



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 7 de junio de 1993

Número 107

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE OCOYOACAC

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 AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO.

2.2.1. CLIMA.

2.2.2. OROGRAFIA.

2.2.3. EDAFOLOGIA.

2.2.4. HIDROLOGIA.

2.2.5. VEGETACION.

2.2.6. FAUNA.

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

2.3.1. AGUA POTABLE.

2.3.2. DRENAJE.

2.3.3. ENERGIA ELECTRICA.

2.3.4. ALUMBRADO PUBLICO.

**CUADRO No. 2
TASA DE CRECIMIENTO**

T C M A

LOCALIDAD	1970-1980	1980-1990
OCOYOACAC	5.28	1.83
A. TEPEZOYUCA	6.19	*
S. J. COAPANOAYA	- 2.00	*
COL. ORTIZ RUBIO	1.68	6.25
P. GPE. HIDALGO	21.87	-10.84
COL. JUAREZ	4.91	1.85
GUADALUPE VICTORIA	5.87	- 4.04
S. A. EL LLANITO	6.01	5.12
SN. P. CHOLULA	4.05	2.95
LA MARQUESA	4.59	1.56
JAALPA	3.77	- 7.37
CENTRO DE POBLACION	6.73	0.45

* Tasa de crecimiento considerada en Ocoyoacac

Fuente: Cuadro No. 1

En Ocoyoacac, la densidad de población en el área urbana paso de 69.97 hab/ha. a 71.25 hab/ha. en el periodo 1990 a 1991, cabe destacar que para este último año la densidad de población se incrementó de esta manera debido a que en el XI Censo se toman en cuenta como una sola las localidades de Ocoyoacac, Tepezoyuca y Coapanoaya esto por la conurbación existente.

San Pedro Cholula y San Antonio el Llanito registran un aumento en la densidad, entre los años de 1990-1991, pasando de 308.95 Hab/Ha a 318.06 Hab/Ha y de 176.18 Hab/Ha a 185.27 Hab/Ha respectivamente.

**CUADRO No. 3
DENSIDAD DE POBLACION**

LOCALIDAD	SUPERFICIE	DENSIDAD HAB/HA 1990	DENSIDAD HAB/HA. 1991
Col. GPE. VICTORIA. PEDREGAL GUADALUPE. HIDALGO.	73.23	28.07	29.13
SAN PEDRO CHOLULA	157.37	40.54	41.73
EL LLANITO.	5.18	187.06	196.72
COLONIA. JUAREZ Y ORTIZ RUBIO.	64.57	15.67	5.50
OCOYOACAC, TEPEZOYUCA JAALPA	317.69	55.60	56.51
LA MARQUESA	12.85	50.73	51.91
CENTRO DE POBLACION	630.89	45.54	46.62

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

La Población del Municipio de Ocoyoacac, de acuerdo a las tasas de crecimiento estimadas, de 1980 al año 2010 según hipótesis histórica, observó los cambios siguientes:

Para 1980 la población total del municipio era de 35,200 hab. para 1990 esta población se incrementa a 37,449 hab; observandose una tasa de crecimiento de 0.62 % en el periodo 80-90, para 1995 se estima una población de 42,391 hab. con una tasa de crecimiento en el periodo 90-95 de 2.51 % y para el año 2000 se espera una población de 47,273 hab. con una tasa de crecimiento en el periodo de 1995-2000 de 2.20 %, para el año 2010 se estima una población 59,692 hab. con una tasa de crecimiento de 2.36%.

2.1.2.- Estructura Actual del Empleo

En la estructura actual de la población económicamente activa del CPEO, se refleja el impacto socioeconómico que ha ejercido sobre él la Ciudad de Toluca.

Del análisis de la población económicamente activa en el periodo 1970-1990, se observan cambios importantes en las actividades, dado que el sector primario se redujo de 38.22 % a 10.52%; el sector secundario se incrementó del 28.49% a 44.20%; el sector terciario se incrementó de 25.47% a 40.19% y los no especificados decrecieron de 7.82% a 5.09%.

La disminución de la población económicamente activa en el sector primario, ha respondido principalmente a la oferta de trabajo en la industria y los servicios proporcionados 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, así como su propia Zona Industrial y la de Santiago Tianguistenco.

Las actividades secundarias en el Centro de Población Estratégico de Ocoyoacac se ven apoyadas por la zona industrial existente en este mismo.

Dentro del sector terciario, las actividades que se desarrollan en el CPEO son las comerciales y de servicios de nivel básico.

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

CUADRO No. 4

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA POR SECTOR A NIVEL MUNICIPAL. (1970-1990)

PEA	1970	1980	1990
SECTOR PRIMARIO			
HAB	1819	1982	1108
%	38.22	18.88	10.52
SECTOR SECUNDARIO			
HAB	1356	3143	4657
%	28.49	29.94	44.20
SECTOR TERCIARIO			
HAB	1212	2699	4234
%	25.47	25.72	40.19
NO ESPECIFICADO			
HAB	372	2672	537
%	7.82	25.46	5.09
TOTAL DE LA P E A			
HAB	4759	10496	10536
% (conrespecto a la población total)	24.57	30.91	28.17

Fuente: Censo de Población 1970, 1980, 1990 (INEGI)

Esta estructura da una imagen de la dependencia económica del CPEO con respecto a la Ciudad de Toluca, en cuanto a los niveles de subempleo y de empleos eventuales, así como en las actividades secundarias y terciarias. De seguir con este ritmo el CPEO tendrá una PEA básicamente dependiente de los empleos que se generan en la Ciudad de Toluca, con actividades complementarias en el sector primario.

2.1.3.- Niveles de Ingreso

La estructura actual en el nivel de ingreso se ve reflejada en la composición de la PEA. De esta manera el 4.36% de la población del CPEO no tiene ingreso, el 12.60% cuenta con menos de una vsm., el 42.85% gana más de una vsm., el 19,80% más de dos vsm. el 10.44% entre tres y cinco vsm. el 4.87% gana entre cinco y diez vsm. y finalmente el 1.58% obtiene ingresos por más de diez vsm. el resto 3.50% no se encuentra especificados.

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

El CPEO, se encuentra localizado en la parte noreste del municipio, sobre ambos lados de la Autopista México-Toluca, territorialmente conformada por las áreas urbanas de la Cabecera Municipal, la Asunción Tepezoyuca y San Juan Coapanoaya, que actualmente están totalmente conurbados, así como también las Col. Ortíz Rubio, Juárez, Guadalupe Victoria, Pedregal de Guadalupe Hidalgo, además de las localidades de San Pedro Cholula, Jajalpa, La Marquesa y El Llanito.

2.2.1.- Clima.

El clima es templado, semihumedo y frio, con temperatura promedio de 18oC, con lluvias durante 6 meses al año, la precipitación pluvial promedio es de 1,075 mm. de Mayo a Agosto, su localización sobre el nivel del mar es de 2,800 mts, siendo considerado el asentamiento más alto de la República.

2.2.2.- Orografía.

