



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México

REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

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

Tomo CLV

Toluca de Lerdo, Méx., lunes 26 de abril de 1993

Número 78

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE LERMA

INDICE

INTRODUCCION

1. BASES JURIDICAS
2. SITUACION ACTUAL
 - 2.1 CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS
 - 2.1.1 POBLACION
 - 2.1.2 ESTRUCTURA ACTUAL DEL EMPLEO
 - 2.1.3 NIVELES DE INGRESO
 - 2.2 CONDICIONANTES IMPUESTAS POR LAS CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
 - 2.3 CONDICIONANTES IMPUESTAS POR LAS CAPACIDADES DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA

S U M A R I O :

PLAN del centro de población estratégico de Lerma, Méx.

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

(Véase de la primera página)

- 2.4 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LA CAPACIDAD DE DOTACION DE VIALIDAD Y TRASPORTE
- 2.5 ESTRUCTURA URBANA ACTUAL
 - 2.5.1 TENENCIA DE LA TIERRA
 - 2.5.2 USOS DEL SUELO ACTUAL
 - 2.5.3 CARACTERISTICAS DE EQUIPAMIENTO
 - 2.5.4 CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA
- 3. PROBLEMATICA Y PERSPECTIVA
- 4. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 - 4.1 CONDICIONANTES A OTROS NIVELES DE PLANEACION
 - 4.2 OBJETIVOS GENERALES
 - 4.3 OBJETIVOS PARTICULARES
 - 4.4 CLASIFICACION DEL TERRITORIO
 - 4.5 ESTRUCTURA URBANA PREVISTA
 - 4.5.1 ELEMENTOS ESTRUCTURADORES
 - 4.6 USOS Y DESTINOS DEL SUELO SU ZONIFICACION Y NORMAS
 - 4.6.1 CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO
 - 4.7 RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES
 - 4.8 POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION
 - 4.8.1 PLANEACION
 - 4.8.2 ADMINISTRACION URBANA
 - 4.8.3 SUELO
 - 4.8.4 VIVIENDA
 - 4.8.5 VIALIDAD
 - 4.8.6 EQUIPAMIENTO URBANO
 - 4.8.7 INFRAESTRUCTURA
 - 4.8.8 MEDIO AMBIENTE
 - 4.8.9 ZONAS AGRICOLAS
 - 4.9 ACCIONES PRIORITARIAS
 - 4.10 REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS
 - 4.11 TABLA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO
 - 4.11.1 TABLA DE USOS GENERALES (DESCRIPCION DE USOS).
 - 4.12 ANEXOS GRAFICOS

EPILOGO

PLAN DE CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE LERMA

INTRODUCCION

El proceso de Urbanización que la Ciudad de Toluca, a observado en los últimos años, ha generado fuertes impactos socioeconómicos sobre las localidades cercanas a ella, por lo que se hace necesario controlar y reordenar el crecimiento de las áreas urbanas de las mismas. Por lo tanto, el Gobierno del Estado de México, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y en Coordinación con el H. Ayuntamiento de Lerma, asumen la revisión del Plan del Centro de Población Estratégico de Lerma, aprobado por la Legislatura el 17 de Febrero de 1987.

El Plan tiene como objetivo fundamental, definir el conjunto de programas y acciones tendientes a generar un desarrollo urbano armónico en el Centro de Población Estratégico de Lerma, dentro del contexto del Sistema Urbano del Valle de Toluca-Lerma así como establecer las metas a corto, mediano y largos plazos conforme a lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

El Plan del Centro de Población Estratégico de Lerma establece el ordenamiento del territorio ocupado por las áreas urbanas de las localidades que lo conforman al año 2010, se determinan las áreas aptas para el crecimiento urbano estableciendo los usos y destinos del suelo dentro del Centro de Población.

Asimismo, la estrategia general contiene las normas criterios e instrumentos técnicos, así como la corresponsabilidad sectorial, para que el Centro de Población Estratégico de Lerma cumpla eficientemente con las funciones que le asigna el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

El Plan de Desarrollo del Centro de Población Estratégico de Lerma basado en las disposiciones legales vigentes en la materia, es el marco apropiado para normar y orientar las acciones, programas y proyectos de los sectores público y privado, que inciden en el desarrollo urbano.

La Estrategia general de Desarrollo Urbano planteada, ofrece la respuesta adecuada para la consecución de los objetivos y metas establecidos en función de la imagen, objetivo deseada para Lerma. El Plan del Centro de Población Estratégico de Lerma queda sujeto a revisiones periódicas, para evaluar su apego a la realidad y se actualice conforme al avance y logros obtenidos, producto de un seguimiento permanente.

1. BASES JURIDICAS

El Plan del Centro de Población Estratégico de Lerma forma parte del sistema de planeación de los Asentamientos Humanos de la entidad, conforme lo previene la Fracción III del Artículo 4 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

Su carácter de 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 y al crecimiento, conservación y mejoramiento del Centro de Población (Artículo 22 de la ley).

El Plan es aprobado coordinada y concurrentemente por el H. Ayuntamiento y el Ejecutivo del Estado, así como por la H. Legislatura de la Entidad, conforme a lo establecido en los Artículos 2, Fracción III, 12 Fracción I y 13 Fracción III de la Ley de Referencia, siguiéndose al efecto el procedimiento contemplado en el Artículo 27 de la misma ley.

Los requisitos exigidos por el Artículo 25 de la Ley, en cuanto a la configuración del contenido del Plan, aseguran el ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, de la reserva territorial y de uso no urbanizable del Centro de Población Estratégico de Lerma.

Cabe destacar así mismo que por virtud de lo dispuesto en el Artículo 32 de la Ley, el Plan esta vinculado con los demás que integran el sistema de Planeación Urbana del Estado a efecto de guardar la adecuada congruencia entre ellos.

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

2. SITUACION ACTUAL

La Ciudad de Lerma, definida por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano como uno de los 12 Centros de Población Estratégicos del sistema urbano del Valle Toluca-Lerma, que ha su vez forma parte de la región Toluca dentro del sistema estatal, se localiza a 15 km. al oriente de la Capital del Estado.

El SUVTL, constituye la segunda concentración demográfica y productiva del estado y su cercanía con el Distrito Federal condiciona su crecimiento y le ofrece ciertas ventajas comparativas para el desarrollo de las actividades industriales y de servicios.

De acuerdo con la estructura urbana que articula los Asentamientos Humanos en el SUVTL, Lerma, San Mateo Atenco Xonacatlán y Ocoyoacac, corresponden a la concentración del segundo grupo de ciudades que mantienen entre si un nivel significativo de interacción, con un alto potencial de crecimiento a través de la saturación de sus áreas urbanas.

2.1. CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS.

Para efecto del presente plan y en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano El Centro de Población Estratégico de Lerma queda integrado por las localidades siguientes; Lerma de Villada, San Pedro Tultepec, Amomolulco, San José el LLanito, San Miguel Ameyalco, Santa María y San Mateo Atarasquillo, Santiago Analco, Analco, Col. Alvaro Obregón, Nicolás Peralta, Metate Viejo, Santa María Tlalmimilolpan, Santa Catarina y Salazar.

En esta década el Centro de Población Estratégico de Lerma, ha observado una baja en el crecimiento de población debido al impulso que se le ha dado a las actividades productivas a la Ciudad de Toluca y a la oferta de suelo para vivienda tanto en Toluca como Metepec.

Su posición con respecto a las demás localidades de la región como punto intermedio entre las Ciudades, de Toluca, y el Distrito Federal, el equipamiento urbano y de servicios con que cuenta y la disponibilidad de territorio urbanizable ha propiciado que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano considere a este centro dentro de los 12 Centros de Población Estratégicos al cual le asigna funciones comerciales industriales y turísticas, dentro de este marco tendrá un nivel de servicios municipales.

2.1.1 POBLACION

El centro de población tuvo una tasa anual promedio de crecimiento entre 1970 y 1980 de 4.72%. La población paso de 25,965 hab. en 1970 a 43, 917 hab. en 1980. Para 1990 con 48,119 hab. y una tasa en el periodo 80-90 de tan solo el 0.92 % estimándose para 1991 una población de 49,734 hab. y una densidad de 38.10 hab/ha.

CRECIMIENTO POBLACIONAL URBANO TENDENCIA HISTORICA.

La población del Municipio de Lerma de acuerdo a las tasas de crecimiento estimadas (1) de 1980 al año 2010, según hipótesis histórica presenta los cambios siguientes:

Para 1980 la población total era de 59,283 hab. para 1990 la población ascendió a 67,134 hab; la población estimada para 1991 es de 69,147 hab. considerando una tasa de crecimiento en el período 80-90 del 1.25 %; para el 2000 se estima una población de 83,997 hab; y para el año 2010, se espera una población de 105,135 hab.

EVOLUCION DE LA POBLACION EN EL CENTRO DE POBLACION DE LERMA DE VILLADA 1970-1991.

CUADRO No 1

	POBLACION			
	1970	1980	1990	1991
LERMA DE VILLADA	3428	5150	9358	9934
AMOMOLULCO	451	1012	429	430
SANTIAGO ANALCO	1246	1534	1927	1971
ANALCO	451	633	1026	1077
COL. ALVARO OBREGON	1428	1570	2629	2768
SAN MIGUEL AMEYALCO	2799	4075	3029	3040
SAN MATEO ATARASQUILLO	1848	8756	12980	13347
STA. MARIA ATARASQUILLO	5582	8058		
SAN JOSE EL LLANITO	361	502	644	660
SAN NICOLAS PERALTA	1345	1986	2767	2860
METATE VIEJO	1035	1081	1196	1208
SANTA CATARINA	639	912	1205	1239
STA. MARIA TLALMILOLPAN	1348	1541	2001	2054
SN. PEDRO TULTEPEC	4004	6668	8011	8159
ZONA INDUSTRIAL SALAZAR	507	439	917	987
CENTRO DE POBLACION	26472	43917	48119	49734
MUNICIPIO *	36071	59283	67134	69147
RESTO DEL MUNICIPIO	9599	15366	19015	19413

Fuente; Censo de Población 1970, 1980 y 1990

* Estimaciones S.E.I. del Gobierno del Estado de México.

CUADRO No 2
TASA DE CRECIMIENTO

LOCALIDAD	T C M A	
	1970-1980	1980-1990
LERMA DE VILLADA	4.15 %	6.15 %
AMOMOLULCO	8.41 %	8.22 %
SANTIAGO ANALCO	2.10 %	2.30 %
ANALCO	3.44 %	4.94 %
ALVARO OBREGON	0.95 %	5.29 %
SAN MIGUEL AMEYALCO	5.01 %	-2.92 %
SAN MATEO ATARASQUILLO	16.83 %	-2.55 %
SANTA MARIA ATARASQUILLO	3.73 %	
SAN JOSE EL LLANITO	3.35 %	2.52 %
SAN NICOLAS PERALTA	3.97 %	3.37 %
METATE VIEJO	0.43 %	1.01 %
SANTA CATARINA	3.62 %	2.82 %
STA MARIA TLALMIMILOLPAN	1.34 %	2.64 %
SAN PEDRO TULTEPEC	5.23 %	1.85 %
ZONA INDUSTRIAL		
SALAZAR	-1.43 %	7.64 %
CENTRO DE POBLACION	5.19 %	0.92 %
MUNICIPAL	5.09 %	1.25 %
RESTO DEL MUNICIPIO	4.82 %	2.07 %

Fuente; Cuadro No. 1

En Lerma, la densidad de población en el área urbana paso de 37.60 hab/ha. a 48.49 hab/ha; en el periodo 1980-1990.

