



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., viernes 18 de junio de 1993

Número 116

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE CUAUTITLAN IZCALLI

I N D I C E

INTRODUCCION

I. GENERALIDADES.

1. Bases Jurídicas.
2. Consideraciones Preliminares.

II. SITUACION ECOLOGICA Y URBANA ACTUAL Y SUS PERSPECTIVAS.

1. Medio Ambiente.
2. Aspectos Sociales y Económicos.
3. Estructura Urbana.

III. ESTRATEGIA DEL ORDENAMIENTO URBANO Y ECOLOGICO.

1. Estrategia General.
2. Estructura Urbana y Zonificación de Usos y Destinos del Suelo.
3. Ordenamiento Ecológico del Territorio.
4. Normas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico.

IV. LINEAMIENTOS DE ACCION.

1. Lineamientos para el Desarrollo Urbano.
2. Lineamientos del Ordenamiento Ecológico.

SUMARIO :

PLAN del Centro de Población Estratégico de Cuautitlán Izcalli,
Méx.

SECCION TERCERA

(Véase de la primera página)

I N T R O D U C C I O N .

El presente documento constituye el PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE CUAUTITLAN IZCALLI, en su versión actualizada al año 1992.

Ciudad Cuautitlán Izcalli forma parte del Sistema Intermunicipal del Valle Cuautitlán Texcoco, según el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de la entidad. Dicho sistema se ha desarrollado con una población de aproximadamente 7.2 millones de habitantes, sobre una extensión de alrededor 60 000 hectáreas de suelo urbanizado.

El municipio se fundó en el año de 1973 y a partir de esa fecha la ciudad ha presentado una alta tasa de crecimiento del 12.3 % anual que ha dado como resultado una población actual de 511 020 (*) habitantes y que ocupan una superficie de 5 196.5 (47%) hectáreas. Además de esta población, en la ciudad se concentra un número importante de plantas industriales y servicios, sin embargo, el crecimiento urbano presenta una dualidad, en la que contrasta el desarrollo armónico de la zona planificada, con los asentamientos espontáneos, situados principalmente al sur del municipio, y el deterioro de sus recursos naturales.

Cuautitlán Izcalli también presenta una localización, recursos y limitaciones, que la hacen tener más ventajas que otras ciudades del Valle Cuautitlán-Texcoco, para cumplir un papel preponderante en el desarrollo económico del norponiente de la zona conurbada y para recibir el incremento demográfico esperado en los próximos años.

La presente versión del plan tiene las características siguientes:

- a) Actualiza el diagnóstico-pronóstico del área urbana, así como del área urbanizable y analiza el resto del territorio municipal para el conocimiento de su problemática ambiental.
- b) Mejora la estrategia general con base en el diagnóstico, las obras de alcance regional proyectadas, y las políticas nacional, estatal y municipal de la planeación del desarrollo económico-social.

(*) Los resultados del XI Censo General de Población y Vivienda 1990 informan de la existencia, para ese año en el municipio, de 326 750 habitantes, sin embargo, el recuento de viviendas y la determinación de su densidad domiciliaría promedio. efectuada por el Ayuntamiento en 1991, arrojó la existencia de 511 020 habitantes.

- c) Determina las áreas urbanizable y no urbanizable del municipio, para el desarrollo urbano en concordancia con el uso racional y sostenido de sus recursos naturales.
- d) Actualiza y complementa la estructura urbana y la zonificación secundaria del uso del suelo para las comunidades que comprenden el centro de población, incluso la de colonias irregulares y la de los poblados rurales.
- e) Establece el ordenamiento ecológico del suelo y para el aprovechamiento de los demás recursos naturales del municipio a fin de asegurar su conservación y protección.
- f) Precisa los requerimientos físico-espaciales necesarios para atenuar la marginación urbana y rural.
- g) Define criterios y lineamientos para la recuperación de la imagen urbana y la conservación del patrimonio cultural inmueble y la fisonomía de los poblados rurales.
- h) Proporciona orientaciones concretas para la posterior programación y promoción de las acciones, estudios, proyectos y obras que se deriven del plan.