Orográficamente conforman a la zona de estudio, un 25% de terreno accidentado con pendientes mayores al 15% (no aptos para urbanizar). Conservando en su mayoría recursos forestales; el 38% son terrenos semiplanos con aptitud agrícola y de pastizal inducido; el 37% son terrenos planos con aptitud agrícola y urbana. Frente a la Cabecera Municipal (en la zona norte), se adosa un montículo en forma de herradura, recorrido por la Vía Férrea, denominada "Manos de Plata", conteniendo riqueza forestal, arqueológica y turística importante.

2.2.3.- Edafología.

Edafológicamente el 60% de suelo es de tipo feozem Háplico y Crómico, con textura media en los 30 cm. superficiales de suelo, no tiene restricción alguna para la construcción y por lo tanto tiene aptitud urbana ubicandose al este del CPEO, el 40% restante es de tipo Vertisol Pelico y Háplico, conteniendo una estructura fina, con efectos de expansión y contracción altamente productivos y con alto contenido en arcilla, presentando dificultades para urbanizar por los altos costos en la introducción de servicios que éste genera, este tipo de suelo se localiza al oeste del área urbana.

2.2.4.- Hidrología.

En lo que se refiere a hidrología, el CPEO pertenece a la cuenca del Valle de México formada por varias corrientes importantes, entre las que se encuentra el Río de La Marquesa que se une con el Río Carboneras para desembocar en la Presa Salazar; el Río México que se une con los arroyos de Dos Conejos, Paso de Tejamaniles, Agua de Lechuza, Acazolco y Agua Apestosa que juntos atraviesan la Cabecera Municipal para ir a desembocar al Río Lerma.

El CPEO cuenta además con 4 manantiales, 22 pozos y 10 acueductos. Este abundante recurso da posibilidades al municipio de tener agricultura de riego; sin embargo, la contaminación directa de los arroyos por las descargas de los desechos sanitarios e industriales degradan dicho recurso, poniendo en el peligro la salud no solo de los habitantes de la localidad, si no de la región a la que abastecen.

2.2.5.- Vegetación.

En lo referente a vegetación el CPEO se compone con un 45% de bosques con Abetos, Pinares, Oyameles y Coníferas, la zona boscosa constantemente sufre de la explotación clandestina poniendo en peligro su existencia, el Centro de Población tiene un alta potencialidad para el cultivo de hortalizas, flores y frutales (manzana, pera, chabacano, durazno, ciruela, etc).

2.2.6.- Fauna.

La fauna se compone por especies menores, (las cuales habitan en las zonas boscosas), encontrandose en peligro de extinsión.

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

2.3.1.- Agua Potable.

El CPEO, actualmente cuenta con un 90% de dotación del servicio en tomas domiciliarias, el resto (10%) son asentamientos dispersos que por sus mismas características encarecen los costos del servicio, tanto para su introducción, como para su mantenimiento, estas zonas se ubican principalmente en las colonias que dan al norte de la Autopista México-Toluca y Fraccionamientos Residenciales (Jajalpa, Colonia Guadalupe Victoria, etc.).

El suministro, se realiza a través de pozos profundos que bombean a la zona alta, hacia un tanque de almacenamiento para su posterior distribución por gravedad, siendo el volúmen de agua extraída por habitante 804.8 m³/hab, los cuales se distribuyen de la siguiente manera

CUADRO No. 5	
USO	% DE CONSUMO
DOMESTICO	90.2
INDUSTRIA	1.1
AGROPECUARIO	0.6
TOTAL	100.00

2.3.2.- Drenaje.

El sistema de drenaje que existe actualmente, abastece al 60% de la localidad y consta de un colector general de 45 cm. de diámetro, éste corre a un lado del Río Ocoyoacac, descargando en el mismo (hacia el sur del área urbana).

Los subcolectores son de 38 cm. de diámetro y se localizan al sur del área urbana, en la parte posterior del panteón municipal de Santa María, por último las redes secundarias son de 30 cm. de diámetro. Cabe destacar que todas las vialidades pavimentadas cuentan con drenaje.

En general el sistema, presenta problemas por la falta de mantenimiento y conservación, lo cual provoca azolvamiento en la red, de esta manera y consecuentemente contaminación en el suelo y agua.

2.3.3.- Energía Eléctrica.

En este rubro el CPEO tiene una cobertura del 98% de población servida, el 2% restante son asentamientos dispersos, en donde destacan los fraccionamientos residenciales (señalados en el punto 4.1).

En general el sistema se encuentra con deficiencias provocadas principalmente por la falta de mantenimiento y conservación.

2.3.4.- Alumbrado Público.

En este rubro, el CPEO se encuentra cubierto en un 50%, no obstante de lo anterior se tienen problemas debido al mantenimiento, provocado principalmente por el alto costo en las luminarias. Esto mismo limita la posibilidad para su ampliación, por lo tanto se requiere de un sistema más económico y funcional, para así poder atender

eficientemente a la población actual y futura, ya que de no contar con tal servicio de manera eficiente se incrementará la inseguridad, sobre todo en las zonas dispersas de equipamiento e industriales.

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

Las poblaciones que integran el CPEO, se comunican con la Ciudad de Toluca a través de: La Carretera Federal México-Toluca.

Las vialidades que comunican a Ocoyoacac, la Asunción Tepozoyuca y San Juan Coapanoaya, se convierten en las vialidades principales de dichas localidades, de las cuales se derivan la estructura vial de las mismas.

Las vialidades regionales más importantes con que cuenta el CPEO, suman aproximadamente 83.2 km correspondientes a la zona de estudio, y son las carreteras siguientes:

- **Toluca-La Marquesa**, con 5.7 km.
- **Amomolulco-Ocoyoacac-Tinaguistenco**, que cruza por la Av. 16 de Septiembre y pasa a una cuadra de la plaza principal, la cual se congestiona principalmente los días miércoles por el Tianguis, ocasionando interrupción al tráfico regional.
- **Amomolulco-Almoleya del Río**, que pasa por la zona industrial (Carretera del Canal).
- **Ocoyoacac-Cholula**, con posibilidades de funcionar como libramiento con obras de ampliación.

Existe también el antiguo camino el cual parte de la Autopista México-Toluca bajando al Centro de Ocoyoacac, este se encuentra asfaltado y empedrado, ofreciendo un gran atractivo turístico por las vistas que de él se aprecian, este camino también se ve afectado por los camiones de carga, los cuales abastecen al tianguis ocupando esta vialidad como estacionamiento.

Uno de los principales problemas de integración con la vialidad regional es el que presentan las colonias que están al Norte de la Autopista México-Toluca ya que no cuentan con una solución eficiente, ya que para tomar la dirección a la Ciudad de México se tiene que recurrir a un retorno que esta alejado del entronque actual.

Por lo que respecta a la Vialidad Intraurbana, las colonias mencionadas, no cuentan con una traza definida, la cual provocará a largo plazo, problemas para la introducción de servicios, además de una deficiente funcionalidad.

Actualmente el pavimento de las áreas urbanas cubre el 40% de las vialidades principalmente las primarias, el 25% conservan el empedrado original, teniendo como ventajas el control en la circulación vehicular (Altas Velocidades), asimismo permiten la absorción de aguas pluviales evitando así encharcamientos e inundaciones, también conserva la vegetación proporcionando un agradable clima e imagen urbana, elementos que se convierten en un importante atractivo turístico para el CPEO.