En San Pedro Tultepec y en Amomolulco se pasó de 32.65 hab/ha. y 38.24 hab/ha á 60.69 hab/ha y 5.02 hab/ha respectivamente en el mismo período, esto demuestra la falta de oferta tanto de fuentes de trabajo como suelo y servicios para el arraigamiento de la población.

En San Miguel Ameyalco se tenía una densidad de 126.15 hab/ha pasando para este año a una densidad promedio de 68.84 hab/ha.

Al norte del centro de población se tienen entre las de mayor importancia las comunidades de San Mateo y Santa María Atarasquillo que tienen una densidad de 51.10 hab/ha, San Nicolás Peralta con una densidad de 167.70 hab/ha, la colonia Alvaro Obregón con 46.12 hab/ha Sta .María Tlalmimilolpan con una densidad de 142.93 hab/ha Santiago Analco con una densidad de 94.00 hab/ha y Analco con 54.0 hab/ha, estas areas se desarrollaran a lo largo de la vialidad Lerma-Xonacatlán, que es la única vía de acceso.

Al oriente del centro de población se localiza salazar con una densidad de 45.85 hab/ha, y debido a su localización en la zona conocida como "la Marquesa" presenta fuertes tendencias para su ocupación por lo que se requiere su incorporación al Plan.

**LERMA
DENSIDADES ACTUALES**

AREA URBANA ACTUAL	SUPERFICIE HAS	DENSIDAD HAB/HA
LERMA DE VILLADA	193.00	48.49
AMOMOLULCO	85.50	5.02
SANTIAGO ANALCO	20.50	94.00
ANALCO	19.00	54.00
COL. ALVARO OBREGON	57.00	46.12
SAN MIGUEL AMEYALCO	44.00	68.84
SAN MATEO ATARASQUILLO		
SANTA MARIA ATARASQUILLO)	254.00	51.10
SAN JOSE EL LLANITO	19.00	33.89
SAN NICOLAS PERALTA	16.50	167.70
METATE VIEJO	17.50	68.34
STA. CATARINA	18.25	66.02
STA. MARIA TLALMIMILPAN	14.00	142.93
SAN PEDRO TULTEPEC	132.00	60.69
ZONA INDUSTRIAL	416.00	
SALAZAR	20.00	45.85
<hr/>		
Centro de población	1,326.25	35.64
<hr/>		
Municipal	22,353.24	
Resto del Municipio		

Fuente: Cuadro No.1 y superficie estimada en la DGDUV

2.1.2 ESTRUCTURA ACTUAL DEL EMPLEO.

La estructura actual de la población económicamente activa refleja el impacto socioeconómico que ha ejercido la Ciudad de Toluca.

El análisis de la población económicamente activa en el período 1970-1990, observa cambios importantes en las actividades, dado que el sector primario pasó del 47.42 % al 11.54 % el sector secundario se incrementó del 24.33% al 48.97 %, los no especificados pasaron del 5.43 al 6.93%

De lo anterior se deduce que la población dedicada a las actividades terciarias y no especificadas desarrollan, sus labores fuera del municipio ya que este no ofrece fuentes de empleo suficientes para estas actividades.

Así mismo, se ha observado un incremento de la población económicamente activa, lo cual pasó del 24.31 en 1970 al 27.96 en 1990.

A nivel del centro de población se observa un incremento de la población económicamente activa en el sector secundario, que ha respondido principalmente a la oferta de empleo en la industria así como los servicios propiciados por la Ciudad de Toluca, a través del establecimiento de las zonas Industriales Toluca-Lerma, Exportec, Parque Industrial Toluca. El Coecillo, San Antonio y de los servicios regionales y estatales localizados en la Capital del Estado.

Las actividades secundarias emplean a más del 50% de la PEA en este sector.

Dentro del sector terciario, las actividades que se desarrollan en el CPEL son las comerciales y de servicios de nivel básico, representando para 1990 el 34.96 %.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA EN EL MUNICIPIO DE LERMA 1970-1990

P.E.A	AÑOS		
	1970	1980	1990
SECTOR I PRIMARIO			
HAB	4,159	4,237	2,158
%	47.42	27.27	11.54
SECTOR II SECUNDARIO			
HAB	2,134	4,487	9,161
%	24.33	28.88	48.97
SECTOR III Terciario			
HAB	2,001	2,984	6,092
%	22.82	24.64	6.93
NO ESPECIFICADA			
HAB	476	3,827	1,297
%	5.43	24.64	6.93
TOTAL PEA			
HAB	8,770	15,535	8,708
PEA/POB.MPAL	24.31	27.15	27.96

Fuente; Centro de Población 1070, 1980, 1990 (INEGI)

2.1.3 NIVEL DE INGRESO.

La estructura de los niveles de ingreso familiares en el CPEL se ve reflejada en la composición de la PEA,

El 16.06% de las familias percibe un salario igual o menor a 1 vsm; el 56.94 % de las familias perciben un salario entre 1.0 y 2,vsm; y el 10.89 % perciben salarios de 2 a 3 vsm; y sólomente el 5.62 % percibe mas de 3.0 vsm.

Lo anterior supone que el mayor porcentaje de la población percibe 1 a 2 vsm y que corresponde seguramente a la población dedicada a las actividades secundarias y a los subempleados y empleados eventuales.

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

El Centro de Población Estratégico de Lerma presenta como limitantes naturales para su crecimiento las áreas inundables al norte y sur que corresponden a las lagunas del Lerma en su parte poniente se limita por el río Lerma así como la industria que se ubica aledaña a él, por su parte oriente el límite natural lo conforma el Promontorio que se desprende de la sierra de las Cruces extendiéndose hasta la cota 2700 m snm. Una limitante ha sido la autopista México Toluca que ha restringido el crecimiento del área urbana hacia Ocoyoacac.

-GEOLOGIA

Sobre el promontorio más alejado que se desprende de la sierra de las Cruces, tomó asiento el Poblado de Lerma. El 90 % del terreno ocupado esta constituido por areniscas el resto corresponde a la sobre elevación de roca basáltica, siguiendo hacia el noroeste del Centro de Población con los Poblados de San Mateo y Santa María Atarasquillo, Santiago Analco sobre la cota 2,700 msnm. situados justo al pie de la serranía con pendientes del 12% al 15% y localizados a 7.5 km. aproximadamente del Centro Tradicional de Lerma, por otra parte San Nicolás Peralta, Col. Alvaro Obregón Santa María Tlalmimilolpan y Santa Catarina asentados en un promontorio compuesto de rocas igneas (TOBA) A 2,650 msnm. y a una distancia aproximada de 10.5 km. al noroeste del Centro tradicional de Lerma con pendientes del 5 al 10 %.

San Pedro Tultepec esta asentado en un terreno compuesto de arenas y conglomerados a 2,570 msnm. Esta población esta rodeada de terrenos aluviales.

La zona de San Miguel Ameyalco al norte del Centro de población de Lerma se asienta en terrenos ligeramente planos, los cuales presentan ventajas para el desarrollo exceptuando la zona oriente del poblado donde existen pendientes entre el 10 y el 15 %.

-HIDROLOGIA

De la sierra de las Cruces se derivan muchos escurrimientos que terminan en el valle, los materiales arrastrados por ellos durante milenios debido a las lluvias, las cenizas arrojadas por la actividad volcánica y la vegetación calcinada, transformaron el antiguo y profundo lago, primero en una zona pantanosa y después en un fértil valle que ocupa una superficie de 4,500 Km² aproximadamente.

Al norte de los límites urbanos con localidades como San José el LLanito, San Miguel Ameyalco, San Mateo y Santa María Atarasquillo Col. Alvaro Obregón, Santa Catarina Nicolás Peralta, siguiendo con las localidades de Santiago Analco y Santa María Tlalmimilolpan, el manto de las aguas freáticas es superficial conservándose aún zonas con láminas de agua permanentes durante el año, razón por la cual deberá controlarse el crecimiento urbano en estas áreas.

San Pedro Tultepec también, cuenta con áreas inundables hacia el sur, los terrenos están ocultos por una lamina de agua permanente. La humedad material de estas tierras no permite obtener cosechas anuales, principalmente de maíz, que se cultiva en la localidad.

Al poniente de las localidades de Lerma y San Pedro Tultepec, se localiza el Río Lerma, cuyas aguas se desplazan en el sentido sur a norte, con un caudal al que se le sustraen 14.2 m³/seg aproximadamente, destinados al abastecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

El suministro de agua para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México depende en un 34% de la cuenca del Río Lerma, surcado con varios cientos de kilómetros de acueductos.

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

-AGUA POTABLE

La Zona donde se localizó el Centro de Población Estratégico de Lerma. Cuenta con acuíferos, cuya gran capacidad de abastecimiento de agua garantiza el suministro de la misma tanto a la población existente como la esperada, actualmente Lerma se abastece del liquido a través de la explotación de 2 pozos profundos localizados al sureste y noreste respectivamente del Centro de Población Estratégico de Lerma, las líneas de conducción en las localidades de la zona noreste del Centro de Población Estratégico de Lerma. Concentran el liquido del sistema de bombeo derivado del sistema Cutzamala en tanques elevados de almacenamiento o directamente regulando en el Centro de cada una de las localidades. A través de una red continua por tuberías de 1.5" y 2.00" de diametro cubriendo el servicio en un 100 % a la población asentada en el Centro de Población y un 70 % a la población asentada en las orillas de las localidades.

San Pedro Tultepec se abastece a través de un sistema propio e independiente que funciona en condiciones iguales al de Lerma.

-DRENAJE:

El sistema de alcantarillado de aguas negras en el Centro de Población Estratégico de Lerma se considera inapropiado ya que cubre únicamente el 85 % en la zona Centro de Lerma y San Pedro Tultepec y un 40 % a la población de la Isleta y del Poblado de Amomolucó.

Las localidades de San Miguel Ameyalco y Atarasquillo el servicio cubre únicamente el 80 % y las localidades en la parte norte como la Col. Alvaro Obregón, Nicolás Peralta, Santiago Analco, Santa María Tlalmimilolpan y Col. Santa Catarina cubre el servicio entre 70 y 80 %. Descargando las aguas negras por un conducto a cielo abierto que finalmente llega al Río Lerma, sobre los terrenos inundables sin tratamiento previo alguno, con los consiguientes problemas de contaminación que producen sobre las aguas del Río Lerma y de los Mantos Freáticos.

En las áreas inundables se presentan concentraciones de aguas cotidianas principalmente en épocas de lluvia por los aspectos siguientes: Las superficies cubiertas por los pavimentos disminuyen las filtraciones; los bordos de protección del Río Lerma permiten elevar el nivel de sus aguas por encima del nivel natural del terreno, lo que imposibilita el desague de las misma, propiciando la necesidad de contar con un sistema de bombeo muy costoso, y la alta precipitación pluvial de la zona que alcanza los 1.040 mm. anuales.

La Zona Alta de Lerma, por la naturaleza del subsuelo presenta problemas para la introducción de las redes de servicio por el alto costo, tanto de introducción como de mantenimiento y conservación.

Se hace necesario elaborar un programa integral de alcantarillado de aguas negras y pluviales para el Centro de Población Estratégico de Lerma, que prevea la cobertura de un 100 % de los asentamientos actuales y por etapas los futuros asentamientos,

considerando de vital importancia en el sistema las plantas de tratamiento con el objeto de abatir los índices de contaminación de los cuerpos de agua.

