la proliferación de pequeños asentamientos alejados del área urbana, o la creación de nuevas reservas distintas a las áreas actuales desocupadas, y que tiene aptitud para el desarrollo urbano.

En el resto del centro de población, al oriente del área urbana y norte de la carretera Toluca-Naucalpan, predomina el uso agrícola, con algunas granjas avícolas. usos que resulta conveniente preservar, fomentando la actividad económica y desalentando posibles usos urbanos, en virtud de las enormes áreas desocupadas existentes, hacia dentro y en el entorno del área urbana actual.

En cuanto a la tenencia de la tierra, el centro de población se ubica en su totalidad sobre terrenos de propiedad privada. Al norte, Xonacatlán colinda con áreas ejidales de riego que corresponden al municipio de Otzolotepec. Al sur colinda con ejidos de temporal, que corresponden al municipio de Lerma.

Al oriente del área urbana, existen terrenos privados con agricultura de riego y actividad pecuaria y al poniente, cruzando el río Mayorazgo, pequeñas propiedades agrícolas.

Por otra parte Sta.Ma. Zolotepec se ubica en su totalidad sobre terrenos de propiedad comunal, al norte y sur colinda con áreas ejidales y al poniente con propiedades privadas.

En síntesis, para el futuro desarrollo urbano de Xonacatlán, se requiere considerar los siguientes límites físicos:

Al norte, el río Mayorazgo y el límite municipal de Otzolotepec, así como terrenos ejidales que además se ubican dentro del municipio de Otzolotepec.

Al sur, la carretera Toluca-Naucalpan, el límite municipal con Lerma y el Río Sta. Catarina.

Al oriente, el acueducto de Lerma (avenida Villa Cuauhtémoc) y terrenos privados de alta productividad agrológica.

Al poniente, el río Mayorazgo.

### **2.5.3. CARACTERISTICAS DE VIVIENDA.**

Xonacatlán cuenta con 3616 viviendas, con índices de ocupación de 10 Hab/viv, muy característico de áreas rurales y que muestran un alto nivel de hacinamiento, aunque el tamaño promedio de las viviendas, es mayor al observado en áreas urbanas.

La densidad de vivienda en la zona de media densidad es de 23.58 viv/ha, es decir 250 hab/ha; por lo que se refiere a la zona de baja densidad presenta un total de 8.06 viv/ha es decir 80.6 hab/ha, lo cual muestra la gran dispersión existente dentro del

área urbana así como el predominio de terrenos baldíos o con uso agrícola dentro de la misma.

Por lo que respecta a la calidad de construcción: El 90% de las viviendas se encuentra en buenas condiciones, el 8% en condiciones regulares y solo el 2% se consideran precarias. En general la tipología corresponde a estratos populares. En el centro urbano, se combinan viviendas construidas con adobe bien conservadas; con viviendas de tabique; y de concreto de reciente construcción.

Existen diferencias en la densidad de ocupación y la lotificación tipo entre la zona central y la zona periférica.

En la primera se distinguen los lotes promedio de 200 a 300 mts. cuadrados, con densidades de ocupación de hasta el 70% y dos niveles de altura; mientras que en la periferia los lotes tipo son del orden de 2000 a 4500 metros cuadrados y un índice de ocupación bajo entre el 20 y 30% y un nivel de altura.

#### **2.5.4. CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.**

Lo referente a la dotación de equipamiento para la educación, el centro de población se encuentra servido en forma adecuada en cuanto a educación a nivel básico, elemental y medio básico, presentándose requerimientos en lo que corresponde a la educación de tipo superior, medio superior, tecnológico y de capacitación para el trabajo; así mismo es necesaria la ampliación del servicio de jardín de niños.

Por otra parte, con excepción de un centro social, no se cuenta con ningún otro elemento similar en el centro de población. De igual manera en la localidad de Sta. Ma. Zolotepec. Existe un equipamiento para la cultura, siendo este uno de los rubros con mayor déficit.

En lo que se refiere al equipamiento para el comercio solo se cuenta con una instalación permanente (lechería LICONSA). En Xonacatlán y Sta. Ma. Zolotepec no hay mercado, satisfaciéndose la necesidad de este equipamiento, mediante un tianguis (IMPECSA).

En materia de abasto, no se cuenta con bodegas de acopio o rastro, en el centro de población. Aún cuando esto no representa una demanda relevante, debido a la cercanía de CENABASTO-TOLUCA, se deben prever instalaciones de este tipo para satisfacer las necesidades futuras de Xonacatlán, principalmente de aquellas vinculadas al comercio al detalle.

Es necesaria la instalación de equipamiento de comunicaciones (casetas de larga distancia, oficina de telégrafos), También en Sta. Ma. Zolotepec se necesita de la instalación de equipamiento de este tipo, ya que únicamente tiene una torre de telecomunicaciones, la cual no es suficiente.

En el equipamiento para el transporte, se requiere de la adecuación y/o ampliación del paradero que opera sobre la carretera Toluca-Naucalpan. Se detecta así mismo la necesidad de una terminal al interior del centro de población.

Uno de los elementos de equipamiento que presentan mayor déficit son los espacios para la recreación y el deporte.

En términos generales el centro de población de Xonacatlán presenta amplios requerimientos de equipamiento, dependiendo en gran medida de la oferta de la ciudad de Toluca. Se requiere promover la creación de más instalaciones con el fin de reducir esta dependencia y por consiguiente reducir los desplazamientos.

#### **2.5.5. PATRIMONIO HISTORICO E IMAGEN URBANA.**

En Xonacatlán se cuenta con un elemento de un alto valor histórico, ya que procede de la mitad del siglo XVII, en la que se advierten características barrocas de la época; así como la iglesia de Sta. Ma. Zolotepec presenta cierta influencia neoclásica en algunos componentes de su decoración.

Se puede considerar como un conjunto de interés, el área circundante a la plaza municipal, el cual funge como elemento de integración social y cultural de los habitantes del centro de población. Por ésto es necesario elaborar los lineamientos para preservar y mejorar la imagen, así como el adecuado funcionamiento del área referida.

En relación con la imagen urbana, en general se presenta deteriorada, principalmente a lo largo de las vialidades más importantes ( Independencia-Francisco I. Madero) y a lo largo de las carreteras ( Toluca- Naucalpan y Villa Cuauhtémoc-Lerma), en donde han proliferado los talleres mecánicos y comercios con construcciones y estilos arquitectónicos diversos y que además requieren mejoramiento.

Por otro lado se presentan anuncios luminosos deben ser controlados y normados.