Se cuenta también con una Vía Férrea de Amomolulco-La Marquesa con un total de 12 km. de extensión, el servicio es primordialmente para la zona industrial ya que cuenta con espuelas para el servicio de dicha zona.

En lo referente a **Transporte Público Regional**, el CPEO es abastecido por las líneas privadas México-Tenango, (la cual atravieza la Cabecera) y los sitios de taxis con rutas de:

- Amomolulco-Ocoyoacac
- Acapulco-Ocoyoacac
- Cholula-Ocoyoacac
- El Pedregal-Ocoyoacac.

Este servicio tiene sitios por cada ruta localizados en el Centro de Ocoyoacac, los cuales ocasionan conflictos viales, sobre todo los días de tianguis.

En cuanto a los movimientos de origen y destino, se tiene que la mayor parte de los viajes/persona/día, tienen su origen en el CPEO y como principal destino la Ciudad de Toluca. Los motivos principales son entre otros: el trabajo, educación y salud; manifestándose la creciente dependencia que tiene el CPEO con la Capital del Estado.

La Vialidad Regional México-Toluca, ha favorecido el crecimiento urbano del CPEO; sin embargo, las localidades urbanas que lo conforman carecen de una estructura vial definida, por lo que se requiere elaborar un programa integral de vialidad y transporte, con objeto de establecer una adecuación de vías, solucionar los cruces peligrosos, así como también definir las rutas de transporte conforme a la estructura vial y a los usos del suelo.

2.5.- ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

2.5.1.- Usos del Suelo.

Los Usos del Suelo en las áreas urbanas de las localidades que conforman en el CPEO, se clasifican en: Habitacional, industrial, equipamiento, zonas no urbanizables y vialidad.

Actualmente, el uso habitacional ocupa una superficie de 460.89 ha. (28.74%), con respecto al total del área urbana del CPEO.

El uso industrial ocupa una superficie de 115.5 ha. (7.20%) del total del área urbana concentrándose principalmente en la Cabecera Municipal.

El uso mixto ocupa una superficie de 973.11 ha. (60.67%) del área total del CPEO. Este uso se manifiesta en todas las localidades, ubicándose en el perímetro de los centros tradicionales.

El comercio y los servicios ocupa una superficie de 54.5 ha. (3.39%) del área urbana total, observándose en todas las localidades y concentrándose en los centros tradicionales de las mismas, principalmente en Ocoyoacac.

**CUADRO No. 6
USO ACTUAL DEL SUELO**

CONCEPTO	SUP. (HAS)	%
Habitacional	460.89	28.74
Industrial	115.50	7.20
Servicios	54.50	3.39
No Urbanizable	973.11	60.67
TOTAL	1604.00	100.00

Ocoyoacac cumple con un papel de prestador de servicios, al que acuden los habitantes del Sur de la autopista y en menor proporción las colonias del Norte por el umbral que representa la Autopista México-Toluca.

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

En San Juan Coapanoaya y la Asunción Tepezoyuca, el uso del suelo predominante es el habitacional, que se desarrolla a partir de las calles principales que conforman la vías más importantes, donde se ubican el comercio y los servicios en forma incipiente.

Sobre la Carretera que comunica a Ocoyoacac con Cholula y El Llanito, se ha venido desarrollando el comercio en forma incipiente con tendencia a formar un corredor urbano- industrial a largo plazo.

2.5.2.- Tenencia de la Tierra

El 82.60% de la superficie ocupada por el CPEO, corresponde a propiedad privada y el 13.20% a terrenos ejidales y/o comunales lo cual ha sido un factor determinante para su crecimiento físico, ya que ha facilitado la subdivisión de terrenos agrícolas para ser urbanizados y vendidos.

Existen además zonas de valor turístico como son La Herradura y La Marquesa, contando también con una zona arqueológica, éstos atractivos no cuentan con la protección e impulso necesario para constituirse en una importante fuente de ingresos para la comunidad.

CUADRO No. 7

LOCALIDAD	EJIDO (HAS)	COMUNAL (HAS)	P.PROP. (HAS)	FEDERAL (HAS)
La Marquesa	12	--	--	--
Col. Gpe. Vic.	17.4	--	--	--
Col. P.G.Hgo.	--	--	44	--
Sn. P. Cholula	--	18	50	--
El Llanito	--	--	8	--
Ocoyoacac	8	--	117	--
Tepez. Coapan	--	--	80	--
Jajalpa	--	--	18	--
Col. Juárez	8	--	36	--
Col. O. Rubio	11	--	--	--
Zona Industrial	--	--	70	--
ININ	--	--	--	150
Zona SEDESOL	--	--	--	100
SARH	--	--	--	11
El Zarco	--	--	--	7
IIE	--	--	--	4
Parque Nal.	449	199	--	--
TOTAL	505.4	217	423	272

2.5.3.- Características del Equipamiento

Con base en la población actual y las normas establecidas para el cálculo de la dotación de equipamiento urbano, se obtuvo que en el CPEO 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 transportes.

Las deficiencias principales de equipamiento urbano, consisten en las malas condiciones en que se encuentran varios de los inmuebles que los constituyen como son: el mercado público, rastro municipal, algunas escuelas primarias, secundarias y el centro de salud, así como su ubicación que no permiten una accesibilidad adecuada a la población. Lo anterior es importante ya que se pretende que éstos cumplan con los servicios respectivos, no solo a nivel de centro de población, si no que también municipal y regional.

Cabe destacar que es conveniente crear en el CPEO una escuela a nivel técnico, lo anterior es con el propósito de incorporar a la población económicamente activa a la productividad local.

2.5.4.- Las Características de la Vivienda

La densidad domiciliaria detectada en el CPEO es de 5.8 hab/viv. Por sus características predominantemente rurales, el número de unidades se estima aproximadamente en 4,905 en donde se distinguen principalmente 3 tipos de vivienda que son la precaria, la media y la que se encuentra en buen estado.

Vivienda Precaria: Este tipo se localiza en forma dispersa en el CPEO, principalmente en la periferia, de esta manera se caracteriza por tener más del 50 % de su construcción de materiales perecederos, el número de este tipo de viviendas se estima aproximadamente en un 48% del total que requiere de mejoramiento.

Vivienda Media: Este tipo se ubica cercana al área urbana actual, constituyéndose en la tendencia más fuerte de crecimiento, representa aproximadamente el 50% de la vivienda en el CPEO, sus necesidades se refieren primordialmente al cambio de materiales perecederos que aún tienen, o a la terminación y asesoría para que se pueda detener la pérdida de la imagen urbana y atractivo turístico de la localidad, fenómeno que se está presentando con mayor intensidad en las nuevas construcciones y que no tienen restricciones para su uso.

Vivienda en buen Estado: Este tipo se refiere a la vivienda residencial y se localiza en los Ranchos de la periferia, es decir fuera del área urbana y al centro de la ciudad, está construida con materiales definitivos, pero la mayoría de las veces presentan dos tipos de problemas: Por un lado, las que se ubican fuera del área urbana provocan gastos excesivos en la introducción de servicios, asimismo no proporcionan alternativas ni cumplen con los requerimientos para áreas de donación. Por otra parte, la que se ubica dentro del área urbana, que modifica o destruye la imagen urbana degenerando el patrimonio histórico-cultural del CPEO, esto por la introducción de materiales y diseños que no corresponden al contexto existente, de no detenerse tal situación acabará con la identidad del Centro de Población.