A su vez resulta de vital importancia prohibir los Asentamientos Humanos en las Zonas Inundables, ya que ponen en peligro la salud, por las inundaciones y las enfermedades epidémicas producto de la contaminación de agua y del suelo aunado a los problemas para el desarrollo.

Actualmente el Parque Industrial Lerma cuenta con una Planta de Tratamiento de aguas residuales que por su localización y el tipo de residuo que recibe no logra funcionar adecuadamente generándose olores desagradables permanentes que perturban a los habitantes de la Ciudad y en ocasiones perceptibles desde el Paseo Tollocan.

El terreno del Parque Industrial tiene un parteaguas a la mitad del mismo, en el sentido oriente poniente y la planta de tratamiento de aguas residuales, situada en la parte baja de uno de ellos recibe residuos difíciles de degradar y que se vierten al río con los consecuentes riesgos que esto presenta para la salud humana.

Otro problema del Drenaje del Parque Industrial es la naturaleza de los residuos ya que ni la línea de conducción ni la Planta de Tratamiento están construidas para recibir todo tipo de residuo que se le vierten, requiriéndose cuidado con los residuos sólidos y lodos que se van captando a cielo abierto sin ningún control.

-ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

En general el 100 % del centro de población de Lerma cuenta con el servicio de energía eléctrica. Las posibilidades de ampliación para responder a las necesidades futuras de su crecimiento, no representan mayor problema pues varias líneas de alta tensión cruzan la Ciudad y en Amomolulco se cuenta con una subestación.

Las localidades que conforman la zona noreste del poblado de Lerma como San José el Llanito, San Miguel Ameyalco, San Mateo y Santa María Atarasquillo, Santiago Analco, Col. Alvaro Obregón, Nicolás Peralta y Santa Catarina, cuentan en un 95 % con el servicio de energía eléctrica: Con posibilidades de ampliar para responder el crecimiento de futuras necesidades.

El servicio de alumbrado público en Lerma se considera en un 90 % de cobertura y presenta deficiencias en su mantenimiento.

En las localidades del noreste de Lerma se considera una cobertura del 80 % en alumbrado público con deficiencias en su mantenimiento.

En la cobertura del servicio telegráfico y telefónico aunque actualmente se realizan obras de introducción de líneas de teléfono para Santa María y San Mateo Atarasquillo, en las otras localidades es deficitario. Existen posibilidades de extender su cobertura dado que el Centro de Población Estratégico de Lerma es atravesado por líneas de este tipo que posibilitan su ampliación

POBLACION SERVIDA

INFRAESTRUCTURA	LERMA	TULTEPEC LAS COMU NIDADES	ATARASQUILLO	RESTO DE
AGUA POTABLE	100	100	90	80
DRENAJE	85	85	80	70
ELECTRICIDAD	100	100	95	90
ALUMBRADO PUBLICO	90	85	70	60
PAVIMENTACION	60	40	60	30

(1 DEFICIENTE MANTENIMIENTO)

2.4 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LA CAPACIDAD DE DOTACION DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

La traza vial de Lerma se apoya en la antigua carretera México-Toluca que funciona como eje longitudinal del Centro de la Ciudad por ella circula el tránsito regional que se suma al local salvo la Av. Reolin Barejón paralela a la anterior las demás calles son discontinuas tanto en el sentido norte-sur como en el oriente-poniente entorpeciendo la fluidez del tránsito local, no obstante que la anchura de las calles es la adecuada considerando el volumen del tránsito.

Siguiendo con la vialidad regional se comunica la zona noreste con las comunidades de Amomolulco, San José el Llanito, San Miguel Ameyalco, Santiago Analco, Col. Alvaro Obregón, Nicolás Peralta, Santa María Tlalmimilolpan y Col. Santa Catarina, que son localidades con una o dos vías principales de comunicación ya que prácticamente sus calles de terracería se extienden entre casas dispersas hasta desaparecer en terrenos agrícolas; el transporte de pasaje que circula es foráneo.

La vialidad en Atarasquillo gira en torno a dos vialidades principales de acceso lo cual resulta insuficiente por la cantidad de vehículos y transportes de carga que circulan dado que las secciones son inadecuadas Por lo tanto se hace necesario realizar acciones de mejoramiento en las vialidades.

En San Pedro Tultepec, la estructura vial gira en torno a dos caminos interurbanos que se comunican con la calle principal del poblado donde se desarrolla la actividad comercial de la localidad. La calle principal es la única vía pavimentada, por la cual circula el transporte público foráneo y de carga. El resto de la estructura vial esta conformada por calles de terracería que dan servicio a las zonas de habitación. Sin embargo, existe un bajo índice de vehículos que circulan por dichas calles, considerando que el mayor número de viajes que se realizan internamente son a pie. El transporte público que circula es foráneo.

La estructura vial interna del Parque Industrial Lerma, se considera satisfactoria, sin embargo carece de un acceso adecuado. Existe una sola vía que lo conecta con el Paseo Tollocan, la cuál resultará insuficiente y conflictiva por la cantidad de vehículos de transporte de carga pesada y de automóviles particulares que transitan por ella, dado que este camino se utiliza para llegar al poblado de el Cerrillo-Vista Hermosa, habitado por

aproximadamente 4,300 habitantes. Por lo tanto, es necesario diversificar los accesos al Parque Industrial Lerma, considerando sus niveles de saturación, evitando los cruces conflictivos y peligrosos y previniendo que la vía existente concentra el mayor flujo de tránsito vehicular.

Además de diversificar los accesos al Parque Industrial Lerma, resulta de suma importancia rediseñar el actual, evaluando los beneficios derivados de una intersección la cuál permitirá eliminar nodos conflictivos, complicados y peligrosos, que sortean los conductores para entrar y salir.

Para sustentar el futuro desarrollo urbano del Centro de Población Estratégico de Lerma, es necesario que este cuente con una estructura vial diferenciada y adecuada a los futuros usos del suelo propuestos, junto con los cuales se conformara la estructura urbana.

La diversidad de carreteras que pasan por el Centro de Población Estratégico de Lerma, presentan algunas dificultades principalmente para llegar o salir de la ciudad de Lerma. Los vehículos que provienen de la ciudad de Toluca, para entrar a Lerma tienen que utilizar un retorno que desemboca inmediatamente al carril de alta velocidad proveniente de la ciudad de México, el cuál resulta sumamente transitado, presentando dificultades para una rápida incorporación, además de que tiene una visibilidad restringida. La peligrosidad de este cruce a nivel, implica la necesidad de ser rediseñado, además de plantear otras opciones de accesos a la localidad, en función del crecimiento urbano previsto por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, lo cual indujera un mayor flujo de vehículos.

Lerma es la terminal del Sistema de Transporte que sirve al corredor industrial Lerma, considerado como uno, de los más transitados. Las horas de máxima afluencia de tránsito son de las 7:00 a 9:00 a.m. y de las 17:00 a las 20:30 p.m. coincidiendo con el horario de entrada y salida de los obreros que laboran en las industrias instaladas a lo largo de Paseo Tollocan.

2.5 ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

2.5.1 TENENCIA DE LA TIERRA

De las 1326.25 has, del suelo actual el 15.74 % es suelo ejidal, el 79.47 % de propiedad privada y 4.79 % de propiedad federal.

Estó ha sido determinante ya que el crecimiento físico de los asentamientos se ha dado principalmente en la propiedad privada y sólo una pequeña fracción en suelo ejidal.

Existe actualmente un asentamiento irregular al norte de Lerma sobre propiedad federal, denominado Col. Guadalupe la que se asienta en terrenos inundables producto de la desecación de las lagunas de Lerma.

Este asentamiento aunado a la Col. Alfrdo del Mazo en San Pedro Tultepec son las únicas presiones que existen por la ocupación irregular siendo necesario establecer los instrumentos que controlen los usos del suelo en la zona.

	Ejido	Propiedad Privada	Federal
STA. CATARINA	13.25	5.00	
METATE VIEJO	8.00		
ALVARO OBREGON	57.00		
SAN NICOLAS PERALTA	16.50		
ANALCO	19.00		
SANTIAGO ANALCO		20.50	
SAN MATEO STA MARIA ATARSQUILLO	95.00	159.00	
SAN MIGUEL AMEYALCO		44.00	
SAN JOSE EL LLANITO		9.00	
AMOMOLULCO		53.00	32.50
LERMA		162.00	31.00
SAN PEDRO TULTEPEC		132.00	
ZONA INDUSTRIAL ACTUAL		416.00	
METATE VIEJO (2)		9.50	
STA MARIA TLALMIMILOPAN		14.00	
SALAZAR		20.00	
TOTAL	208.75	1054.00	63.50

Fuente: S E C T E Gobierno del Estado de México

2.5.2. Usos del Suelo

Los usos del suelo en las áreas urbanas de las localidades que conforman el Centro de Población Estratégico de Lerma se clasifican en: habitacional, comercio y servicios industrial y baldíos urbanos.

En 1990 el uso habitacional, comercio y servicios ocupaban una superficie de 639.5 ha. que corresponde al 48.22 % del área urbana total, constituyéndose en el uso predominante de las localidades en estudio.

El uso industrial ocupaba una superficie de 405.25 ha., que corresponde al 30.56% del total del área urbana, concentrándose principalmente en Lerma.

Los baldíos urbanos conforman una superficie de 281.5 ha., que corresponden al 21.22 % del área urbana total. Esto significa que existe gran cantidad de lotes baldíos en el área urbana, mismos que son susceptibles de aprovechar para el crecimiento urbano.

CONCEPTO	SUP.HAS	%
HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS	639.50	48.22
INDUSTRIAL	405.25	30.56
BALDIOS URBANOS	281.50	21.22
TOTAL	1326.25	100.00

fuentes: estimación de la DGDUV

En el centro de Lerma se concentra el mayor porcentaje de equipamiento urbano, comercio y servicios administrativos propios, por ser Cabecera Municipal.

2.5.3 CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO.

Con base a las normas establecidas para el calculo de la dotación de equipamiento urbano, se obtuvo que en el Centro de Población Estratégico de Lerma no existe déficit en cuanto al equipamiento básico, correspondiente a educación, abasto y servicios urbanos, sin embargo existe déficit importante en cuanto a equipamiento para la salud y en menor proporción para el comercio, recreación, deporte, comunicaciones y transporte.

2.5.4 CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA.

En el centro de Población Estratégico de Lerma se calculo un total de 8,526 viviendas con una densidad domiciliaria de 5.53 hab/ha.

De ellas se estima que el 22% equivale a 1,876 viviendas se encuentra en buen estado de conservación; el 23% que corresponde a 1,961 viviendas, requieren de mejoramiento y ampliación y el 55% que equivale a 4,689 viviendas, requieren de ser sustituidas.

A nivel municipal y con base a las estimaciones de población se espera al año 2010 un incremento de población de 38,000 hab. los que considerando un promedio de 5.56 hab/ha, demandarán al mismo año un total de 6,896 viv.

3 PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS.

El crecimiento urbano del Centro de Población Estratégico de Lerma, ha estado condicionado por su cercanía con la ciudad de Toluca y por su fácil comunicación con ésta, a través del Paseo Tollocan.