En general las construcciones nuevas demandan una normatividad de Imagen, ya que poco tienen de relación con el ambiente y cultura del centro de población.

#### **2.5.6. SERVICIO DE LIMPIA.**

Otro aspecto que requiere atención, es la de limpieza pública, ya que es importante para el desarrollo integral del municipio, actualmente se cuenta con un sistema de recolección apoyado con contenedores de desechos sólidos. Para el manejo de éstos, el municipio cuenta con 8 servidores públicos y una unidad de recolección de basura, que hasta el momento resulta insuficiente debido al crecimiento en la demanda de este servicio. Se cuenta con 10 contenedores para basura distribuidos en la cabecera municipal y Zolotepec. En términos generales se cubre un 60% de la demanda municipal.

En Sta. Ma. Zolotepec el depósito final de la basura se hace en una barranca y a su alrededor se localiza vivienda, lo cual trae consigo infecciones y problemas en la población, es por eso que se hace indispensable la asesoría del Estado, para la recolección, manejo y disposición final de desechos sólidos.

#### **2.5.7. MEDIO AMBIENTE Y EMERGENCIAS URBANAS.**

El centro de población presenta problemas de contaminación en los ríos Mayorazgo, Sta Catarina y Sta. Ma. Zolotepec.. Asimismo existen áreas contaminadas con desechos sólidos debido a la falta de recolección y disposición final de éstos.

En relación con emergencias urbanas es necesario mencionar la necesidad de respetar y preservar los derechos de vía de las líneas de alta tensión localizadas al norte del centro de población de los propios ríos Mayorazgo y Sta. Ma. Zolotepec y finalmente

a los relativos a líneas secundarias de electricidad de las carreteras Toluca-Naucaupan y Villa Cuauhtémoc-Lerma.

Por otro lado en época de lluvias y de manera eventual han ocurrido desbordamientos que si bien no han sido de consideración, demandan la necesidad de definir límites al asentamientos humanos.

## 2.6. SINTESIS DE LA PROBLEMÁTICA Y PERSPECTIVAS.

El patrón de crecimiento urbano, con una abundante presencia de grandes baldíos, ha implicado la subutilización de los servicios disponibles. No obstante esto mismo representa una buena opción para el asentamiento de nueva población, sin requerirse de la incorporación de grandes áreas agrícolas a los usos urbanos, mediante la ocupación de estos baldíos con densidades relativamente bajas de (60 hab/ha).

El Municipio de Xonacatlán no presenta grandes restricciones para su consolidación y desarrollo urbano, Sin embargo en Santa María Zolotepec, debido a que se encuentra en un área con pendientes muy elevadas, el desarrollo de esta localidad se ve fuertemente limitado.

En lo que respecta a redes de infraestructura básica de agua, presentan una cobertura relativamente baja, el déficit de servicio se ubica principalmente en las áreas menos pobladas, ubicadas al nororiente y oriente, debido a que se tienen deficiencias en la red de distribución, por falta de presión y de mantenimiento.

La problemática principal de servicio de energía eléctrica es originada por las deficiencias en la red de distribución y falta de mantenimiento del alumbrado público este déficit se presenta en la periferia del centro de población.

El servicio del alumbrado público no cubre las zonas ubicadas al sur de la carretera Toluca-Naucaupan y al oriente del Centro de Población, en la Col. Emiliano Zapata.

A efecto de prevenir accidentes, es necesario respetar y preservar los derechos de vía de las líneas de alta tensión.

En las condiciones de la estructura vial intraurbana, son deficientes ya que los 18 km. lineales de calles que se tienen, solo se encuentran pavimentadas en un 36% y estas mismas se encuentran en mal estado.

En lo que respecta a la señalización vial, es inexistente en todo el centro de población e inclusive en la vialidad Naucaupan, lo cual trae consigo que se agudicen los problemas principalmente en los cruces carreteros aumentando el riesgo de accidentes.

Entre los puntos más conflictivos se encuentran: El acceso a la Carretera Toluca-Naucaupan, hacia el centro de población y el Cruce de la Carretera Villa Cuauhtémoc-Lerma.

La vivienda que presenta deficiencias ocupa un bajo porcentaje con respecto a la superficie habitacional.

En lo que respecta a equipamiento de educación, existe un déficit a nivel medio, medio superior y superior, trayendo consigo traslados hacia la Ciudad de Toluca para satisfacer esta demanda.

En salud existe también déficit, ya que solamente se cuenta con unidades de primer contacto y con una clínica.

En lo que se refiere al equipamiento para la recreación, son necesario la dotación de elementos de este tipo.

Existe déficit en el subsistema de servicios urbanos en lo que respecta a basureros municipales.

En el comercio se necesita de la dotación instalación de un centro comercial para satisfacer las necesidades de la población.

En lo relacionado al subsistema de transporte no hay una terminal de autobuses urbanos, lo cual trae consigo el que se estacionen los camiones en el Centro de Xonacatlán impidiendo la circulación fluida de los vehículos.

Se carece también de un paradero adecuado por lo que el acenso y descenso de pasaje se realiza prácticamente en la carretera Toluca-Naucalpan, provocando accidentes, y caos vía.

Por último el centro de población y su localidad representa problemas de contaminación en los Ríos de Mayorazgo, Santa Catarina y Santa María Zolotepec, debido al vertido directo de aguas negras de estos Ríos, sin ningún tratamiento. Así mismo, existen áreas contaminadas con desechos solidos debido a la falta de colección y disposición final de estos.

### **3.- ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.**

#### **3.1. Condicionantes de otros Niveles de Planeación.**

La ley de Asentamientos Humanos del Estado de México establece un sistema de planeación, en el que la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos de Xonacatlán se llevará a cabo a través de el Plan de Centro de Población Estratégico de Xonacatlán

El plan estatal de desarrollo urbano define a Xonacatlán como centro de población estratégico de impulso, dentro del sistema urbano del Valle Toluca-Lerma, con apoyo a las actividades agropecuarias.

Lo anterior obedece a lo establecido en la estrategia de desconcentración, que pretende orientar los esfuerzos del sector público a la creación de una oferta anticipada de infraestructura y servicios, principalmente en aquellas localidades que ofrezcan las mejores condiciones para alojar incrementos inducidos de población, provenientes del Valle Cuautitlán-Texcoco, o de otras regiones del país.

El Plan Regional Metropolitano de la ciudad de Toluca define dentro del ordenamiento territorial, como elementos estratégicos del mismo, un corredor urbano Toluca-Xonacatlán para la vivienda, los servicios y la industria, estableciendo como estrategia principal, que el crecimiento metropolitano se da al norte, por su ubicación estratégica, respecto a la infraestructura vial, de agua potable, drenaje y acceso

directo al casco urbano de la ciudad de Toluca. Destacando como proceso de Metropolitización de Toluca, la consolidación de Toluca-Lerma-Xonacatlán.