2.6.- PROBLEMÁTICA Y PERSPECTIVAS.

El crecimiento urbano del CPEO, ha estado condicionado por su cercanía con la Ciudad de Toluca y por su fácil comunicación con ésta, a través de la Carretera Federal México-Toluca. Esto ha causado un doble efecto sobre las localidades que conforman el CPEO, como es el impulso al desarrollo urbano y como elemento integrador con el Sistema Urbano Valle Toluca-Lerma.

Conforme a las políticas de desarrollo urbano establecidas por el Gobierno del Estado de México, se considera conveniente, frenar el proceso de conurbación del CPEO con sus propias localidades y con los municipios que colinda, por las complicaciones que ésta representa en cuanto a: la dispersión de los asentamientos humanos, el control y regulación del suelo y de las áreas susceptibles de aprovechar para el desarrollo urbano; los altos costos que representan la introducción de redes de infraestructura y a la especulación del suelo.

Por lo tanto, habrá que conformar un Centro de Población Estratégico desligado físicamente tanto de la ciudad de Toluca, como de la Ciudad de México.

La dependencia económica entre las localidades consideradas y la ciudad de Toluca es irreversible, por lo que en la estructura del empleo, la población continuará su tendencia a integrarse a los sectores secundario y terciario, generándose un mayor número de viajes y movimientos de bienes y servicios.

La consolidación del CPEO como un centro prestador de servicios turístico-comerciales, reviste una gran importancia para apoyar el desarrollo integral del Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma, a través de un conjunto de localidades con equipamiento y servicios propios y actividades de enlace con la Ciudad de Toluca. Por lo que será indispensable, atender las necesidades básicas de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, con objeto de conformar una estructura urbana adecuada al tipo de ciudad que se pretende desarrollar. Esto implica retomar los aspectos favorables que el CPEO presenta.

A continuación se enlista por tema la problemática principal a manera de síntesis:

- Aspectos Socio-Económicos.

- . Dispersión de los asentamientos humanos.
- . Evasión de impuestos principalmente de las actividades económicas.
- . Cambio de actividades en la población.

- Usos del Suelo.

- . Irregularidad en la tenencia de la tierra.
- . Invasión de zonas agrícolas y forestales por otros usos (habitacional, turísticos y recreativos).

- Infraestructura.

- . Déficit de agua potable en los asentamientos dispersos.
- . Subutilización de redes en fraccionamientos residenciales.
- . Contaminación de cauces por descargas domiciliarias e industriales.
- . Carencia de drenaje en asentamientos dispersos.
- . Inexistencia de sistemas de tratamiento de desechos industriales.

- Vialidad y Transporte.

- . Inadecuada ubicación de los sitios de taxis.
- . Congestionamiento vial regional ocasionado por las reducidas secciones de las calles y por el tanguis.
- . Carencia de una estructura vial funcional.

- Equipamiento

- . Falta de mantenimiento y conservación en general.
- . Déficit general causado por incrementos poblacionales.

- Imagen Urbana.

- . Pérdida del patrimonio histórico, cultural y natural, ocasionado por la introducción de elementos ajenos.
- . Desforestación clandestina e irracional.
- . Deterioro en la imagen por falta de control en la tipología arquitectónica.

3.- ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.**3.1.- Estrategia General.**

El Plan de Centro de Población Estratégico de Ocoyoacac, atenderá el control y eficiente organización de la estructura urbana, para que de esta manera se apoye la dinámica poblacional, el desarrollo de las actividades económicas y al mismo tiempo elevar el nivel de vida de sus habitantes, mediante la concertación de las acciones coordinadas de los distintos sectores de la sociedad.

De esta manera, se define la relación entre las actividades socio-económicas y el uso racional del suelo, delimitando las fronteras entre el área urbanizable y el área no urbanizable.

Asimismo se estima una meta poblacional de 149,399 hab. para el año 2010, logrando con esto la saturación del área urbana con lotes de 200 M2 como mínimo, esto mismo permitirá mantener la imagen y características físicas del CPEO, y al mismo tiempo dará lugar a los procesos de redensificación natural que se ha observado como respuesta a la especulación del suelo por falta de control.

El plan define como zona especializada para los usos habitacionales e industriales a la cabecera municipal y su entorno inmediato, asimismo establece la normatividad a lo largo de la Carretera México-Toluca, en su paso por el territorio del CPEO, con las siguientes especializaciones de usos:

- Isleta de Lerma: Equipamiento, Comercio y Servicios.
- Amomolulco-Monumento al Caminero: Corredor Turístico.
- Monumento al Caminero-Acceso al ININ: No urbanizable (forestal).
- La Marquesa: No urbanizable (forestal) y Turístico Recreativo.

3.2.- Condicionantes de Otros Niveles de Planeación.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, ha definido a Ocoyoacac como Centro de Población Estratégico de impulso, dentro del Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma.

Ubicado en una zona con políticas de crecimiento urbano controlado y protección a las áreas agropecuarias, en donde se debe contener la expansión de los asentamientos humanos, estableciendo límites de crecimiento definitivos, previendo la densificación gradual de las áreas urbanizables, mediante la ocupación de baldíos y la creación de una amplia reserva de suelo, protegiendo las áreas agrícolas o en estado natural, conservando su uso actual, evitando la subdivisión de predios, fijando límites a la dotación de servicios en las localidades dispersas.

Asimismo, La Marquesa, se ubica en una zona con política de protección de bosques con alta restricción al desarrollo urbano, en donde el crecimiento de los asentamientos humanos existentes se efectuará dentro de los límites actuales de sus áreas urbanas, mediante la ocupación de baldíos y la saturación de las áreas urbanizadas, atendiendo únicamente el crecimiento natural de su población. Por lo tanto no se permitirán fraccionamientos residenciales, populares o sociales progresivos permitiéndose solamente las edificaciones que requieren las actividades culturales, turísticas, recreativas, forestales y agrícolas.

Las estimaciones de crecimiento demográfico, señalan la inducción de una población de 1'512.109 hab. aproximadamente para el sistema urbano del Valle de Toluca-Lerma, en el periodo 1990-2010, de los cuales al Municipio de Ocoyoacac le corresponden 59,186 hab.aproximadamente en el mismo periodo.

Dentro de la política de ordenamiento territorial que establece el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Ocoyoacac forma parte de los 12 Centros Estratégicos de Población, que actuarán como elementos estructuradores del Sistema Urbano, especializándose conforme a su vocación y potencialidad en las funciones de habitación, industria, no urbanizable y servicios turístico-recreativos de apoyo al equipamiento urbano propiciando servicios de nivel intermedio.

Se pretende que el SUVTL, alcance su meta poblacional con las ventajas de la concentración pero sin las desventajas de la aglomeración; y que cada uno de los Centros de Población tenga servicios especializados complementarios a dicho sistema.