Conforme a las políticas de Desarrollo Urbano establecidas por el Gobierno del Estado de México, se considera conveniente, impulsar el desarrollo de centro de población estableciendo un centro de población complementario al de la ciudad de Toluca, desligado funcionalmente de ésta ya que la dependencia entre Lerma y la ciudad de Toluca ha sido creciente por lo que afecta la estructura del empleo con tendencia a integrarse a los sectores secundario y terciario generandose un elevado numero de viajes y movimiento de bienes y servicios.

La consolidación del CPEL, como un centro prestador de servicios será indispensable para apoyar el desarrollo integral del área metropolitana de Toluca y del SUVTL, através de un centro de población con atributos propios y actividades complementarias lo que hace necesario atender las necesidades básicas de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos con objeto conformar una estructura urbana adecuada al tipo de ciudad que se pretende desarrollar.

4. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

4.1 CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano apoyado en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, ha definido a Lerma como Centro de Población Estratégico, con nivel de servicios, subregionales dentro del Sistema Urbano del Valle de Toluca-Lerma.

El Centro de Población Estratégico de Lerma, responde a las estrategias estatales de arraigo poblacional, diseñadas para orientar los esfuerzos a la creación de una oferta anticipada de suelo, infraestructura y servicios, en centros de población que ofrezcan las mejores condiciones para albergar una población aproximada de 338,000 hab. y para, mediante la oferta de fuentes de empleo y servicios, reducir la emigración.

Dentro de la Política de Ordenamiento Territorial que establece el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Lerma forma parte de los 12 Centros de Población Estratégicos, que actuarán como elementos estructuradores del sistema urbano, especializándose conforme a su vocación y potencialidad en las funciones de habitación y de apoyo a la industria, por la infraestructura tanto en el Parque Industrial Lerma como en el Corredor Industrial Toluca-Lerma.

-Metas de Población

Conforme a los resultados del análisis socioeconómico, y considerando las estimaciones de población que para el sistema de Ciudades del Valle Toluca-Lerma, ha elaborado el Gobierno del Estado de México, se especifica para el Centro de Población Estratégico de Lerma un crecimiento de población en el periodo 1990-2010 de 289,881 hab. (1).

4.2 OBJETIVOS GENERALES.

El control, ordenamiento y regulación del Desarrollo Urbano del Centro de Población Estratégico de Lerma deberán ser congruentes con los objetivos siguientes:

- Como objetivo general del Plan se plantea el dotar al Centro de Población Estratégico de Lerma de los elementos necesarios en cuanto a suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, para impulsar las actividades industriales, comerciales, turísticas y agropecuarias.

4.3 OBJETIVOS PARTICULARES.

Estructura Urbana

- Conformar la estructura urbana con base en el establecimiento de la zonificación de los usos del suelo, en congruencia con las actividades que se desarrollan y la estructura vial del Centro de Población Estratégico.

- Consolidar el Centro de Lerma de Villada y los Centros Urbanos de San Pedro Tultepec y San Miguel Ameyalco, Atarasquillo, Santiago Analco, Nicolás Peralta y Santa María Tlalmimilolpan.

- Saturar los baldíos existentes dentro del área urbana, para incrementar las densidades de población y optimizar la utilización de las redes de infraestructura.

Suelo Urbano

- Delimitar la superficie destinada al crecimiento del Centro de Población Estratégico de Lerma.
- Anticipar la oferta adecuada del suelo para vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, para el asentamiento de la población prevista.
- Redensificar el área urbana a través de la saturación de lotes baldíos.
- Controlar, ordenar y regular el crecimiento urbano, a través de la apertura de oferta del suelo urbano, conforme a las etapas de crecimiento previstas, eliminando el crecimiento en forma dispersa.
- Promover el desarrollo de la vivienda en las áreas de futuro crecimiento
- Evitar los Asentamientos Humanos sobre terrenos inundables.
- Controlar el crecimiento de la población asentada en la Col. Guadalupe.

Vialidad y Transporte

Establecer la estructura vial del Centro de Población Estratégico de Lerma, dotándolo de la red vial primaria y establecer un sistema vial integral que contemple la red vial de Atarasquillo y ampliando las secciones viales existentes.

- Construir las intersecciones a desnivel necesarias para articular adecuadamente la vialidad urbana con la vialidad regional.
- Establecer un sistema vial integral que contemple la red vial del Parque Industrial y la red vial del Centro de Población.
- Construir una estación multimodal de transporte colectivo regional.

Medio Ambiente

- Preservar las Zonas Boscosas comprendidas dentro de los límites del Centro de Población Estratégico de Lerma.
- Ampliar el sistema de tratamiento de aguas residuales del Parque Industrial y mejorar el sistema existente.
- Exigir el establecimiento de plantas de tratamiento independientes en cada industria, previas a las descargas al colector general.
- Incorporar al sistema de drenaje de la Ciudad, los sistemas de tratamiento de aguas negras necesarios, antes de ser vertidas estas al Río Lerma.
- Prohibir las descargas de aguas negras a cielo abierto y sin tratamiento al Río Lerma, de las localidades de Atarasquillo, Nicolás Peralta, Metate Viejo, Santa María Tlalmimilolpan y Santa Catarina.

- Evitar la obstrucción de vistas y paisajes naturales, que se observan desde Lerma Alto.

Infraestructura

- Elaborar un programa integral de agua potable y alcantarillado de aguas negras y pluviales.
- Cubrir los déficits actuales de dotación de agua potable y de desalojo de aguas residuales.
- Preveer la ampliación de las redes de agua potable y de alcantarillado de aguas negras, para la dotación de servicios a la población esperada.
- Ampliar el sistema y las instalaciones necesarias para incrementar el suministro de agua potable al Centro de Población Estratégico de Lerma.
- Dotar al sistema de alcantarillado de aguas negras del Centro de Población Estratégico de Lerma, de las plantas de tratamiento necesarias para evitar que se sigan contaminando los cuerpos de agua, el suelo y el medio ambiente.

Equipamiento Urbano

- Crear un Centro de equipamiento urbano, complementario al de la Capital del Estado, localizado en la Isleta de Lerma.
- Preveer la dotación del equipamiento urbano especializado correspondiente a los sectores: Educación, salud, administración, comercio y recreación, adecuados a las características de la población esperada.
- Cubrir los déficits actuales de equipamiento urbano, correspondiente a educación, salud, comercio, abasto y fundamentalmente el recreativo y deportivo. Principalmente en las localidades de la zona noreste del Centro de Población Estratégico de Lerma.

4.4 CLASIFICACION DEL TERRITORIO

Con base a los resultados obtenidos del análisis de la aptitud del suelo realizado para el Centro de Población Estratégico de Lerma en el cual se tomaron en consideración el uso actual del suelo; las tendencias de crecimiento; la capacidad agrícola del suelo y la dotación de infraestructura, el territorio del Centro de Población Estratégico de Lerma, se clasifico de la forma siguiente:

- Area Urbana

Esta constituido por la superficie del Centro de Población Estratégico de Lerma, urbanizada actualmente, comprendiendo un área de 1,326.25 ha.

- Area Urbanizable

. Area Urbanizable. Constituye la superficie del territorio del Centro de Población Estratégico de Lerma, susceptible de ser aprovechado para el desarrollo donde se preveen los Asentamientos Humanos, comprende una superficie de 3,551.60 ha.

- Area no Urbanizable

Comprende una superficie de 5,236.07 has, correspondiente a las areas no urbanizables y a las destinadas a la agricultura.

Estos suelos se determinarán para otorgarles una especial protección en razón de: Su valor ecológico, ganadero; las posibilidades de la explotación de sus recursos naturales; sus valores paisajísticos, y para la defensa de la fauna, flora y equilibrio ecológico.

CLASIFICACION DEL TERRITORIO

USOS	SUPERFICIE
AREA URBANA ACTUAL	1,326.25 HAS.
AREA URBANIZABLE	3,551.60 HAS.
AREA NO URBANIZABLE	5,236.07 HAS.
TOTAL	10,113.92 HAS.

Fuente: Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda

4.5 ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

4.5.1 ELEMENTOS ESTRUCTURADORES

- Centros urbanos (CU)

El Centro de Población Estratégico de Lerma, se estructura a través de centros y corredores urbanos que van de una media densidad (165 hab/ha) hasta una muy alta densidad (550 hab/ha) y de una media intensidad (165 hab/ha) hasta una muy alta intensidad (550 hab/ha) lo que nos permitirá estructurar el crecimiento de una manera ordenada, concentrando los servicios, comercio y equipamiento.

Para tal efecto se articula el centro de población de la siguiente manera:

En el centro tradicional de Lerma se establece un centro urbano de media densidad (CU3 165 hab/ha.) que nos permite consolidar este núcleo con actividades comerciales de servicios y equipamiento a nivel municipal y se reforzara con polos de desarrollo correspondientes a centros urbanos de media densidad, estos ayudaran a la consolidación de los poblados periféricos como son San Pedro Tultepec, Amomolulco, San Miguel Ameyalco, Atarasquillo, Santiago Analco, Nicolás Peralta, Alvaro Obregón, Santa María Tlalmimilolpan, Santa Catarina.

Por otra parte se prevee consolidar la Isleta de Lerma como equipamiento para el comercio y los servicios (ECS), a fin de impulsar el crecimiento de este polo, esto en atención a la concentración de los servicios, correspondiendo todo esto a un esquema de integración a nivel regional.

- Corredores Urbanos (CS)

Son elementos básicos que complementan la estructura de servicios de población así como la ordenación de los crecimientos futuros permitiendo consolidar una diversidad de usos y extender las ventajas de los centros urbanos hacia la periferia.

Dentro del Centro de Población Estratégico se manejan dos variantes de corredores urbanos que van desde muy alta intensidad (CS5 550 hab/ha) a media intensidad (CS3 165 hab/ha) lo que nos permite establecer combinaciones de usos que favorezcan al crecimiento ordenado de las diferentes comunidades que integran el centro de población.

Para tal efecto se localizan corredores urbanos de muy alta intensidad (CS5) que articulan el crecimiento entre el centro de población de Toluca y el de Lerma ubicado en la arteria principal que comunica estos centros de población cuya importancia es a nivel regional (Paseo Tollocan y autopista México Toluca). Los predios en los corredores tienen una restricción de ocupación de 5.5 m en planta baja y sólo se podrán utilizar como estacionamiento.

Por último las comunidades que se integran al centro de población se estructuran a través de corredores de media intensidad (CS3) que nos permitirá establecer los servicios básicos que requieren para su desarrollo y estos se ubicarán en las principales vialidades.

- Vialidad.

La estrategia sobre la vialidad atiende a los requerimientos de la población esperada para el año 2010, planteándose una jerarquización de vialidades así como creación de nuevas vías que permitan nuevas alternativas de comunicación al centro de población, sirviendo al mismo tiempo como elementos de integración de los elementos de la estructura urbana.

Bajo este criterio se plantea la siguiente estructura vial, la que responde a un planteamiento regional de integración.

La estructura general parte de las vías regionales que influyen en el centro de población y se conforman en su sentido oriente poniente por la autopista México - Toluca la que entronca con el Paseo Tollocan e integra al centro de población con el área metropolitana de Toluca y de manera inmediata con San Mateo Atenco y Ocoyoacac.

Esta vialidad se apoya con la vía Industria Minera en la cual se alberga el trazo del proyecto para el tren rápido y comunica al centro de población con Toluca propiciando la integración de la zona industrial con el esquema vial de ambas ciudades.