### **3.2. OBJETIVOS GENERALES.**

Establecer los límites del Centro de Población y las características de ocupación e intensidad del uso del suelo, determinando sus prioridades, orientando el desarrollo urbano del Centro de Población.

- Establecer los lineamientos programativos en el corto y mediano plazo que atiendan el déficit en cuanto a equipamiento, servicios e infraestructura urbana.
- Señalar usos del suelo que permitan el desarrollo de actividades económicas que ofrezcan alternativas de empleo a la población residente, buscando reducir el subempleo.

### **3.3 OBJETIVOS PARTICULARES.**

La estrategia de desarrollo urbano para Xonacatlán y su localidad, así como las acciones que deriven de ellas deberán orientarse a alcanzar los siguientes objetivos:

- Crear un mercado de suelo a precios accesibles que influyan en el ordenamiento del desarrollo urbano.
- Definir la estructura urbana de Xonacatlán y de Santa María Zolotepec, a partir de los elementos existentes.
- Dar respuesta al abastecimiento de equipamiento urbano para disminuir la dependencia con otros centros urbanos.
- Crear, ampliar y mantener servicios urbanos en las áreas deficitarias y las de nueva incorporación.
- Mejorar las condiciones de las vialidades regionales, primarias, secundarias.
- Delimitar el derecho de vía de los Ríos Mayorazgo, Santa Catarina y Santa María Zolotepec, estableciéndolos como áreas de preservación.
- Crear una vialidad lateral al Río Mayorazgo como alternativa que permita una circulación fluida de transporte.
- Crear espacios para la recreación, aprovechando las áreas no urbanizables y en terrenos baldíos.
- Controlar las condiciones de equilibrio ecológico para que estas se mantengan de forma adecuada y se recuperen los ecosistemas naturales alterados, evitando el vertido de aguas residuales domésticas a los Ríos Mayorazgo y Santa María Zolotepec sin tratamiento.
- Preservar y mejorar el uso agropecuario en el área no urbanizable del Centro de Población principalmente en las áreas de uso combinado (agrícola-abitacional).

- Definir la sección de la vialidad Naucalpan-Toluca y Amomulco-Villa Cuauhtémoc y su derecho de vía en el tramo que comprende del área colindante del centro de población, así como establecer las áreas para realizar el abordaje de pasajeros de autobuses, taxis y automoviles.
- Reforzar el carácter del centro histórico promoviendo más funciones administrativas, culturales, comerciales y educativas, aprovechando sus espacios recreativos y su traza urbana actual.
- Impulsar la densificación del área urbana actual para llegar a densidades de 250 hab/ha.; 120 hab/ha., y 60 hab/ha. reduciendolas gradualmente a partir del centro urbano.

### **3.4 ESTRATEGIA GENERAL.**

La Estrategia General de Desarrollo Urbano de Xonacatlán, tiene como principios fundamentales |

Consolidar a la localidad como Centro de Población Estratégico de Impulso, mediante el fortalecimiento de sus actividades agrícolas, comerciales y de servicios, a partir de la instalación del equipamiento e infraestructura que apoyen estas actividades. Ordenar el área urbana y su área de crecimiento, de tal manera que se consolide la identidad del centro de población, estableciendo zonas específicas con usos y destinos del suelo compatibles, determinando intensidades de construcción, densidades de población y aquellas vialidades primarias y secundarias que conformen la estructura urbana del centro de población, e incorporando al crecimiento solo aquellas áreas que por sus características de localización, presenten ventajas para su ocupación y programarlas para el ordenamiento del mismo, evitando la expansión hacia las áreas no urbanizables y preservando las zonas agrícolas y las áreas forestales que incidan en el equilibrio ecológico de la región.

### **CRECIMIENTO DE POBLACION**

Xonacatlán mantiene hasta hora una tasa de crecimiento medio anual de 2.45% y de continuar con esta tendencia tendrá una población de 11,014 hab. Para el año 2000. que representa un incremento del orden de 1,672 hab. en los próximos 8 años. De esta forma Xonacatlán tendrá una población de 27,037 hab. para el año 2010.

Santa María Zolotepec mantiene una tasa de crecimiento anual de 3.81%, de continuar con esa tendencia se tendrá una población de 12,151 hab para el año 2000 y 17,660 hab. para el año 2010.

En función de lo anterior, se estima que el centro de población tendrá que 61,070 hab. al año 2000 y 31,690 al año 2010.

Xonacatlán y Santa María Zolotepec, como parte de este sistema urbano, tiene una tendencia de atracción poblacional, por lo cual se deben fomentar las actividades económicas con el fin de sustentar los flujos poblacionales del exterior, así como concentrar población dispersa proveniente de la microregión circundante.

### 3.5 ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

El Centro de Población Estratégico de Xonacatlán, se estructura a través de tres centros urbanos de media densidad, y de cuatro corredores urbanos que van de muy alta intensidad hasta media densidad, que permitirán estructurar al crecimiento de una manera ordenada, concentrando los servicios, comercio y equipamiento.

#### 3.5.1. CLASIFICACION DEL TERRITORIO.

Con base a los resultados obtenidos del análisis de aptitud del suelo realizado para el centro de población de Xonacatlán y Santa María Zolotepec, en el cual se consideraron: el uso actual del suelo; las tendencias de crecimiento; la capacidad agrologica del territorio; los umbrales naturales de crecimiento de dotación de infraestructura, el territorio del Centro de Población Estratégico de Xonacatlán, se clasifica de la siguiente forma:

- Area Urbana actual: Esta constituida por la superficie del Centro de Población Estratégico de Xonacatlán, urbanizada actualmente, comprendiendo los grandes baldíos existentes, en una superficie de 232 Ha..
- Area Urbanizable: Constituye la superficie del Centro de Población Estratégico de Xonacatlán susceptible para el desarrollo de los asentamientos humanos y comprende una superficie de 1,267.50 Ha.
- Area no Urbanizable: Estos suelos se les otorga una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, ganadero y/o forestal, las posibilidades de la explotación de sus recursos naturales, sus valores paisajísticos, históricos y culturales, para la defensa de la fauna, flora y equilibrio ecológico, comprende una superficie de 1,265.49 Has.

#### CLASIFICACION DEL TERRITORIO

USOS	SUPERFICIE
AREA URBANA ACTUAL	232.00 HAS.
AREA URBANIZABLE	1,267.50 HAS.
AREA NO URBANIZABLE	1,265.49 HAS.
TOTAL	2,764.99 HAS.