A Ocoyoacac se le asignó una política de redensificación del área urbana actual y de las de baja densidad, en sus inmediaciones, asimismo se plantea la protección y conservación de las áreas agrícolas localizadas entre los Centros de Población Estratégicos de San Mateo Atenco y Lerma, evitando la continuidad del área urbana y su conurbación física.

Con esto se pretende conservar la identidad y las características propias de cada Centro de Población, así como reforzar su estructura social, morfológica y funcional.

3.3.- Objetivos Generales.

El control, ordenamiento y regulación del desarrollo urbano del Centro de Población Estratégico de Ocoyoacac deberá ser acorde a los objetivos siguientes:

- Como objetivo general del plan, se prevé dotar al CPEO de los elementos necesarios en cuanto a suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, para impulsar las actividades industriales, comerciales, turísticas y agropecuarias.
- Delimitar físicamente el suelo urbanizable del CPEO en el territorio de cada una de las localidades que lo componen, para alojar a la población actual y el incremento de población, en aproximadamente 63,516 habitantes para el año 2000 y de alrededor de 149,399 habitantes para el año 2010.
- Controlar, ordenar y regular los usos y destinos del suelo actuales y futuros en el CPEO para propiciar un incremento organizado de la población y un desarrollo adecuado de sus actividades.
- Consolidar la Ciudad de Ocoyoacac conforme a sus funciones administrativas y de servicios.
- Conservar y mejorar la imagen urbana de la localidad en lo que respecta a los espacios públicos y edificaciones, ordenando y regulando el carácter y calidad de los mismos y propiciando la convivencia social y las actividades cívicas de la población.
- Consolidar las funciones administrativas, culturales y comerciales del centro tradicional y apoyar la conformación de centros de barrio que distribuyan convenientemente el equipamiento, los servicios y actividades de la población, propiciando la identidad y cohesión de las distintas comunidades.
- Promover el establecimiento y mejoramiento de los elementos necesarios en cuanto a equipamiento y servicios urbanos, así como de infraestructura, para impulsar las actividades comerciales, turísticas y agropecuarias en las zonas asignadas para tales usos.
- Promover las reservas territoriales para vivienda, equipamiento y servicios urbanos necesarios para el asentamiento de la población futura.
- Establecer una estructura vial urbana y regional, de manera integral considerando los elementos de equipamiento para el transporte público urbano, suburbano y regional.
- Fomentar la creación, renovación y mantenimiento de las zonas de preservación forestal existentes y de otras medidas para evitar la contaminación ambiental y mejorar la calidad de vida de los habitantes.
- Definir los usos del suelo en base a la aptitud del territorio, a efecto de generar una adecuada dotación de servicios.

- Integrar a Ocoyoacac en forma ordenada a los beneficios del Sistema Metropolitano de la Ciudad de Toluca, partiendo de una integración vial Regional.

3.3.1.- Objetivos Particulares.

El control, ordenamiento y regulación del desarrollo urbano de Ocoyoacac deberá estar acorde a los siguientes objetivos:

- Limitar el crecimiento del área urbana a 3,654 ha. en donde se podrá captar una población de 150,000 habitantes aproximadamente.

- Mantener la densidad de población promedio de 54.03 a 54.88 hab/ha., redensificando el área urbana actual, a través de la saturación de baldíos y desalentando la alta ocupación en las áreas con potencial productivo.

- Conformar una estructura urbana integral que comprenda localidades que componen el CPEO.

- Cubrir déficits y dotar a la población del equipamiento urbano adecuado para reducir su dependencia en lo que a esto respecta con la Ciudad de Toluca

- Crear las fuentes de empleo necesarias para los habitantes actuales y futuros del Centro de Población, para que sirvan de atracción a la inducción de población y al arraigamiento de los habitantes.

- Conformar una estructura vial que integre las localidades que comprende el CPEO, propiciando una fácil y rápida comunicación entre ellos.

- Crear las reservas territoriales que propicien los distritos habitacionales y sus equipamientos correspondientes.

- Cubrir los déficits actuales y ampliar los servicios de infraestructura hacia las nuevas áreas de crecimiento.

- Regularizar la tenencia de la tierra en los terrenos que se localizan dentro del límite de crecimiento del CPEO.

- Ordenar y regular los usos turístico-recreativos en la zona de la Marquesa, limitando el crecimiento urbano de los poblados de La Marquesa y el Caserío del Valle del Silencio.

- Establecer una zona no urbanizable con usos forestales y alta restricción al desarrollo urbano, en el territorio comprendido entre el monumento al Caminero y el Portezuelo (acceso al ININ), en donde no se permitirán fraccionamientos de ninguna clase, ni subdivisiones. Y el uso del suelo estará sujeto exclusivamente a las actividades forestales.

3.4.- ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

El objetivo fundamental a corto plazo, es la ampliación de la política de saturación de lotes baldíos existentes en el área urbana actual.

Paralelamente se plantea consolidar el Centro y los Subcentros Urbanos, correspondientes actualmente a los antiguos Centros de Tepezoyuca y las colinas Juárez y Ortiz Rubio, promoviendo en ellos el establecimiento del equipamiento y de los servicios urbanos.

Conjuntamente es necesario establecer un sistema integral de vialidad y transporte para servir de manera eficaz a las distintas zonas propuestas y desarrollar las actividades en forma adecuada.

A largo plazo, se pretende lograr la consolidación de la estructura urbana propuesta, equilibrando los usos y destinos del suelo, con las necesidades de la población esperada.

La estructura urbana prevista, consiste en promover un desarrollo equilibrado buscando aprovechar al máximo, la capacidad actual de utilización del suelo; la infraestructura; el equipamiento y los servicios urbanos; minimizar la expansión urbana sobre terrenos agrícolas y forestales, consolidar y alentar el área urbana actual.

La alternativa propuesta define las áreas de crecimiento, mismas que permitirán aprovechar las redes de infraestructura y en forma paralela propone la redensificación del área urbana actual que se apoya en la estructura vial propuesta, lo cual permitirá desarrollar las actividades en forma adecuada dentro del CPEO.

3.4.1.- Clasificación del Territorio.

Con base a los resultados obtenidos del análisis de aptitud del suelo realizado para el CPEO, en el cual se tomaron en consideración el uso actual del suelo; las tendencias de crecimiento; la capacidad agrológica del territorio; los umbrales naturales de crecimiento y la capacidad de dotación de infraestructura, el territorio del CPEO, se clasificó de la forma siguiente:

**CUADRO No. 8
CLASIFICACION DEL TERRITORIO**

AREA URBANA ACTUAL	1,604.00 HA
AREA URBANIZABLE	2,050.71 HA
AREA NO URBANIZABLE	1,711.55 HA
TOTAL	5,366.26 HA

Area Urbana Actual

Esta constituido por los terrenos que el plan incluye en esta clasificación, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, alcantarillado de aguas negras y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos dentro de las áreas consolidadas por las edificaciones, al menos en dos terceras partes de la superficie conforme a lo que el plan determina.

Suelo Urbanizable.

Lo constituye el suelo conformado por los terrenos aptos para el desarrollo urbano, en donde es factible la dotación de servicios.

Area no Urbanizable.