En el sentido oriente poniente la vialidad regional Amomolulco - Xonacatlán integra las comunidades ubicadas al norte del centro de población comunicando al mismo con las vialidades regionales al sur y norte del área metropolitana.

Especial atención merece la propuesta de vialidad que comunica al aeropuerto con la autopista México - Toluca. Esta inicia en la localidad de Amomolulco.

Esta vialidad evitara la saturación del Paseo Tollocan con tráfico de paso al aeropuerto.

- Vialidad Primaria.

La estructura vial primaria propuesta para el centro de población estratégico de Lerma se basó en la zonificación de los usos del suelo y en la articulación de la estructura vial

existente resaltando de forma especial la continuidad oriente poniente en la parte norte de Lerma así como el par vial que comunica San Pedro Tultepec con la cabecera municipal.

En lo general se propicia la consolidación de la estructura vial de las comunidades que integran al centro de población. a través del circuito regional Amomolulco - Xonacatlan por otra parte se reestructura la vialidad a fin de permitir su integración al esquema metropolitano, en este punto resalta la constitución de una vialidad de acceso al aeropuerto así como la rehabilitación del antiguo camino Toluca Mexico.

A nivel regional el centro de población estratégico de Lerma se integra a la región metropolitana a través de las vialidades Toluca Naucalpan y Paseo Tollocan, en su extremo oriente se integra por la vialidad que lo liga con Ocoyoacac, y posteriormente a través de otras vialidades regionales con San Mateo Atenco y Metepec.

- Infraestructura Urbana

Las redes de agua potable de alcantarillado aunadas a la red vial, permitirán alcanzar los objetivos de saturación del área urbana actual y de encausamiento del crecimiento.

La rehabilitación y dotación de las redes de infraestructura al área urbana, deberá programarse de conformidad con las etapas de desarrollo urbano propuestas por el plan.

Se propone la rehabilitación como acciones prioritarias en los planes de la rehabilitación del sistema de agua potable y del sistema de alcantarillado de aguas residuales del centro de población.

- Equipamiento Urbano

El equipamiento urbano para el Centro de Población Estratégico de Lerma, pretende cuadyuvar a consolidar las zonas urbanas existentes; apoyar el proceso de densificación y encausar el desarrollo para cumplir con los umbrales de eficiencia y economía, respecto a las etapas de crecimiento.

4.6 USOS Y DESTINOS DEL SUELO SU ZONIFICACION Y NORMAS.

La zonificación de los usos y destinos del suelo, quedo establecida contemplando la incompatibilidad y compatibilidad entre ellos. Los usos, son los fines privados a los que podrán dedicarse a determinadas áreas o predios. Los destinos son de interés público, quedando definidos por el equipamiento y los servicios urbanos, vialidad y usos no urbanizables.

Por lo que respecta a los usos del suelo se asigna al centro de población funciones de habitación comercio y servicios consolidando con esto su carácter de polo de desarrollo. En estos términos se consolidan e incrementan los usos de comercio y servicios con densidades altas, por otra parte se impulsa el cambio de uso del suelo en los predios a lo largo del boulevard aeropuerto en el tramo correspondiente al municipio de Lerma los cuales de ser espacios abiertos pasan a ser de uso industrial. cabe resaltar la importancia que tienen los suelos no urbanizables los que conforman aproximadamente el 50% del territorio normado. por ultimo se impulsa el desarrollo de las actividades industriales y turísticas de apoyo al aeropuerto.

TABLA DE USOS DEL SUELO PROPUESTOS

USO	SUPERFICIE HAS.	%
HABITACIONAL	1977.5	19.55
INDUSTRIAL	913.87	9.04
COMERCIO Y SERVICIOS	485.5	4.80
MIXTO HABITACIONAL-AGROPECUARIO	1500.98	14.84
NO URBANIZABLE	5236.07	51.77
TOTAL	10113.92	100.00

De igual manera se establecen los requerimientos básicos para el otorgamiento de la Licencia Estatal del uso del suelo alineamiento, construcción municipal y fraccionamientos.

Las normas, lineamientos y criterio sobre: Usos del Suelo; destinos Públicos; intensidad de construcción, tamaño y frente mínimo de lotes son obligatorios para el sector privado como para el público y determinan de manera directa el número de viviendas y metros cuadrados de construcción, autorizados para cada población e intensidades de usos previstos en el plan.

Las normas para reglamentar el desarrollo urbano del Centro de Población Estratégico de Lerma, se establecieron con base a la zonificación de los usos y destinos del suelo contenidos en el plan y 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 banquetta y que deberá ser respetado en edificaciones para lograr mantener la imagen urbana deseada en la zona (esta 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.

4.6.1 Clasificación de Usos del Suelo

Para los usos del suelo el plan establece la clasificación siguiente: habitación, uso mixto, industrial, equipamiento y servicios, no urbanizables.

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 usos que debido a su incompatibilidad con otros usos, se prohíben expresamente su ubicación.

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.

4.7 RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES.

En la Licencia Estatal de Uso del Suelo, asignada a un predio marcará las restricciones federales y estatales de los elementos naturales o de infraestructura existentes o en proyecto que afecten al predio correspondientes (capítulo 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 adificaciones de cualquier riesgo, provocado por algún elemento natural o artificial; las afectaciones prevén el espacio requerido para las 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 DIRECCION 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 federales, por disposición de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, se sumará a cada lado un mínimo de 10 mts. de restricción estatal.

Para los Centros Urbanos, Históricos y áreas no urbanizables, se define una restricción de construcción condicionadas a lo que establezca el reglamento de zonificación de usos y destinos del suelo.

4.8 POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION.

En la Estrategia General del Plan, se definieron las políticas y lineamientos de acción que deberá ejecutarse en el corto plazo.

Con base a los problemas esenciales que presentan los diferentes elementos y componentes del desarrollo urbano, se definieron las políticas y lineamientos de acción, las cuales están dirigidas a lograr una utilización eficiente del territorio que comprende el Centro de Población Estratégico de Lerma, asimismo como su ordenación espacial en función de la población actual y futura.

4.8.1 PLANEACION.

- Promover el desarrollo urbano planteado en la estrategia 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 Lerma para conservar los valores patrimoniales y el acervo cultural existentes.
- Generar fuentes de trabajo para abatir su dependencia económica con la Ciudad de Toluca.

4.8.2. ADMINISTRACION URBANA.

- Ordenar y regular el crecimiento urbano del CPEL, a través de la creación de instrumentos legales y administrativos adecuados para llevar un control efectivo del área urbanizable y fomentar el desarrollo agrícola al exterior de los límites del mismo.
- Instrumentar la aplicación de las 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.

4.8.3 SUELO

- regularizar la tenencia de la tierra en 208.75 ha. correspondientes a terrenos ejidales, localizados al norte del CPEL.
- Propiciar el óptimo aprovechamiento del suelo, fomentando la utilización de los lotes baldíos existentes en el área urbana, a través de mecanismos adecuados.

4.8.4 VIVIENDA

- Crear los mecanismos necesarios para fortalecer el apoyo a la autoconstrucción.
- Promover la construcción de vivienda terminada para la población que percibe hasta 2.5 veces el salario mínimo.

4.8.5 VIALIDAD

- Conforme la estructura vial primaria propuesta por el Plan, programar su construcción, mejoramiento y/o ampliación conforme a las prioridades establecidas.

4.8.6 EQUIPAMIENTO URBANO

- Dotar y ampliar el equipamiento y los servicios urbanos, para que Lerma cumpla con el nivel medio de servicios que le asigna el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

4.8.7 INFRAESTRUCTURA

- Optimizar la capacidad instalada de las redes de infraestructura apoyando el desarrollo urbano en las áreas servidas
- Promover la rehabilitación y ampliación de las redes de agua potable y alcantarillado de aguas negras y pluviales en las zonas previstas para el futuro crecimiento.

4.8.8 MEDIO AMBIENTE

Las políticas y lineamientos de acción, determinadas por las condiciones naturales y ambientales, son la conservación de elementos que tienen relevancia en el ambiente de este centro de Población, y el mejoramiento de aquellos cuyas condiciones de deterioro y que son susceptibles de aprovecharse en diferentes actividades.

4.8.9 ZONAS AGRICOLAS

El uso del suelo natural de Lerma es la agricultura de temporal, realizada sobre suelos cuyas características le confieren al terreno una potencialidad agrícola de clase media, en tanto que para la ganadería es de muy alta.

4.9. ACCIONES PRIORITARIAS

En base alas políticas y lineamientos planteados se definieron las acciones que deberan ser ejecutadas las cuales se mencionan a continuación.

SUELO				
ACCION	UBICACION	CANTIDAD	UNIDAD	PRIORIDAD
Regularización de tenencia de la tierra.	Lerma Col. Guadalupe Col. A. del Mazo	31.0	HA	A
Regularización de tenencia de la tierra.	Col. Santa Catarina	13.25	HA	A
Regularización de tenencia de la tierra.	Col. Alvaro Obregón	57.0	HA	A
Regularización de tenencia de la tierra.	Metate Viejo	8.0	HA	A
Regularización de tenencia de la tierra.	San. Nicolas Peralta	16.5	HA	A
Regularización de tenencia de la tierra.	Analco	19.0	HA	A
Regularización de tenencia de la tierra.	San Mateo y Sta. Maria Atarasquillo	95.0	HA	A
VIALIDAD				
Mejoramiento y Ampliación	Sn. Pedro Tultepec	6.0	Km	A

Mejoramiento y Ampliación	Lerma	4.0	Km	A
Mejoramiento	Atarasquillo Sta. Catarina	10	Km	A
Construcción	Lerma	10	Km	A
Construcción	Amomolulco	2	Km	A
Pavimentación	Col. Alvaro Obregón	4	Km	A
Construcción puentes de acceso a desnivel	Lerma, San Pedro Tultepec (Autopista)	3		A
Construcción puentes de acceso a desnivel	Amomolulco	1		A

INFRAESTRUCTURA

Rehabilitación de agua potable y drenaje	Lerma 4.0	2.5	Km	B
Rehabilitación de agua potable y drenaje	Tultepec 3.5	1.5 Km	Km	A
Rehabilitación de agua potable y drenaje	Sn. Jose el Llanito	.5 .8	Km Km	A
Rehabilitación de agua potable y drenaje	Sn. Miguel Ameyalco	1.5 2.5	Km Km	A
Rehabilitación de agua potable y drenaje	San Mateo y Sta. Maria Atarasquillo.	2.5 6.0	Km Km	A
Rehabilitación de agua potable y drenaje	Nicalas Peralta	500 1.0	Mts Km	

EQUIPAMIENTO

Sector	Localidades	Unidad B.S	Superficie Terreno
--------	-------------	---------------	-----------------------

SECTOR EDUCACION:

2 Primarias	Atarasquillo, Sta Ma. Tlalmimilolpan	Aula	4,200 m2
3 Secundarias	Atarasq. Nicolas P. Sn.Miguel Ameyalco	Aula	2,700 m2
1 Preparatoria	Atarasquillo	Aula	13,600 m2
1 C. Capacitación	Lerma, Atarasquillo	Aula	7,200 m2

SECTOR SALUD:

2 Clinicas	Atarsq.Nicolas P.	8 consul.	1,520 m2
------------	-------------------	-----------	----------

SECTOR ASISTENCIA PUBLICA:

3 Guard.Infantiles	Lerma Atarasq. Tultepec	36 Cun.	2,880 m2
1 Velatorio Pub.	Lerma	3 Cap.	1,215 m2
1 Asilo P/Ansianos	Lerma	100.Cam.	4,000 m2