Fuente: Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda

#### 3.5.2. CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES.

Los centros urbanos constituyen el principal núcleo de actividad en los aspectos económicos, administrativos, culturales y de servicios.

Xonacatlán cuenta con tres centros urbanos de media densidad. El primero se ubica en el centro tradicional de la Cabecera Municipal, el segundo hacia el oriente de la misma y el tercero en la localidad de Santa María Zolotepec. En estos Centros Urbanos se permitirá una mezcla de usos del suelo, habitacionales, comerciales y de servicios urbanos de cobertura local y regional, dentro de su perímetro se ubican las

densidades más altas de población, buscándose una mayor intensidad y aprovechamiento del uso del suelo de los mismos

#### - CORREDORES URBANOS.

Están conformados por las vialidades principales, en donde se permite una mezcla de usos habitacionales con comercio y servicios y que además permiten la ordenación de los crecimientos futuros, permitiendo consolidar una diversidad de usos, extendiendo las ventajas de los centros urbanos hacia la periferia.

Xonacatlán cuenta con cuatro corredores urbanos, dos de muy alta intensidad., el primero ubicado en la avenida que da continuidad a la carretera Toluca-Naucalpan, en el área urbana de la localidad; El segundo ubicado al sur de Santa María Zolotepec, el tercero de alta intensidad que se encuentra entre los dos centros urbanos de Xonacatlán con sentido norte sur., y el cuarto de media intensidad que comunica al centro urbano de la localidad con el tercer corredor.

Por último se establece el corredor industrial en el que se preve el establecimiento de industrias no contaminantes. En la carretera toluca a naucalpan de acuerdo al plano E2. Este corredor articulara con la zona industrial parque Toluca 2000 y presentara una continuidad con los corredores localizados a lo largo de la vialidad Toluca-Naucalpan.

#### - VIALIDAD.

Con el fin de estructurar el centro de población se han estructurado las vialidades regionales, primarias y locales siguientes:

- La carretera Toluca-Naucalpan, tendrá una sección de 40.00 ML y 10 metros de restricción de construcción estatal a cada lado de la misma, y sera la columna vertebral del enlace del centro de población a nivel regional, el cual funge como el eje concentrador de la especialización del comercio la industria. En base a lo anterior, ésta misma se tranforma en corredor urbano en el tramo comprendido de la Calle Primero de Mayo a la Calle San Antonio (comprendiendo una distancia de 2,125 metros lineales).

- La Carretera paralela al acueducto Lerma, que comunica a Xonacatlán con Amomolulco y Villa Cuauhtémoc, a partir del enlace de esta vía con la Carretera Toluca-Naucalpan, con la cual se genera en Xonacatlán, un punto de transbordo de transporte regional y microregional.

- Las vialidades primarias serán a manera de circuitos y pares viales a continuación se menciona su conformación:

- Circuito Vial Primario: Lo conforman las Calles 5 de febrero, 20 de noviembre, Carrillo Puerto, 5 de mayo, Miguel Hidalgo y Dolores, las cuales comunican a la mayor parte del Centro de población constituyendose en los principales ejes estructuradores de la localidad.

- Vialidades Primarias: Se define como par vial primario las calles de Independencia, Vicente Guerrero, Francisco I. Madero y la Av. 16 de septiembre. En función de los importantes flujos que se observan en estas. Se establece tambien como primaria la vialidad lateral al Rio Mayorazgo que delimitará la franja no urbanizable y con ello logra una mayor fluidez del transporte hacia la vialidad a Amomolulco.

- Vialidades Secundarias: Se establecen como vialidades secundarias las calles de Miguel Hidalgo, Morelos, Gustavo A. Vicencio, 5 de febrero y Carrillo Puerto.

viviendas y metros cuadrados de construcción, autorizados para el centro de población e intensidades de usos previstos en el plan.

Las normas para reglamentar el desarrollo urbano del centro de población estratégico de Xonacatlán, se establecieron con base a la zonificación de los usos y destinos del suelo contenidos en el plan a las normas de ocupación y clasificación de los usos del suelo, definidas en las tablas correspondientes y conforme a los siguientes criterios:

Densidad de vivienda máxima dentro del lote. Establece la superficie mínima de lote que se requiere para la autorización de vivienda en un predio.

Altura máxima de edificios. Es el número de niveles y/o metros de altura considerados a partir del nivel de desplante y que deberá ser respetado en edificaciones para lograr mantener la imagen urbana deseada en la zona (no incluye tinacos).

Superficie mínima sin construir. Establece la proporción que deberá guardar el área de desplante con respecto a la superficie total del lote.

Lote mínimo que se autorizará en subdivisiones. Establece la superficie y frente mínimo que deberá respetarse para las subdivisiones.

En terrenos iguales o menores sólo se autorizará vivienda unifamiliar.

Intensidad máxima de construcción es el número de veces que puede edificarse en relación al área del terreno.

### **CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO**

Paralos usos del suelo el plan establece la clasificación siguiente: Habitacional, Uso mixto, preservación ecológica, (agrícola y forestal).

De esta clasificación se desprende la descripción de usos generales y específicos que podrán permitirse en las distintas zonas de acuerdo a los siguientes criterios:

- Usos Permitidos.- Son aquellos que debido a su compatibilidad, se establecen sin ninguna restricción.
- Usos Prohibidos.- Son aquellos que debido a su incompatibilidad con otros usos, existentes en la zona, no podrán autorizarse ni permitirse.
- Usos con impacto significativo. Son aquellos usos que por su características de construcción o el impacto que pueda generar en la zona se determinará su compatibilidad condicionándose a previos dictámenes.

### **3.5.4 RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES.**

En la Licencia Estatal de Uso del Suelo, asignada a un predio se marcaran las restricciones federales y estatales de los elementos naturales o de infraestructura existentes o en proyecto, que afecten al predio correspondiente (capitulo VIII, Artículo 122) de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

Las restricciones constituyen el espacio que debe dejarse libre de construcciones, para proteger a las edificaciones de cualquier riesgo provocado por algún elemento natural o artificial; las afectaciones prevén el espacio requerido para futuras ampliaciones de carreteras y vialidades.

Las restricciones tienen su fundamentación jurídica o técnica, señalada por las instituciones y organismos responsables de su determinación, como son CFE, PEMEX, SARH, SCT, Junta Local de Caminos y La Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda. La base legal, será referida en el prontuario jurídico sobre restricciones de usos del suelo.

Adicionalmente a las restricciones de carreteras federales, por disponibilidad de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, se sumará a cada lado un mínimo de 10 mts. de restricción estatal.