Estos suelos se determinaron para otorgarles una especial protección en razón de: su valor agrícola, ganadero, forestal y arqueológico. Las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, sus valores paisajísticos, históricos y culturales y para la defensa de la fauna, flora y equilibrio ecológico.

3.4.2.- ESTRUCTURA URBANA.

El CPEO, se estructura a través de Centros y Corredores Urbanos que van de una baja intensidad hasta una muy alta intensidad, lo que nos permitirá estructurar el crecimiento de una manera ordenada, concentrando los servicios, comercio y equipamiento.

Para tal efecto se articula el crecimiento de la siguiente manera:

En el Centro tradicional de Ocoyoacac se establece un centro urbano de media densidad que nos permite consolidar este núcleo con actividades comerciales de servicios y equipamiento a nivel municipal reforzadas con polos de desarrollo correspondientes a centros urbanos de media densidad, estos ayudarán a la consolidación de los poblados periféricos, que se encuentran al interior del CPEO.

Además de consolidar un centro urbano en la mayoría de las localidades que componen el CPEO, se establece como un corredor urbano de muy alta densidad a la parte de la Isleta de Lerma que está comprendida dentro del límite municipal de Ocoyoacac, este último en atención a la estrategia Metropolitana. de la región del Valle Toluca-Lerma

- Corredores Urbanos.

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

Dentro del CPEO se manejan variantes de corredores urbanos que van desde una media intensidad hasta la muy alta intensidad lo que permitirá establecer combinaciones de usos, que favorezcan al crecimiento ordenado de las diferentes comunidades que integran el Centro de Población, y son los siguientes:

- Corredor de muy alta intensidad: Este se localiza en la parte denominada "Isleta de Lerma", dentro del CPEO, con una longitud de 500 mts.
- Corredor de alta intensidad: Parte del centro de Ocoyoacac hacia en poniente de éste, aproximadamente con una longitud de 1,300 mts hasta colindar con la Zona Industrial.
- Corredor de alta intensidad: Parte del sur del centro de Ocoyoacac hacia el poniente del mismo, con una longitud aproximada de 3,650 mts. hasta llegar al límite municipal con Lerma.
- Corredor de media intensidad: Parte de la Carretera a San Pedro Tultepec hasta el centro de San Pedro Cholula, teniendo una longitud aproximada de 750 mts.
- Corredor de media intensidad: Parte de San Juan Coapanoaya hacia el oriente del mismo (carretera a Acapulco), con una longitud aproximada de 1,150 mts.
- Corredor industrial: Parte del límite municipal con Lerma hacia el oriente del mismo, (carretera Ocoyoacac-San Pedro Cholula), teniendo una longitud aproximada de 2,750 mts.

De esta misma manera se define como un corredor turístico a la Autopista México-Toluca (en el tramo comprendido entre Amomolulco y el Monumento al Caminero), esto con el fin de estructurar los usos que se han generado a lo largo de la misma,

logrando con lo anterior organizar y preservar una imagen apropiada, pues esta vialidad es la puerta de acceso más importante para el Valle Toluca-Lerma.

Notas:

- Los predios localizados en corredores urbanos tendrán una restricción de ocupación de 5.50 mts. al frente, en planta baja la cual sólo podrá utilizarse como estacionamiento o áreas jardinadas.
- Los predios localizados en la Isleta de Lerma con frente a uso de corredor urbano, no podrán tener este uso, a fin de garantizar la constitución de los equipamientos para el comercio y los servicios en la zona.
- Todos los predios con frente a un centro urbano, tendrán el uso de este centro, siempre y cuando su acceso sea desde la vialidad que los limita.

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 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 define la siguiente estructura vial, la que responde a una interacción regional.

La estructura vial se genera a partir de vías regionales que la limitan y son las siguientes:

En sentido oriente-poniente se localiza la Autopista México-Toluca. Esta vialidad integra al Centro de Población con los municipios de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca y de forma inmediata con Lerma, San Mateo Atenco.

La estructura de las vías primarias y secundarias se integra de la siguiente forma:

- Vialidad Regional. Está formada por la Carretera México-Toluca.
- Vialidad Primaria. La estructura vial primaria del CPEO se basa en la zonificación de los usos del suelo y en la articulación de la estructura vial local con la vialidad regional, quedando conformada de la siguiente manera:

De Norte a Sur: Existe una vía que parte de la Cabecera Municipal hasta Santiago Tianguistenco y otra que comunica de la Autopista México-Toluca pasando por San Pedro Cholula y por último la que va de la Marquesa a Tenango.

Infraestructura Urbana.

Las redes de agua potable y alcantarillado aunadas a la red vial, permitirán alcanzar los objetivos de saturación del área urbana actual y de encauzamiento 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 deberán realizar a corto plazo los Programas Sectoriales del Sistema de Agua Potable, del Sistema de Alcantarillado de Aguas Residuales y del Sistema de Aguas pluviales del CPEO.

Equipamiento Urbano.

El equipamiento urbano para el CPEO, coadyuvará y consolidará las zonas urbanas existentes; apoyando el proceso de densificación y encauzando el desarrollo para cumplir con los umbrales de eficiencia y economía, respecto a las etapas de crecimiento.

Para el efecto, la dosificación del equipamiento urbano permitirá resolver los déficits acumulados hasta 1992 y atenderá los requerimientos hasta el año 2010.

3.4.3.- Usos y Destinos del Suelo, su Zonificación y Normas.

La zonificación de los usos y destinos del suelo, quedó establecida, como parte de la estructura urbana prevista, en la que se contempla la diversificación de los usos y destinos del suelo, considerando la compatibilidad entre ellos.

Los usos, son los fines privados a los que podrá dedicar determinadas áreas o predios. Los destinos son de interés público quedando definidos por el equipamiento, servicios urbanos, vialidad y no urbanizables.

CUADRO No. 9
TABLA DE DOSIFICACION USOS DEL SUELO.

USO	SUPERFICIE (HAS)	(%)
HABITACIONAL	1000.00	18.63
INDUSTRIAL	250.00	4.66
COMERCIO Y SERV.	160.00	2.98
MIXTO HABITACIONAL- AGOPECUARIO	2244.71	41.83
NO URBANIZABLE	1711.55	31.90
TOTAL	5366.26	100.00

El Plan establece los requerimientos básicos para el otorgamiento de las licencias de: Uso del Suelo Estatal, Alineamiento y 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 tanto 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 uso previstas en el Plan.

Las normas para reglamentar el desarrollo urbano del CPEO, 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 la tabla correspondiente y conforme a los siguientes criterios:

- Densidad máxima dentro del lote: Establece la superficie construida máxima en un lote que se requiere para la autorización del uso del suelo en un predio.
- Altura máxima de las construcciones: Es el número de niveles y/o metros de altura considerados a partir del nivel de banquetta y que deberá ser respetado por todo tipo de edificaciones para lograr mantener la imagen urbana deseada en la zona.

- Superficie mínima del lote que deberá dejarse sin construir: Establece la proporción que deberá guardar el área construida en planta baja con respecto a la superficie total del lote.

- Lote mínimo que se autorizará en subdivisiones: Establece la superficie y frente mínimos que deberán respetarse para las subdivisiones, tomando en consideración la zona y el uso del suelo predominante. En terrenos iguales o menores sólo se autorizará vivienda unifamiliar.