SECTOR RECREACION, CULTURA Y DEPORTE:

2 Centros Deportivos	Lerma Sn Miguel A.	m2	5,000 m2
2 Centros Comunitarios	Lerma Atarasq.	m2	3,000 m2
1 Auditorio/Cine	Lerma	Butaca	4,800 m2
Feria y Exposiciones	Lerma	m2	5,000 m2
2 Bibliotecas	Lerma y Tultepec	m2	2,000 m2
2 Casa de la Cultura	Lerma y Tultepec	m2	3,000 m2
1 Salon Deportivo	Lerma	m2	1,377 m2

SECTOR COMERCIO:

3 Mercados	Tultepec Sn Miguel Amey. Nicolas P.	m2	15,120 m2
------------	--	----	-----------

SECTOR COMUNIC.Y TRANSPORTES:

Ag.Corr.y Telégrafos	Lerma Atarasq. Tul.	m2	2,439 m2
----------------------	---------------------	----	----------

Estación de Taxis	Lerma, Tultepec Sn.Miguel A. Atarasq.	cajones	1,600 m2
-------------------	--	---------	----------

Ter. Autob. Foran.	Lerma, Tultepec Sn.Miguel A. Atarasq.	Cajones	6,500 m2
--------------------	--	---------	----------

Gasolinera	Atarasquillo	m2	1,575 m2
------------	--------------	----	----------

SECTOR GOBIERNO:

Central de Bomberos	Lerma	Cajones	900 m2
---------------------	-------	---------	--------

Basureros	Lerma, Atarasquillo	m2	45,000 m2
-----------	---------------------	----	-----------

. 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
Administración		
.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
-Comercio		
.Almacenes, bodegas, depósitos	1/15 m2	Sup. rentable
.Depósitos de gas y combustible	1/300 m2	Area total terreno
.Gasolineras	1/150 m2	Area total
.Central de abastos	1/150 m2	Sup. cubierta
.Rastros y módulos de abasto	1/150 m2	Sup. cubierta
.Abarrotes, comida elaborada, ropa, calzado, artículos domésticos, libros, revistas, farmacias, ferreterías, materiales de construcción, carnicerías, frutas, y legumbres, etc.	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 foto - grafia, servicios de alquiler, etc.	1/30 m2	Superficie de Construcción
.Talleres de repara ción de lavado y lubri cación de vehículos	1/60 m2	Sup. cubierta
.Centro de integración juvenil y familiar, orfanatos, asilos y casas de cuna.	1/50 m2	Sup. construida

Educación y Cultura

.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 cien- tíficas, centros y la boratorios de investi gación	1/40 m2	Sup.construída
.Jardines botánicos y zoológicos	1/1000 m2	Area total del terreno
.Centros de exposi ción	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 banque tes y fiestas, centros nocturnos	1/7.5 m2	Area de atención al publico
.Teatros, cines, audi torios, salas de con ciertos y centros de		

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 instalaciones
.Billares, gimnasios deportes acuáticos	1/30 m2	Area total de instalaciones
-Alojamiento		
.Hoteles y moteles	1/cuarto	
-Servicios mortuorios		
.Cementerios	1/1000 m2	Area total del terreno
.Mausoleos	1/50 m2	Sup. construída
.Crematorios, 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 proveer el estacionamiento para visitas a razón de 1 cajón por cada 4 departamentos, y en viviendas menores de 100 m² 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.

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	ZONAS																					
			UIS	H1	H2	H3	H5	H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5	CI	CT	ECS	ET	MX	PG	PF	IN		
HABITACIONAL	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	- Una o dos viviendas	---	H1	H2	H3	H5	H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5	CI	CT	ECS	ET	MX	PG	PF	IN		
	HABITACION PLURIFAMILIAR	- Dos a sesenta viviendas - Más de sesenta viviendas	---	H1	H2	H3	H5	H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5					MX	PG	PF	IN		
DE SERVICIOS	- OFICINAS	DES-PACHOS, OFICINAS Y CON-SULTORIOS, PUBLICOS Y PRI-VADOS.	---	H1	H2	H3	H5	H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5	CT								IN	
			---					H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5	CI	CT	ECS	ET					IN	
ACTIVIDADES MERCANTILES	ALMACENAMIENTO Y ABASTO	- Hasta 50 m2 por predio - Mayores de 50 m2 por predio, sin exceder los dos niveles, sobre el nivel de la calle De dos a tres niveles, sobre el nivel de la calle - Más de tres niveles sobre el nivel de la calle con cualquier superficie	UIS								CU5		CS5	CI	CT	ECS	ET					IN		
		- Bodegas y frigoríficos - Centrales de abasto y mercados de mayorero - Centros de acopio - Pastros	---												CI									IN
COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS		Locales comerciales, y de servicios, y venta de alimentos preparados sin consumo en el sitio hasta 250 m2	UIS								CU5		CS5	CI	CT	ECS	ET					MX	PG	PF
		- Locales comerciales, y de servicios, mercados, tiendas de autoservicio, departamentales y centros comerciales mayores de 500 m2	---				H5	H2S	H3S		CU5		CS5	CI	CT	ECS	ET							MX
TALLERES		- Talleres de mecánica automotriz y vehiculos, en general - Talleres de servicio de aparatos domésticos	UIS								CU5		CS5	CI	CT	ECS							IN	
		- Bancos, instituciones de seguros, casas de bolsa, casas de cambio e instituciones financieras en general	---								CU3	CU5	CU5	CS3	CS5	CI	CT							IN
SERVICIOS FINANCIEROS			UIS	H2	H3	H5	H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CU5	CS3	CS5	CI	CT	ECS	ET					IN	

ZONAS

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	H5	H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5	CI	CT	ECS	ET	MX	PG	PF	IN			
CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES		Restaurantes y similares	---					H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5	CI	CT	ECS	ET		PG	PF				
		Restaurantes y similares con venta de bebidas alcohólicas y bares	UIS					H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5	CI	CT	ECS	ET		PG	PF				
		Centros nocturnos y pistas de baile	UIS									CU5		CS5		CT		ET							
		Salones de fiestas, con o sin espectáculos en vivo, con o sin venta de bebidas alcohólicas									CU5			CS5		CT		ET							
CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS		Clubes y centros deportivos hasta 500 m2	---					H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5		CT	ECS	ET							
		Clubes campestres y centros deportivos mayores a 500 m2	UIS					H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5		CT	ECS	ET	MX	PG	PF				
		Arenas, pistas, estadios instalaciones deportivas con asistencia de público	UIS															ET	MX	PG					
PARQUES Y EXIBICIONES		Parques jardines, plazas teatros al aire libre y juegos infantiles	---				H1	H2	H3	H5	H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5	CI	CT	ECS	ET	MX	PG	PF	IN
EXHIBICIONES		Zoológicos y jardines botánicos	UIS															ET	MX	PG	PF				
		Centros de exposiciones	UIS								CU3	CU5	CS3	CS5		CT	ECS	ET	MX	PG	PF				
CULTURA	EDUCACION ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños, primarias, educación especial	UIS	H1	H2	H3	H5	H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5						MX	PG	PF			
	EDUCACION MEDIA	Secundarias, escuelas técnicas y centros escolares de nivel medio	UIS	H1	H2	H3	H5	H1S	H2S	H3S	CU3	CU5	CS3	CS5						MX	PG	PF			
EDUCACION SUPERIOR		Preparatorias, bachilleratos, escuelas técnicas y centros escolares de nivel medio superior	UIS				H5				CU3	CU5	CS3	CS5	CI		ECS		MX	PG		IN			
ACADEMIAS		Universidades, institutos tecnológicos normales seminarios e institutos de investigación	UIS								CU3	CU5	CS3	CS5			ECS						MX		

NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO

HAB/HA	DENSIDAD	LOTE MINIMO EN SUBDIVISION	LOTE MINIMO PRIVATIVO EN CODOM. HORIZONTAL	M2 TERRENO/VIVIENDA EN CODOM. VERTICAL	ALTURA DE CALLES	MAXIMA EDIFICIOS	METROS SOBRE BANQUETA	SUPERFICIE EN M2	NIVELES SOBRE CALLES	SUPERFICIE EN M2	SUPERFICIE EN M2	PERCENTAJE DE LA SUPERFICIE TOTAL SIN CONSTRUIR	INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION	NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO
28-55		20	600	1000	2	6	6	600.00	2	6	60	60	0.8	
56-132		10	250	416	2	6	6	250.00	2	6	40	40	1.2	
133-165		10	200	333	3	9	9	200.00	3	9	40	40	1.8	
276-550		7	120	100	10	30	30	60.00	10	30	20	20	8.0	

\$ 28-55		20	600	1000	2	6	6	600.00	2	6	60	60	0.8	
\$ 56-132		10	250	416	2	6	6	250.00	2	6	40	40	1.2	
\$ 133-165		10	200	333	3	9	9	200.00	3	9	40	40	1.8	

3 133-165		10	200	333	3	9	9	200.00	3	9	40	40	1.8	
5 276-550		7	120	100	10	30	30	60.00	10	30	20	20	8.0	
5 276-550		7	120	100	10	30	30	60.00	10	30	20	20	8.0	
20		1000			5	30	30		5	30	40	40	3.5	
20		1000			10	30	30		10	30	20	20	8.0	

\$		20	1000		10	30	30		10	30	20	20	8.0	
		20	1000		10	30	30		10	30	20	20	8.0	

12-27		30	5000	2000.00	2	10	10	2000.00	2	10	75	75	0.5	
1-11		50	10000	5000.00	2	10	10	5000.00	2	10	95	95	0.1	
1-11		50	10000	5000.00	2	10	10	5000.00	2	10	95	95	0.1	

		20	1000		5	30	30		5	30	40	40	3.5	

NSIDAD DOMICILIARIA CONSIDERADA 5.5 HAB/MV.
 S - USOS DE IMPACTO SIGNIFICATIVO REQUIERE DICTAMEN ESPECIAL.

ZONAS

- HABITACIONALES
 - H1. HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD
 - H2. HABITACIONAL BAJA DENSIDAD
 - H3. HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD
 - H5. HABITACIONAL MUY ALTA DENSIDAD
 - HABITACIONALES MEZCLADOS
 - H15. HABITACIONAL CON SERVICIOS MUY BAJA DENSIDAD
 - H25. HABITACIONAL CON SERVICIOS BAJA DENSIDAD
 - H35. HABITACIONAL CON SERVICIOS MEDIA DENSIDAD
- CENTROS Y CORREDORES URBANOS
 - CU3. CENTRO URBANO MEDIA DENSIDAD
 - CU5. CENTRO URBANO MUY ALTA DENSIDAD
 - CS3. CORREDOR DE SERVICIOS MEDIA INTENSIDAD
 - CS5. CORREDOR DE SERVICIOS MUY ALTA INTENSIDAD
 - CI. CORREDOR INDUSTRIAL
 - CT. CORREDOR TURISTICO
- EQUIPAMIENTO URBANO
 - ECS. EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS
 - ET. EQUIPAMIENTO TURISTICO
 - USOS NO URBANIZABLES
 - PG. USO AGROPECUARIO
 - PF. USO FORESTAL
 - IN. INDUSTRIAL

TABLA DE USOS GENERALES

H1. HABITACIONAL MUY 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	HASTA 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	
-DESPACHOS Y 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	
-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	
-DESPACHOS Y OFICINAS HASTA	50 M2.
-COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS HASTA	500 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	

H5 HABITACIONAL MUY ALTA DENSIDAD

LOTE MINIMO	120 M2
ALTURA MAXIMA	30 mts o 10 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	80 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	8.0
FRENTE MINIMO DE LOTE	7 mts

USOS

-HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-OFICINAS	HASTA 50 M2
-COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS	CUALQUIER SUPERFICIE
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-ACADEMIAS	
-CENTROS CULTURALES	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	HASTA 50 M2.
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-INSTALACIONES ASISTENCIALES	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD	
-CORREOS Y TELECOMUNICACIONES	
-DESECHOS SOLIDOS	

H1S HABITACIONAL CON SERVICIOS MUY BAJA DENSIDAD

LOTE MINIMO	600 M2
ALTURA MAXIMA	6mts o 2 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	40 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 mts

USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS HASTA 2 NIVELES PUBLICOS Y PRIVADOS
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS HASTA 250 M2
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

H2S HABITACIONAL CON SERVICIOS BAJA DENSIDAD

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

USOS.