### **3.6. POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION.**

#### **3.6.1. PLANEACION.**

- Promover el desarrollo urbano a través de la asignación de la inversión pública en los aspectos de: Vivienda, infraestructura, servicios y reservas territoriales.
- Elaborar el reglamento de imagen urbana del centro de población estratégico de Xonacatlán para conservar los valores patrimoniales y el acervo cultural existente.

#### **3.6.2. ADMINISTRACION URBANA.**

- Ordenar y regular el crecimiento urbano del Centro de Población Estratégico de Xonacatlán, a través de los instrumentos legales y administrativos, para llegar a un control efectivo del área urbanizable y fomentar el desarrollo agrícola al exterior de los límites del mismo.
- Llevar a cabo la instrumentación de normas y reglamentos que inciden en el desarrollo urbano.
- Crear los mecanismos necesarios para controlar y vigilar la aplicación de las normas y reglamentos en materia de contaminación y preservación del medio ambiente.

#### **3.6.3. SUELO.**

El ordenamiento del uso del suelo para el centro de Población de Xonacatlán y Santa María Zolotepec, está dirigido a lograr la utilización eficiente del territorio comprendido por el centro de población, en función de la población actual y futura. Así mismo se ordenará el crecimiento urbano mediante un control efectivo de los usos y destinos del suelo propiciando la utilización de lotes baldíos, la redensificación del área urbana actual y estableciendo las etapas de ocupación del área urbanizable.

En lo que corresponde al área no urbanizable, se fomentará el desarrollo agropecuario con el fin de aprovechar el potencial que presenta el Centro de Población para el desarrollo de estas actividades.

### **3.6.4 INFRAESTRUCTURA.**

- Optimizar la capacidad instalada de las redes de infraestructura.
- Promover la rehabilitación de las redes de agua potable y alcantarillado de aguas negras y pluviales en las zonas destinadas para el crecimiento urbano, previendo el tratamiento de aguas negras antes de ser vertidas a los ríos.

### **3.6.5 VIALIDAD Y TRANSPORTE.**

- Conformar una estructura vial, programando su construcción, mejoramiento y/o aplicación, conforme a las prioridades establecidas.

### **3.6.6. VIVIENDA.**

Promover con organismos públicos, la construcción de vivienda progresiva para la población económicamente activa con ingresos entre 0 y 3 veces el salario mínimo.

### **3.6.7. EQUIPAMIENTO URBANO.**

Dotar de manera inmediata las carencias en los subsistemas básicos y prever las ampliaciones y/o nuevas construcciones que permitan adecuarse a las condiciones del crecimiento urbano de Xonacatlán y Santa María Zolotepec.

### **3.6.8. PATRIMONIO HISTORICO E IMAGEN URBANA.**

Lograr que Xonacatlán y Santa María Zolotepec cuenten con una imagen urbana característica. Partiendo de los elementos arquitectónicos existentes, se hace necesario el rehabilitar el entorno urbano, mediante diseños de fachadas respetando la imagen tradicional; así como la dotación de mobiliario urbano y programas permanentes de ampliación de áreas jardinadas, forestación de espacios abiertos y a los lados de las vialidades.

Asimismo, se hace necesaria la creación de un reglamento de control de anuncios en la vía pública para el área urbana actual y las áreas de crecimiento futuro.

### **3.6.9. MEDIO AMBIENTE Y EMERGENCIAS URBANAS.**

Resolver los problemas de contaminación existentes, preservar por medio de políticas de uso y restricciones de ocupación, aquellas áreas de alto potencial agrícola y ecológico.

### **3.6.10. PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD.**

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

REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO

El espacio para el estacionamiento se proporcionará al usuario en tres formas diferentes: el que se ofrece en la vía pública, el que se ofrece en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, y el que debe ofrecerse en cada edificación, el cual deberá cumplir con las siguientes normas de estacionamiento, de acuerdo al uso de la edificación y superficie de construcción.

CONCEPTO:

-Habitación	Unifamiliar	Plurifamiliar
.Hasta 65 m2	1	1
.De 60 a 120 m2	1	1.50
.De 120 a 150 m2	2	1.75
.De 151 a 250 m2	3	2.50
.Más de 250 m2	4	3.50
-Servicios	Autos/Unidad	Observaciones
<b>Administración</b>		
.Oficinas de Gobierno	1/30 m2	Sup. rentable
.Financieras y sucursales de bancos	1/20 m2	Sup. rentable
.Oficinas profesionales, administrativas y agencias.	1/30 m2	Sup. rentable
<b>-Comercio</b>		
.Almacenes, bodegas, depósitos	1/15 m2	Sup. rentable
.Depósitos de gas y combustible	1/300 m2	Area total terreno Area total Sup. cubierta
.Gasolineras	1/150 m2	
.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.	1/30 m2	Superficie de Construcción
.Tienda departamental	1/30 m2	Superficie de Construcción
.Mercado	1/75 m2	Sup. cubierta
.Baños públicos, salones de belleza y peluquerías, lavanderías, tintorerías, talleres de costura, reparación de artículos del hogar, sastrerías, estudios y laboratorios de fotografía, servicios de alquiler, etc.	1/30 m2	Superficie de Construcción
.Talleres de reparación de lavado y lubricación de vehículos	1/60 m2	Sup. cubierta
.Centro de integración juvenil y familiar, orfanatos, asilos y casas de cuna.	1/50 m2	Sup. construida
<b>Educación y Cultura</b>		
.Guarderías	1+1 auto/aula	
.Jardines de niños, Primarias	1+1 auto/aula	
.Escuelas para niños atípicos	1+3 autos/aulas	
.Secundarias	1+2 autos/aulas	
.Instituciones científicas, centros y laboratorios de investigación	1/40 m2	Sup. construída
.Jardines botánicos y zoológicos	1/1000 m2	Area total del terreno

.Centros de exposición	1/40 m2	Area de exposición
.Museos, galerías, de arte y planetarios	1/40 m2	Sup. construída
.Archivos, bibliotecas hemerotecas	1/40 m2	Area de lectura
.Templos y lugares para el culto	1/40 m2	Area cubierta para usuarios
 Servicios para la recreación		
.Cafés y fondas mayores de 60 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 publico
.Salones para banquetes y fiestas, centros nocturnos	1/7.5 m2	Area de atención al publico
.Teatros, cines, auditorios, salas de conciertos y centros de convenciones	1/10 espectadores	
.Teatros al aire libre, ferias y circos	1/15 espectadores	
.Centros comunitarios y culturales	1/30 m2	Sup. construída
.Centros Sociales	1/30 m2	Sup. construída
.Clubes campestres y de golf	1/1000 m2	Area total
.Canchas deportivas	1/75 m2	Area de cancha
.Clubes deportivos	1/62 m2	Area total de instalaciones
.Estadios, hipódromos, plaza de toros, lienzos charros	1/25 espectadores	
.Albercas, pistas de patinaje, boliches.	1/30 m2	Area total de