Clasificación de los Usos del Suelo.

Para los usos del suelo el Plan establece la clasificación siguiente: Habitacional, Uso mixto, Industrial, Equipamiento Comercio y Servicios Equipamiento de Recreación y Deporte, Equipamiento Especial, No Urbanizable: Agrícola, Arqueológica, Forestal y Forestal de Alta Restricción.

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, por la contaminación que producen; deterioro que pueden ocasionar al medio urbano o que pongan en peligro la vida y/o salud de los habitantes, se prohíbe expresamente su ubicación

. **Usos de Impacto Significativo.** Son aquellos usos que por sus características de construcción o el impacto que pueda generar en la zona, se determinará su compatibilidad condicionándose a previos dictámenes, de las autoridades correspondientes.

Restricciones Federales y Estatales.

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 correspondiente (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 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: C.F.E., 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 Uso 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 metros de restricción estatal.

3.5.- POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION.

En la estrategia general del Plan, se definieron las políticas y lineamientos de acción que deberán ejecutarse en el corto plazo.

Con base en 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 CPEO, así mismo como su ordenación espacial en función de la población actual y futura.

3.5.1.- Planeación.

- 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 Ocoyoacac, para conservar los valores patrimoniales y el acervo cultural existentes.

3.5.2.- Administración Urbana.

- Ordenar y regular el crecimiento urbano del CPEO, 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.

3,5.3.- Suelo.

- Regularizar la tenencia de la tierra en las áreas urbanas correspondientes a terrenos ejidales y comunales localizados dentro de los límites del CPEO.

- Expedir la declaratoria de las reservas territoriales del CPEO.

- Propiciar el óptimo aprovechamiento del suelo, fomentando la utilización de lotes baldíos existentes en el área urbana, a través de mecanismos adecuados.

- Constituir las reservas territoriales patrimoniales necesarias para garantizar la oferta de suelo anticipada a la población de bajos ingresos económicos y para el equipamiento y servicios urbanos básicos.

3.5.4.- Vivienda.

- Crear los mecanismos necesarios para fortalecer el apoyo a la autoconstrucción.

- Promover la construcción de vivienda institucional, progresiva y terminada, para la población que percibe hasta 2.5 veces el salario mínimo.

3.5.5.- Vialidad.

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

3.5.6.- Equipamiento Urbano.

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

3.5.7.- 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.

3.5.8.- 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 aquellas cuyas condiciones de deterioro y que son susceptibles de aprovecharse en diferentes actividades.

3.5.9.- Zonas Agrícolas.

El uso del suelo natural de Ocoyoacac 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.

3.6. 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 m ²	1	1
.De 60 a 120 m ²	1	1.50
.De 120 a 150 m ²	2	1.75
.De 151 a 250 m ²	3	2.50
.Más de 250 m ²	4	3.50
-Servicios	Autos/Unidad	Observaciones
Administración		
.Oficinas de Gobierno	1/30 m ²	Sup. rentable
.Financieras y sucursales de bancos	1/20 m ²	Sup. rentable
.Oficinas profesionales, administrativas y agencias.	1/30 m ²	Sup. rentable
-Comercio		
.Almacenes, bodegas, depósitos	1/15 m ²	Sup. rentable
.Depósitos de gas y combustible	1/300 m ²	Area total terreno Area total
.Gasolineras	1/150 m ²	
.Central de abastos	1/150 m ²	Sup. cubierta
.Rastros y módulos de abasto	1/150 m ²	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
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 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
-Alojamiento .Hoteles y moteles	1/cuarto	Area total de instalaciones
-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 prever 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 vehículo 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.

ZONAS

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	H3	CU3	CU5	CU5	CS3	CS4	CS5	CI	CT	ECS	ERD	ET	MX	PG	PA	PF	PFR	IN	
		-Preparatorias, bachilleratos, escuelas técnicas y centros escolares de nivel medio superior	UIS					CU3	CU5	CU5	CS3	CS4	CS5	CI		ECS			MX	PG				IN	
	EDUCACION SUPERIOR																								
		-Universidades, institutos tecnológicos normales seminarios e institutos de investigación	UIS					CU3	CU5	CU5	CS3	CS4	CS5			ECS			MX						
	ACADEMIAS																								
		-Artísticas, deportivas, manualidades y profesionales	UIS					CU3	CU5	CU5	CS3	CS4	CS5	CI		ECS									IN
	CENTROS CULTURALES																								
		-Bibliotecas hemerotecas archivos de información, galerías, museos, casas de cultura, y centros comunitarios	UIS					CU3	CU5	CU5	CS3	CS4	CS5			ECS		ET							
MEDICOS Y ASISTENCIALES	DESPECHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS																								
		-Hasta 50 m2 por predio	---	H1	H2	H3		CU3	CU5	CU5	CS3	CS4	CS5					ET							
	CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS																								
		-Mayores de 50 m2 y menores de 500 m2	---					CU5			CS4	CS5	CI	CT		ECS		ET						IN	
	CENTROS DE CONSULTORIOS, Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES, Y SANATORIOS																								
		-Mayores a 500 m2	UIS					CU5				CS5				ECS			MX	PG					
SERVICIOS FUNERARIOS	FUNERARIAS																								
		-Funerarias	---					CU3	CU5	CU5	CS3	CS4													
		-Velatorios	UIS					CU3	CU5	CU5	CS3	CS4	CS5			ECS			MX	PG					
		-Crematorios y cementerios	UIS																MX	PG					
RELIGION	INSTALACIONES RELIGIOSAS																								
		-Templos	UIS	H1	H2	H3		CU3	CU5	CU5	CS3	CS4	CS5	CI	CT	ECS								IN	
ALOJAMIENTO	INSTALACIONES HOTELERAS																								
		-Hotels 4 y 5 estrellas						CU3	CU5	CU5	CS3	CS4	CS5		CT	ECS	ERD	ET							
		-Hotels, moteles y casas de huéspedes	UIS					CU3	CU5	CU5	CS3	CS4	CS5	CI	CT	ECS		ET							
	ASISTENCIALES																								
		-Casas de cuna, orfanatorios asilos, albergues y conventos	UIS				H3												MX	PG					