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR.
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS HASTA 2 NIVELES. PUBLICOS Y PRIVADOS.
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS HASTA 500 M2.
- TALLERES.
- SERVICIOS FINANCIEROS.
- SENTRO DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES.
- CENTRO E INSTALACIONES DEPORTIVAS.
- ESPACIO ABIERTO.
- EDUCACION ELEMENTAL.
- EDUCACION MEDIA.
- DESPACHO Y CONSULTORIO MEDICOS HASTA 50 M2.
- INSTALACIONES RELIGIOSAS.
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA.
- TRASPORTE Y VIALIDAD.
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES.

H3S HABITACIONAL CON SERVICIOS 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 DEL LOTE	10 MTS.

USOS

- HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS HASTA 3 NIVELES
- COMERCIO AL DETALLE Y SERTVICIOS HASTA 500 M2
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERCION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS HASTA 500 M2 DE ANALISIS CLINICOS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- ISTALACIONES DE ASISTENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRASPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

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

CU5 CENTRO URBANO DE MUY ALTA DENSIDAD

LOTE MINIMO	120 M2
ALTURA MAXIMA	30 MTS O 10 NIVELES
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 CULQUIER SUPERFICIE PUBLICOS Y PRIVADOS
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS A CUALQUIER SUPERFICIE
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES
- CENTROS DE INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS, LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS,
- 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

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
- 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
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

HASTA 3 NIVELES
HASTA 500 M2

HASTA 50 M2

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
- COMERCIO AL DETALLE Y

CUALQUIER SUPERFICIE

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	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	
LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS	
-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

CT CORREDOR TURISTICO

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	30 mts o 10 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	80 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	8.0
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 mts

USOS

- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS
PUBLICOS Y PRIVADOS CUALQUIER SUPERFICIE
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXIBICIONES
- 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

ECS EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	30 mts o 10 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	80 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	8.0
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 mts

USOS

- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS

- EXHIBICIONES
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS
DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS
DE ANALISIS CLINICOS,HOSPITALES
Y SANATORIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

ET EQUIPAMIENTO TURISTICO

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	30 MTS O 10 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	80 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	8.0
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 MTS

USOS

- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS
- PUBLICOS Y PRIVADOS CUALQUIER SUPERFICIE
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERCION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS
DE ANALISIS CLINICOS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

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
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- AGROINDUSTRIAL
- 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
- EXIBICIONES
- 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
- TRANSPORTE Y VIABILIDAD
- INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- DESECHOS SOLIDOS
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA

PF USO NO URBANIZABLE FORESTAL

- | | |
|---|---------------------|
| LOTE MINIMO | 10,000 M2 |
| ALTURA MAXIMA | 10 MTS. o 2 NIVELES |
| COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO | 50% |
| COEFICIENTE DE INTENSIDAD | 0.1% |
| FRENTE MINIMO | 50 MTS |
| USOS | |
| -HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR | |
| -ALMACENAMIENTO Y ABASTO | |
| -CENTRO DE DIVERSION Y RESTAURANTES | |
| -CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS | |
| -ESPACIOS ABIERTOS | |
| -EXIBICIONES | |
| -EDUCACION ELEMENTAL | |
| -EDUCACION MEDIA | |
| -SERVICIOS DE EMERGENCIA | |
| -POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA | |
| -DEFENSA | |
| -INFRAESTRUCTURA 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 OCUPACION 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

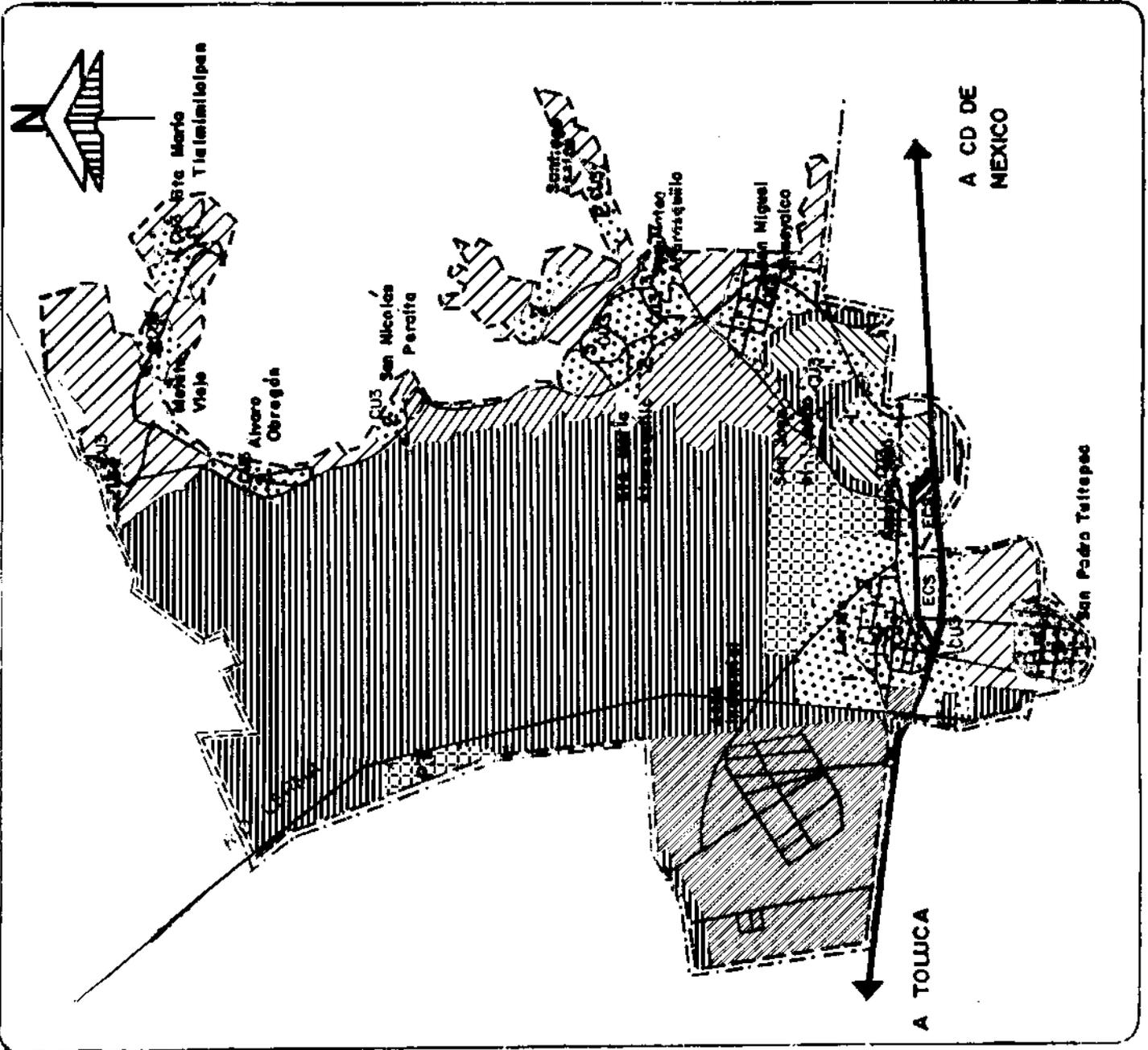
LERMA

SIMBOLOGIA

-  HABITACIONAL
-  USO MIXTO
-  COMERCIO Y SERVICIOS
-  INDUSTRIAL
-  EQUIPAMIENTO TURISTICO Y REGIONAL
-  PRESERVACION
-  PLANTA DE TRATAMIENTO
-  EQUIP. COMERCIO Y SERVICIOS
-  DENSIDADES
-  MUY BAJA
-  BAJA
-  MEDIA
-  MUY ALTA
-  LIMITES
-  MUNICIPAL
-  DE CENTRO DE POBLACION

USOS DEL SUELO

E-3



LERMA

SIMBOLOGIA

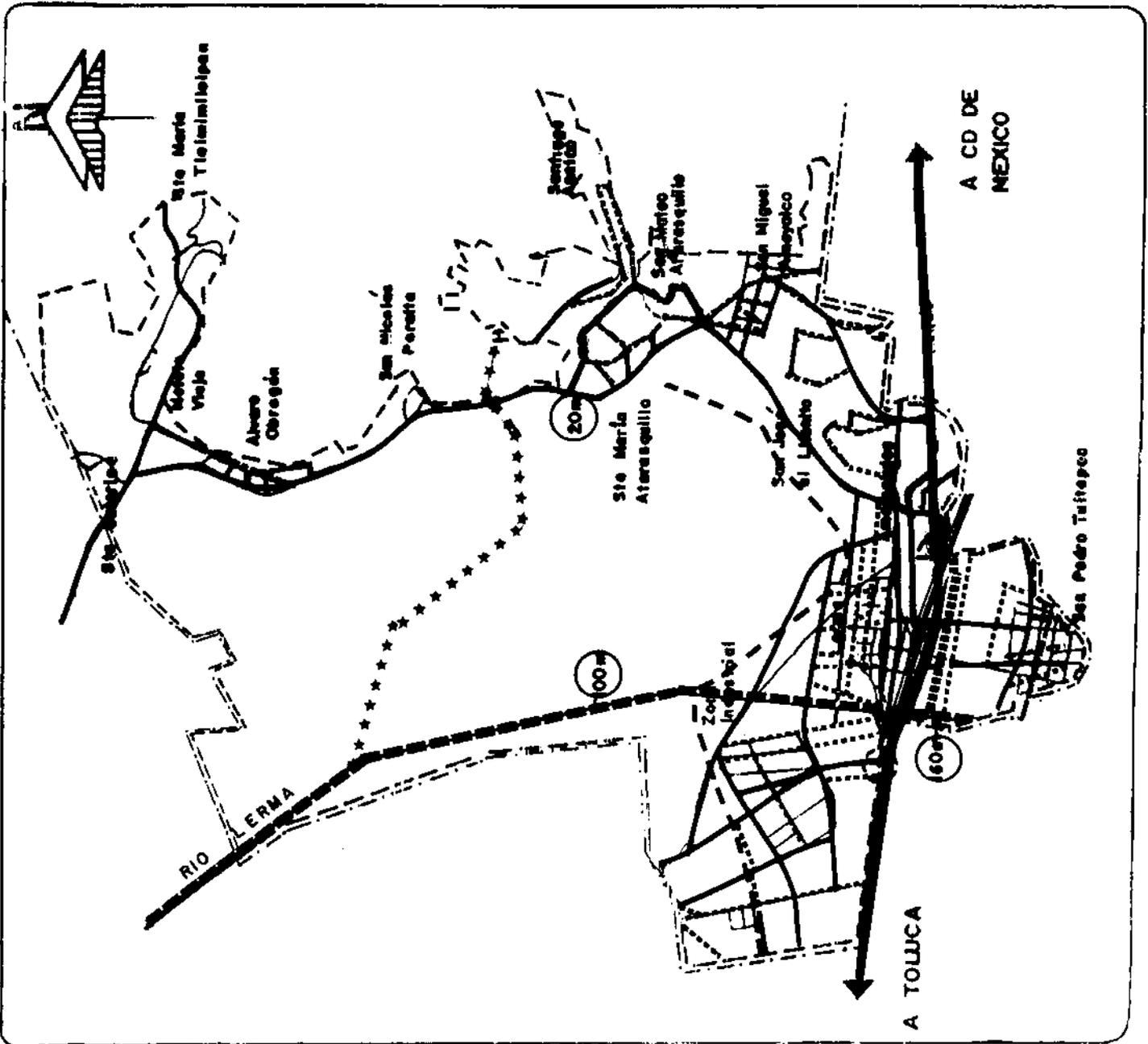
	REGIONAL
	PRIMARIA
	SECUNDARIA
	TERCIARIA
	FERROCARRIL
	TREN RAPIDO
	RESTRICCIÓN (vial)
	RESTRICCIÓN (del Río Lerma)
	RESTRICCIÓN (líneas de A.T.)
	NODOS CONFLICTIVOS
	SISTEMA CUTZAMALA