.Billares, gimnasios deportes acuáticos	1/30 m2	instalaciones Area total de instalaciones
-Alojamiento .Hoteles y moteles	1/cuarto	
-Servicios mortuorios .Cementerios	1/1000 m2	Area total del terreno Sup. construída
.Mausoleos	1/50 m2	Sup. construída
.Crematorios, velato rios	1/30 m2	Sup. construída
-Comunicaciones y transporte .Terminal de autobuses foráneos	3/cajón de abordaje	
-Comunicaciones .Correos, telégrafos, teléfonos	1/25 m2	Sup. construída
-Industria .Industria separada vecina y mezclada	1/125 m2	Sup. cubierta
-Espacios abiertos .Plazas, explanadas, jardines, parques metropolitanos, re gionales y nacionales	1/1000 m2	Area total del terreno.
-Medicos y asistenciales .Consultorios	1 + 1/30 m2	Superficie de Construcción
.Clinicas, sanatorios hospitales	1/cama	numero de camas
.Laboratorios	1/30 m2	Area de atención al público

Disposiciones Adicionales Sobre Estacionamientos

-En vivienda plurifamiliar se deberá preveer el estacionamiento para visitas a razón de 1 cajón por cada 4 departamentos, y en viviendas menores de 100 m<sup>2</sup> construídos, 1 cajón por cada 6 departamentos

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

-Cualquiera otras especificaciones no comprendidas en esta relación se sujetarán a estudios y resolución de la Direccion de Desarrollo Urbano y Vivienda y el H. Ayuntamiento.

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

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

-Se podrá reducir en un 50% los requerimientos de estacionamiento, cuando los usos del suelo autorizados demanden estacionamiento a diferentes horas.

-Las medidas de espacio para estacionamiento para coches grandes será de 5.00 x 2.40 metros. Se podrá permitir hasta 50% de los espacios para coches chicos de 4.20 x 2.20 metros.

-Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón, en este caso el espacio será de 6.00 x 2.40 metros, para coches grandes pudiendo en un 50% ser de 4.80 x 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 que para sacar un vehiculo se muevan un máximo de dos.

-Se recomienda apoyar en el centro urbano regional y en los centros y corredores urbanos, la oferta de espacio para estacionamiento en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, construídos y operados por empresas públicas o privadas, de manera que sirven a zonas urbanas de mayor densidad o intensidad de uso.

-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 el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso -descenso y las bayonetas de acceso para interferir con la circulación vial.

-En general, los estacionamientos deberán sujetarse al reglamento que se expida sobre esta materia.





CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO		ZONAS													
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	CU3	CS3	CS4	CS5	CI	MX	PG	PF	IN
PARQUES Y EXIBICIONES		centros deportivos mayores a 500 m2	UIS				CU3	CS3	CS4	CS5		MX	PG	PF	
		-Arenas, pistas, estadios instalaciones deportivas con asistencia de público	UIS									MX	PG		
	ESPACIOS ABIERTOS	-Parques jardines, plazas teatros al aire libre y juegos infantiles	---	H1	H2	H3	CU3	CS3	CS4	CS5	CI	MX	PG	PF	IN
CULTURA	EXHIBICIONES	-Zoológicos y jardines botánicos	UIS									MX	PG	PF	
		-Centros de exposiciones	UIS				CU3	CS3	CS4	CS5		MX	PG	PF	
	EDUCACION ELEMENTAL	-Guarderías, jardines de niños, primarias, educación especial	UIS	H1	H2	H3	CU3	CS3	CS4	CS5		MX	PG	PF	
	EDUCACION MEDIA	-Secundarias, escuelas técnicas y centros escolares de nivel medio	UIS	H1	H2	H3	CU3	CS3	CS4	CS5		MX	PG	PF	
		-Preparatorias, bachilleratos, escuelas técnicas y centros escolares de nivel medio superior	UIS				CU3	CS3	CS4	CS5	CI	MX	PG		IN
	EDUCACION SUPERIOR	-Universidades, institutos tecnológicos normales seminarios e institutos de investigación	UIS				CU3	CS3	CS4	CS5					
	ACADEMIAS	-Artísticas, deportivas, manualidades y profesionales	UIS				CU3	CS3	CS4	CS5		MX			
	CENTROS CULTURALES	-Bibliotecas hemerotecas archivos de información, galerías, museos, casas de cultura, y centros	UIS				CU3	CS3	CS4	CS5	CI				IN



CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO		ZONAS													
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	CU3	CS3	CS4	CS5	CI	MX	PG	PF	IN
	DE JUSTICIA	-Casetas de policia -Cuartel de policia y agencias del ministerio público -Juzgados y Cortes -Reclusorios preventivos, reformatorios y cárceles	---	H1	H2	H3	CU3	CS3	CS4	CS5	CI	MX	PG	PF	IN
	DEFENSA	-Instalaciones militares	UIS												PG
	COMUNICACIONES		UIS						MX	PG	PF				
	TRANSPORTE Y VIALIDAD	-Terminales de pasajeros -Terminales de carga -Encierros y talleres de mantenimiento de transporte público en general -Estacionamientos públicos de paga y estacionamiento de vehículos de uso privado -Encierro de vehículos privados	UIS UIS						CS5	CI	MX	PG			IN
			UIS							CI					IN
	CORREOS Y TELECOMUNICACIONES		---	H1	H2	H3	CU3	CS3	CS4	CS5	CI				IN
			---	H1	H2	H3	CU3	CS3	CS4	CS5	CI				IN
		-Oficinas, agencias de correo, telegramos y telefonos -Estaciones de televisión y radio, e instalaciones conexas	UIS				CU3	CS3	CS4	CS5	CI				IN
	INFRAESTRUCTURA		UIS				CU3	CS3	CS4	CS5					
	COMUNICACIONES		UIS												
	ELECTRICA	-Antenas, torres o mástiles de más de 30 m de altura	UIS									MX	PG		IN
	HIDRAULICA	-Estaciones y subestaciones electricas -Plantas de tratamiento	UIS								CI	MX	PG		IN