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	ZONAS																											
				H1	H2	H3	CU3	CU5	CS3	CS4	CS5	CI	CT	ECS	ERD	ET	MX	PG	PA	PF	PFR	IN									
SEGURIDAD PUBLICA	SERVICIOS DE EMERGENCIA	- Estaciones de bomberos o ambulancias	UIS				CU3	CU5	CS3	CS4	CS5	CI	CT	ECS		MX	PG		PF		IN										
		- Casetas de policia																					IN								
	POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	- Cuartel de policia y agencias del ministerio publico	UIS				CU3	CU5	CS3	CS4	CS5	CI	CT										IN								
		- Juzgados y Cortes	UIS				CU3	CU5	CS3	CS4	CS5	CI	CT										IN								
	DEFENSA	- Reclusorios preventivos, reformatorios y cárceles	UIS			H1	H2	H3	CU3	CU5	CS3	CS4	CS5	CI	CT	ECS	ERD	ET	MX	PG	PA	PF	IN								
		- Instalaciones militares	UIS																				PG	IN							
	COMUNICACIONES	TRANSPORTE Y VIABILIDAD	- Terminales de pasajeros	UIS					CU5			CS5											PG	IN							
			- Terminales de carga	UIS										CI										PG	IN						
		- Encierros y talleres de mantenimiento de transporte público en general	UIS											CI										PG	IN						
		- Estacionamientos públicos de paga y estacionamiento de vehículos de uso privado																							PG	IN					
CORREOS Y TELECOMUNICACIONES	- Encierro de vehículos privados																							PG	IN						
	- Oficinas, agencias de correo, telegrafos y telefonos																								PG	IN					
INFRAESTRUCTURA	COMUNICACIONES	- Estaciones de televisión y radio, e instalaciones conexas	UIS				CU3	CU5	CS3	CS4	CS5	CI	CT	ECS											PG	IN					
		- Antenas, torres o mástiles de más de 30 m de altura	UIS																								PG	IN			
	ELECTRICA	- Estaciones y subestaciones electricas	UIS																									PG	IN		
		- Plantas de tratamiento de aguas negras y lagunas de oxidación, control y regulación	UIS																										PG	PA	IN
	HIDRAULICA	- Plantas polabilizadoras de agua	UIS																										PG	PA	IN
		- Tanques o depósitos de	UIS																										PG	PA	IN

III.- NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO

ZONAS	DENSIDAD	LOTE EN SUBDIVISION	LOTE MINIMO EN CODOM. HORIZONTAL	M2 TERRENO/VIENDA EN CODOM. VERTICAL	ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS	SUPERFICIE MINIMA SIN CONSTRUIR	INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION
HAB/HA	FRENTE EN METROS	SUPERFICIE EN M2	SUPERFICIE EN M2	SUPERFICIE EN M2	NIVELES SOBRE CALLES	METROS SOBRE BANQUETA	NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO
H1	28-55	20	600	600.00	2	6	0.8
H2	56-132	10	250	250.00	2	6	1.2
H3	133-165	10	200	200.00	3	9	1.8
CU3	133-165	10	200	200.00	3	9	1.8
CU5	276-550	7	120	60.00	10	30	8.0
CS3	133-165	10	200	200.00	3	9	1.8
CS4	166-275	7	120	120.00	5	15	3.5
CS5	276-550	7	120	60.00	10	30	8.0
CI	20	1000	---	---	5	30	3.5
CT	20	1000	---	---	10	30	8.0
ECS	20	1000	---	---	10	30	8.0
ERD	20	1000	---	---	10	30	8.0
ET	20	1000	---	---	10	30	8.0
MX	12-27	30	5000	2000.00	2	10	0.5
PG	1-11	50	10000	5000.00	2	10	0.1
PA	1-11	50	10000	5000.00	2	10	0.1
PFR	1-11	50	10000	5000.00	2	10	0.1
IN	20	1000	---	---	5	30	3.5

DENSIDAD DOMICILIARIA CONSIDERADA 5.5 HAB/MV

UIS - USOS DE IMPACTO SIGNIFICATIVO REQUIERE DICTAMEN ESPECIAL.

I.- ZONAS HABITACIONALES

- H1. HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD
- H2. HABITACIONAL BAJA DENSIDAD
- H3. HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD

II.- CENTROS Y CORREDORES URBANOS

- CU3. CENTRO URBANO MEDIA DENSIDAD
- CU5. CENTRO URBANO MUY ALTA DENSIDAD
- CS3. CORREDOR DE SERVICIOS MEDIA INTENSIDAD
- CS4. CORREDOR DE SERVICIOS ALTA INTENSIDAD
- CS5. CORREDOR DE SERVICIOS MUY ALTA INTENSIDAD
- CI. CORREDOR INDUSTRIAL
- CT. CORREDOR TURISTICO

III.- EQUIPAMIENTO URBANO

- ECS. EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS
- ERD. EQUIPAMIENTO DE RECREACION Y DEPORTES
- ET. EQUIPAMIENTO TURISTICO

IV.- USO NO URBANIZABLE ECOLOGICO

- PG. USO AGROPECUARIO
 - MX. USO MIXTO HABITACIONAL Y AGROPECUARIO
 - PA. CUERPOS DE AGUA
 - PF. USO FORESTAL
 - PFR. USO FORESTAL RESTRINGIDO.
- (NO IMPLICA EDIFICACION, NI ALTERACIONES DEL ESTADO NATURAL DE SUELO CON FINES AGRICOLAS)

V.- IN. INDUSTRIAL

3.8. 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
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA

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 500 M2
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA

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 500 M2
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES DE ASISTENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA

CU3 CENTRO URBANO BAJA DENSIDAD

- LOTE MINIMO 200 M2
- ALTURA MAXIMA 12 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
- 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
- LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES Y SANATORIOS
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD

CU5 CENTRO URBANO DE 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, CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS
- 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, LABORATORIO 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	250 M2
ALTURA MAXIMA	6 mts ó 2 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.2
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 EMERGENC2IA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

CS4 CORREDOR DE SERVICIOS ALTA INTENSIDAD

LOTE MINIMO	200 M2
ALTURA MAXIMA	9 mts ó 3 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	30 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	50 mts

USOS

- HABITACION 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
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS
- 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
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS
- 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	40 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
FRENTE MINIMO DE LOTE	60 mts

USOS

- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS

- ALMACENAMIENTO Y ABASTO
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERCION Y RESTAURANTES
- ESPACIOS ABIERTOS
- ACADEMIAS
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS2
- 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
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSIONES 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

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
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS²
- EXHIBICIONES
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS
DE ANALISIS CLINICOS
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y 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
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

ERD, EQUIPAMIENTO DE RECREACION Y DEPORTE

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

- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS
DE ANALISIS CLINICOS
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- 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

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

MX USO HABITACIONAL Y AGROPECUARIO

LOTE MINIMO	2000 M2
ALTURA MAXIMA	10 MTS O 2 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	25%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.5
FRENTE MINIMO	25 mts

USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- ALMACENAMIENTO Y ABASTOS
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- 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
- 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 FRENTE MINIMO	0.1

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

PA CUERPOS DE AGUA

ALTURA MAXIMA	10 mts o 2 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	5 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.1

USOS

- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- AGROPECUARIA
- CUERPOS DE AGUA

PF USONO URBANIZABLE FORESTAL

ALTURA MAXIMA	10 mts ó 2 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	95 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.1

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

PFR USO NO URBANIZABLE FORESTAL RESTRINGIDO

(NO SE PERMITE EDIFICACION, NI ALTERACIONES DEL ESTADO NATURAL DEL SUELO CON FINES AGRICOLAS)

USOS

- SILVICULTURA
- CUERPOS DE AGUA

IN INDUSTRIA

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	10 mts o 5 niveles
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 mts

USOS

- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS
- ALMACENAMIENTO Y ABASTO
- TALLERES
- 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

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 Ocoyoacac 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 Ocoyoacac, el día 19 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 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.
- E-6 Usos y Destinos "La Marquesa"
Zonificación Secundaria.

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 Ocoyoacac, 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.