LIMITES

	MUNICIPAL
	DE CENTRO DE POBLACION

VIALIDAD

E-4

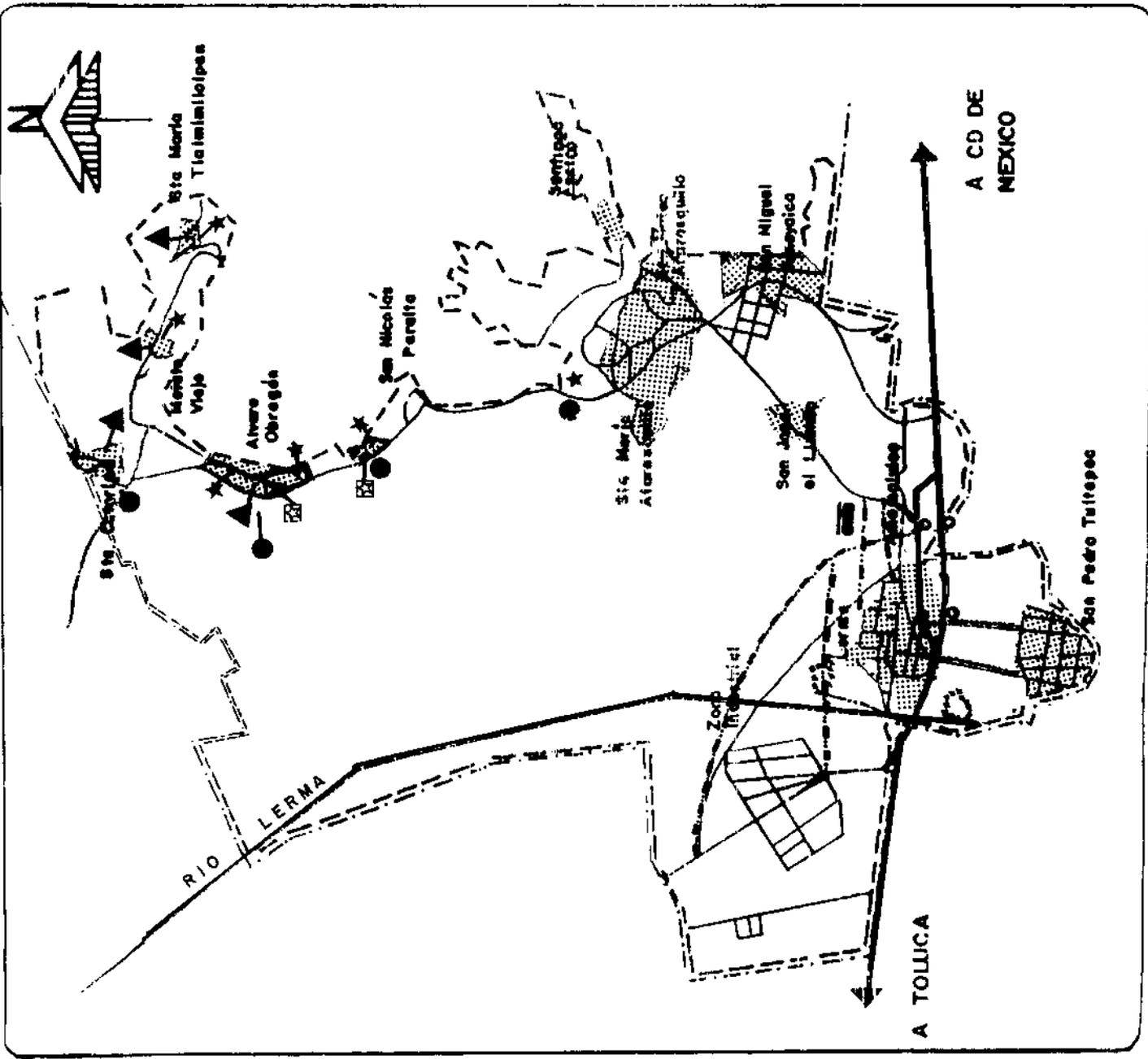


LERMA

SIMBOLOGIA

-  REABILITACION DEL RIO LERMA
-  R. DE LA RED DE DRENAJE Y AGUA POTABLE
-  REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.
-  VIALIDADES
-  MEJORAMIENTO Y/O AMPLIAC.
-  CONSTRUCCION.
-  PUENTES DE ACCESO EN DESNIVEL.
-  EQUIPAMIENTO
-  CONST. DE ESCUELAS N. MEDIO
-  CONST. DE CLINICAS
-  CONST. DE MERCADOS
-  CONST. DE PLANTAS DE TRATAMIENTO
-  CONSTRUCCION DE UNA CENTRAL DE AUTOBUSES.
-  LIMITES MUNICIPAL
-  DE CENTRO DE POBLACION

PROGRAMAS PRIORITARIOS E-5



LERMA (SALAZAR)

SIMBOLOGIA

HABITACIONAL



MUY BAJA DENSIDAD



BAJA DENSIDAD



CENTRO URBANO M. DEN.

VIALIDAD



VIALIDAD REGIONAL



VIALIDAD SECUNDARIA



PRESERVACION FORESTAL

LIMITES



DE CENTRO DE POBLAC.



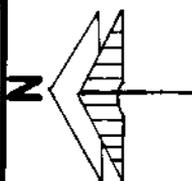
MUNICIPAL



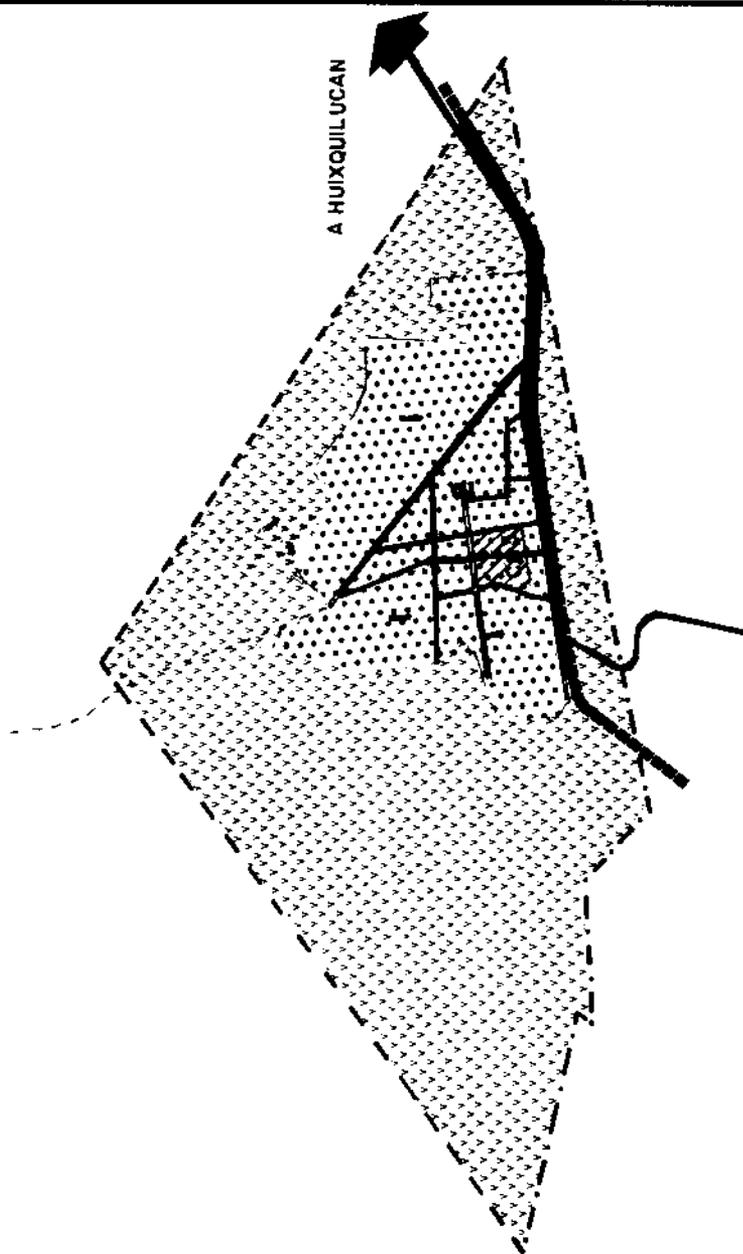
F. F. C. C.

USOS DEL SUELO, ES -
TRUCTURA URBANA Y VIALI

E-6



A HUIXQUILUCAN



EPILOGO

El presente plan se acompaña de la tabla de usos y destinos del suelo y de los planos que ilustran gráficamente su contenido y normatividad y sus planteamientos estratégicos. Dichos planos se consideran para todos los efectos legales, como parte integrante del mismo plan.

En razón de la revisión realizada se cancelan los planos El Estructura Urbana Propuesta, E2 usos y destinos del suelo, E3 esquema geométrico de vialidad y transporte, E3a Vialidad primera etapa, E4 Equipamiento y Servicios, E5 Programas de corto plazo, E6 Reservas Territoriales Requeridas, y rigen en su lugar los planos E1 Clasificación del Territorio, E2 Estructura Urbana, E3 Usos y Destinos del suelo, E4 Vialidad y Restricciones, E5 programas Prioritarios.

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

Este plan en su revisión fue sometido a un amplio proceso de discusión y consulta popular, por intermedio de la Comisión Municipal de Planeación y Desarrollo, y aprobado en sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Lerma en Enero de 1992.

C E R T I F I C O: que el presente documento es la versión íntegra de la modificación total del Plan de Centro de Población Estratégico de Lerma, aprobado por la H. "LI" Legislatura del Estado en sesión de fecha 3 de Marzo de 1993.

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

El Oficial Mayor de la H. Cámara de Diputados.

Lic. Javier Garza Valencia.