USO GENERAL	CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO			ZONAS												
	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	CU3	CS3	CS4	CS5	CI	MX	PG	PF	IN	
INDUSTRIA	DESECHOS SOLIDOS	de aguas negras y lagunas de oxidación, control y regulación	UIS										PG	IN		
		-Plantas potabilizadoras de agua	UIS										MX	PG	IN	
		-Tanques o depósitos de agua de más de 1000 m3 y estaciones y tanques de bombeo	UIS										MX	PG	PF	IN
		-Estaciones de trasferecia de basura	UIS									CI				IN
		-Plantas de tratamiento industrialización o incineración de basura	UIS											PG	IN	
			-Rellenos sanitarios y basureros	UIS										PG	PF	
		MICROINDUSTRIA	-Microindustria, talleres familiares y artesanales	UIS								CI				IN
		AGROINDUSTRIA	-Clasificación, limpieza y empaques de productos agropecuarios	UIS								CI	MX	PG	PF	IN
		MANUFACTURERA	-Laboratorios químicos farmacéuticos y biológicos	UIS								CI				IN
			-Resto de la industria manufacturera	UIS								CI				IN
RURAL	AGROPECUARIA	-Sembrados de todo tipo hortafizas, huertos, flores plantas, praderas pastizales, forrajes, invernaderos, graneros establos e instalaciones para la piscicultura	---										MX	PG	PF	
	SILVICULTURA	-Bosques múltiples y mixtos	---												PF	
	CUERPOS DE AGUA	-Diques múltiples, represas canales de riego o presas	---													
	PRESERVACION	-Santuarios de vida silvestre	---										PG	PF		
		-Areas de preservación del medio natural	---										PG	PF		
		-Areas de rescate o mejoramiento ecológico	---										PG	PF		

## TABLA DE USOS GENERALES

## H1. HABITACIONAL MUÝ BAJA DENSIDAD

LOTE MINIMO	600 m2
ALTURA MAXIMA	6 mts. o 2 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	40%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 MTS.

## USOS

-HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-DESPACHOS, OFICINAS HASTA	50 m2.
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	50 M2
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD.	

## H2. HABITACIONAL BAJA DENSIDAD

LOTE MINIMO	250 M2
ALTURA MAXIMA	6 MTS O 2 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.2
FRENTE MINIMO DE LOTE	10 MTS.

## USOS

-HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-OFICINAS	HASTA 50 M2
-COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS	HASTA 250 M2
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	50 M2
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD.	

## H3. HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD

LOTE MINIMO	200 M2
ALTURA MAXIMA	9 MTS. O 3 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	10 MTS.

## USOS

-HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-OFICINAS	HASTA 50 M2.

-COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS	HASTA 250 M2
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	HASTA 50 M2
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-INSTALACIONES DE ASISTENCIA	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD.	

## CU3 CENTRO URBANO MEDIA DENSIDAD

LOTE MINIMO	200 M2
ALTURA MAXIMA	9 MTS. O 3 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	10 MTS

## USOS

-HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS	HASTA 2 NIVELES.
-COMERCIO AL DETALLE Y SEVICIOS	HASTA 250 M2.
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES	
-CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EXHIBICIONES	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-EDUCACION SUPERIOR	
-ACADEMIAS	
-CENTROS CULTURALES	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	HASTA 50 M2
-FUNERARIAS	
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-INSTALACIONES HOTELERAS	
-SERVICIOS DE EMERGENCIA	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD	
-CORREOS Y TELECONUNICACIONES	

## CS3 CORREDOR DE SERVICIOS MEDIA INTENSIDAD

LOTE MINIMO	200 M2
ALTURA MAXIMA	9 mts ó 3 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	10 mts

-COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS	HASTA 250 M2
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	HASTA 50 M2
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-INSTALACIONES DE ASISTENCIA	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD.	

### CU3 CENTRO URBANO MEDIA DENSIDAD

LOTE MINIMO	200 M2
ALTURA MAXIMA	9 MTS. O 3 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	10 MTS

### USOS

-HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS	HASTA 2 NIVELES.
-COMERCIO AL DETALLE Y SEVICIOS	HASTA 250 M2.
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES	
-CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EXHIBICIONES	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-EDUCACION SUPERIOR	
-ACADEMIAS	
-CENTROS CULTURALES	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	HASTA 50 M2
-FUNERARIAS	
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-INSTALACIONES HOTELERAS	
-SERVICIOS DE EMERGENCIA	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD	
-CORREOS Y TELECONUNICACIONES	

### CS3 CORREDOR DE SERVICIOS MEDIA INTENSIDAD

LOTE MINIMO	200 M2
ALTURA MAXIMA	9 mts ó 3 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	10 mts

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS 3 NIVELES.
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS HASTA 250 M2
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENC2IA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

## CS4 CORREDOR DE SERVICIOS ALTA INTENSIDAD

LOTE MINIMO	120 M2
ALTURA MAXIMA	15 mts 6 5 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
FRENTE MINIMO DE LOTE	7 mts

## USOS

- HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS HASTA 3 NIVELES M2
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS  
DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS 3 NIVELES.
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS HASTA 250 M2
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENC2IA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

## CS4 CORREDOR DE SERVICIOS ALTA INTENSIDAD

- |                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| LOTE MINIMO                           | 120 M2             |
| ALTURA MAXIMA                         | 15 mts ó 5 niveles |
| COEFICIENTE DE OCUPACION<br>DEL SUELO | 60 %               |
| COEFICIENTE DE INTENSIDAD             | 3.5                |
| FRENTE MINIMO DE LOTE                 | 7 mts              |

## USOS

- HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS HASTA 3 NIVELES M2
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS  
DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS

- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

## CS5 CORREDOR URBANO MUY ALTA INTENSIDAD

LOTE MINIMO	120 M2
ALTURA MAXIMA	30 MTS 10 N.
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	80%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	8.0
FRENTE MINIMO DE LOTE	7 MTS.

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS MEDICOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS CUALQUIER SUPERFICIE
- COMERCIO AL DETALLE Y  
SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS
- LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS
- LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS
- HOSPITALES Y SANATORIOS
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

## CI CORREDOR INDUSTRIAL

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	30 mts ó 5 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 MTS

- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

#### CS5 CORREDOR URBANO MUY ALTA INTENSIDAD

LOTE MINIMO	120 M2
ALTURA MAXIMA	30 MTS 10 N.
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	80%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	8.0
FRENTE MINIMO DE LOTE	7 MTS.

#### USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS MEDICOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS CUALQUIER SUPERFICIE
- COMERCIO AL DETALLE Y  
SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS
- LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS
- LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS
- HOSPITALES Y SANATORIOS
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

#### CI CORREDOR INDUSTRIAL

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	30 mts ó 5 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 MTS

USOS	
-DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS	CUALQUIER SUPERFICIE
-ALMACENAMIENTO Y ABASTO	
-COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS	CUALQUIER SUPERFICIE
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION MEDIA	
-ACADEMIAS	
-CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS	HASTA 500 M2
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-INSTALACIONES HOTELERAS	
-SERVICIOS DE EMERGENCIA	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD	
-CORREOS Y TELECOMUNICACIONES	
-INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	
-DESECHOS SOLIDOS	
-MICROINDUSTRIA	
-AGROINDUSTRIA	
-MANUFACTURERA	

#### MX USO HABITACIONAL Y AGROPECUARIO

LOTE MINIMO	5000 M2
ALTURA MAXIMA	10 MTS O 2 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	25%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.5
FRENTE MINIMO	30 mts

USOS	
-HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-ALMACENAMIENTO Y ABASTOS	
-CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EXIBICIONES	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-EDUCACION SUPERIOR	
-CENTRO DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES Y SANATORIOS.	
-FUNERARIAS	
-INSTALACIONES DE ASISTENCIA	
-SERVICIOS DE EMERGENCIA	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-DEFENSA	
-COMUNICACIONES	
-INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	

## USOS

-DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS	CUALQUIER SUPERFICIE
-ALMACENAMIENTO Y ABASTO	
-COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS	CUALQUIER SUPERFICIE
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION MEDIA	
-ACADEMIAS	
-CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS	HASTA 500 M2
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-INSTALACIONES HOTELERAS	
-SERVICIOS DE EMERGENCIA	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD	
-CORREOS Y TELECOMUNICACIONES	
-INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	
-DESECHOS SOLIDOS	
-MICROINDUSTRIA	
-AGROINDUSTRIA	
-MANUFACTURERA	

## MX USO HABITACIONAL Y AGROPECUARIO

LOTE MINIMO	5000 M2
ALTURA MAXIMA	10 MTS O 2 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	25%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.5
FRENTE MINIMO	30 mts

## USOS

-HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
-ALMACENAMIENTO Y ABASTOS
-CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
-ESPACIOS ABIERTOS
-EXIBICIONES
-EDUCACION ELEMENTAL
-EDUCACION MEDIA
-EDUCACION SUPERIOR
-CENTRO DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES Y SANATORIOS.
-FUNERARIAS
-INSTALACIONES DE ASISTENCIA
-SERVICIOS DE EMERGENCIA
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
-DEFENSA
-COMUNICACIONES
-INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA

## PG, USO NO URBANIZABLE AGROPECUARIO

LOTE MINIMO	10,000 M2
ALTURA MAXIMA	10 MTS. 2 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	5 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.1
FRENTE MINIMO	50 MTS

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- ALMACENAMIENTO Y ABASTOS
- CENTROS DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS  
DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES  
Y SANATORIOS
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES DE ASISTENCIA
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- DEFENSA
- INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- DESECHOS SOLIDOS
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA

## PF USO NO URBANIZABLE FORESTAL

LOTE MINIMO	10,000 M2
ALTURA MAXIMA	10 mts ó 2 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	95 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.1
FRENTE MINIMO	50 MTS

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- ALMACENAMIENTO Y ABASTO
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA

- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA

PG, USO NO URBANIZABLE AGROPECUARIO

LOTE MINIMO	10,000 M2
ALTURA MAXIMA	10 MTS. 2 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	5%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.1
FRENTE MINIMO	50 MTS

USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- ALMACENAMIENTO Y ABASTOS
- CENTROS DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS  
DE ANALISIS CLINICOS,HOSPITALES  
Y SANATORIOS
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES DE ASISTENCIA
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- DEFENSA
- INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- DESECHOS SOLIDOS
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA

PF USO NO URBANIZABLE FORESTAL

LOTE MINIMO	10,000 M2
ALTURA MAXIMA	10 mts ó 2 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	95 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.1
FRENTE MINIMO	50 MTS

USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- ALMACENAMIENTO Y ABASTO
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA

- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- DEFENSA
- HIDRAULICA
- DESECHOS SOLIDOS
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA
- SILVICULTURA

#### IN INDUSTRIA

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	10 MTS O 5 NIVELES
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
COEFICIENTE DE OPUPACION DEL SUELO	60%
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 MTS

#### USOS

- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS CUALQUIER SUPERFICIE
- ALMACENAMIENTO Y ABASTO
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EDUCACION MEDIA
- ACADEMIAS
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- DESECHOS SOLIDOS
- MICROINDUSTRIA
- AGROINDUSTRIA
- MANUFACTURERA

- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- DEFENSA
- HIDRAULICA
- DESECHOS SOLIDOS
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA
- SILVICULTURA

#### IN INDUSTRIA

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	10 MTS O 5 NIVELES
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
COEFICIENTE DE OPUPACION DEL SUELO	60%
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 MTS.

#### USOS

- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS
- ALMACENAMIENTO Y ABASTO
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EDUCACION MEDIA
- ACADEMIAS
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- DESECHOS SOLIDOS
- MICROINDUSTRIA
- AGROINDUSTRIA
- MANUFACTURERA

CUALQUIER SUPERFICIE

**4. EPILOGO.**

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 Xonacatlán y el Gobierno del Estado de México por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Este plan en su elaboración fué sometido a un amplio proceso de discusión y consulta popular, por conducto de la Comisión Municipal de Planeación y Desarrollo. Fué aprobado en sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Xonacatlán, el día 13 de Septiembre de 1991, quedando asentado en el libro de cabildos del H. Ayuntamiento 1991-1993.

"Los planos de que consta el plan y que forman parte integrante del mismo, se encontrarán para su consulta en el Registro Público de la Propiedad y el Registro de Planes de Desarrollo Urbano que lleva la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México, así como en las oficinas de Desarrollo Urbano Estatales y Municipales correspondientes.

**LOS PLANOS DE ESTRATEGIA SON LOS SIGUIENTES:**

- E-1 Clasificación del Territorio.
- E-2 Estructura Urbana.
- E-3 Usos y Destinos.
- E-4 Vialidad y Restricciones.
- E-5 Acciones Prioritarias.

---

**C E R T I F I C O:** que el presente documento es la versión íntegra de la elaboración del Plan de Centro de Población Estratégico de Xonacatlán, aprobado por la H. "LI" Legislatura del Estado en sesión de fecha 22 de Febrero de 1993.

Toluca, Estado de México a 24 de Marzo de 1993.

El Oficial Mayor de la H. Cámara de Diputados.

Lic. Javier García Valencia.