Con esos alcances, el plan se ha propuesto reafirmar la ordenación urbana, acentuar su interrelación estrecha con el ordenamiento ecológico de los recursos naturales del municipio y simplificar la operatividad del mismo, al completar la zonificación de usos del suelo de éste centro de población estratégico y extenderla al nivel de los predios que configuran las colonias, pueblos y fraccionamientos del mismo.

El ordenamiento ecológico, por su parte, esta igualmente previsto en forma minuciosa, sobre la base de la regulación ambiental, y de acuerdo a los lineamientos y criterios generales de planeación ecológica. En lo que corresponde, se han determinado y regulado las áreas naturales protegidas, el aprovechamiento de los recursos naturales y la realización en ellas de sus actividades propias.

Con los propósitos de robustecer el carácter imperativo del plan y facilitar su manejo, en la versión íntegra, aparecen las normas urbanas y ecológicas que se han formulado como disposiciones numeradas análogas a las de un cuerpo legal, compatibilizadas con la estructura urbana prevista, sus características y la estrategia general de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico adoptada.

I. GENERALIDADES.

1.- BASES JURIDICAS

El Plan del Centro de Población Estratégico de Cuautitlán Izcalli, forma parte del sistema de planeación de los asentamientos humanos de la entidad, conforme a lo contemplado en el artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, en particular su fracción III.

Este plan cumple, en forma amplia y pormenorizada, los requisitos mínimos que para dicho instrumento establece el artículo 25 de la ley citada.

A lo anterior, se agregan todas las disposiciones incluidas para el debido ordenamiento ecológico del territorio, de aplicación del plan, establecidas para dar cumplimiento a la norma contemplada en la fracción X del artículo 6 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Esta última norma prescribe, en síntesis, que el ordenamiento ecológico local, particularmente en los asentamientos humanos, se efectuará por medio de los correspondientes planes de desarrollo urbano.

Este plan está vinculado y es congruente con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado y con los planes de los demás centros de población estratégicos, integrantes de las 17 ciudades periféricas del Valle Cuautitlán Texcoco, dando así acatamiento cabal a lo previsto en el artículo 32 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

La planeación del ordenamiento ecológico o ambiental del territorio municipal por parte de su Ayuntamiento, se sustenta en las atribuciones que le concede el artículo 5 fracciones IV y XIII de la Ley de Protección al Ambiente del Estado.

2.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

La concentración de población y actividades industriales, comerciales, financieras y administrativas en la región centro del país, particularmente en la Ciudad de México, se desbordó a los municipios del Estado de México a partir de la prohibición de nuevos fraccionamientos en el Distrito Federal, en el año de 1952.

El territorio actual del municipio de Cuautitlán Izcalli se incorporó, de manera planificada, al proceso de urbanización metropolitana a partir del año 1973. En los años siguientes, al mismo tiempo que se dió la urbanización y ocupación de ésta

ciudad, situada en la zona norponiente del Valle Cuautitlán- Texcoco, también se realizó un acelerado crecimiento de los demás municipios, fundamentalmente en el de los 17 municipios colindantes con el Distrito Federal.

Se estima que el crecimiento metropolitano es inevitable, y en el futuro se extenderá a otros 27 municipios más, que se hallan adyacentes a la actual conurbación, y se localizan en las zonas norponiente y nororiente de la ciudad capital.

Para el año 1990, en el territorio del Distrito Federal se albergaron 8.2 millones de personas, mientras que los 17 municipios conurbados, incluyendo Cuautitlán Izcalli, concentraron una población de 6.3 millones de habitantes, y los 27 municipios para el crecimiento futuro 700 mil residentes. De acuerdo con los estudios del Consejo Nacional de Población, se estima para el año 2000 que los 44 municipios señalados, tengan una población de 10 millones de habitantes.

Ciudad Cuautitlán Izcalli ha sido un centro de atracción demográfica, y se prevé que será uno de los primeros municipios que recibirá parte del crecimiento de los próximos años, en razón de su ubicación con respecto a la Ciudad de México, principal centro de empleos y servicios de la región, así como de sus condiciones geográficas y grado de urbanización.

A los estímulos anteriores se agregan acciones y obras proyectadas para la zona, que aumentan el atractivo del municipio, como son: el mejoramiento de las redes de enlace regional, la operación de sistemas de transporte masivo coordinados con el Departamento del Distrito Federal y la construcción de infraestructura, equipamientos y comercios de alcance regional.

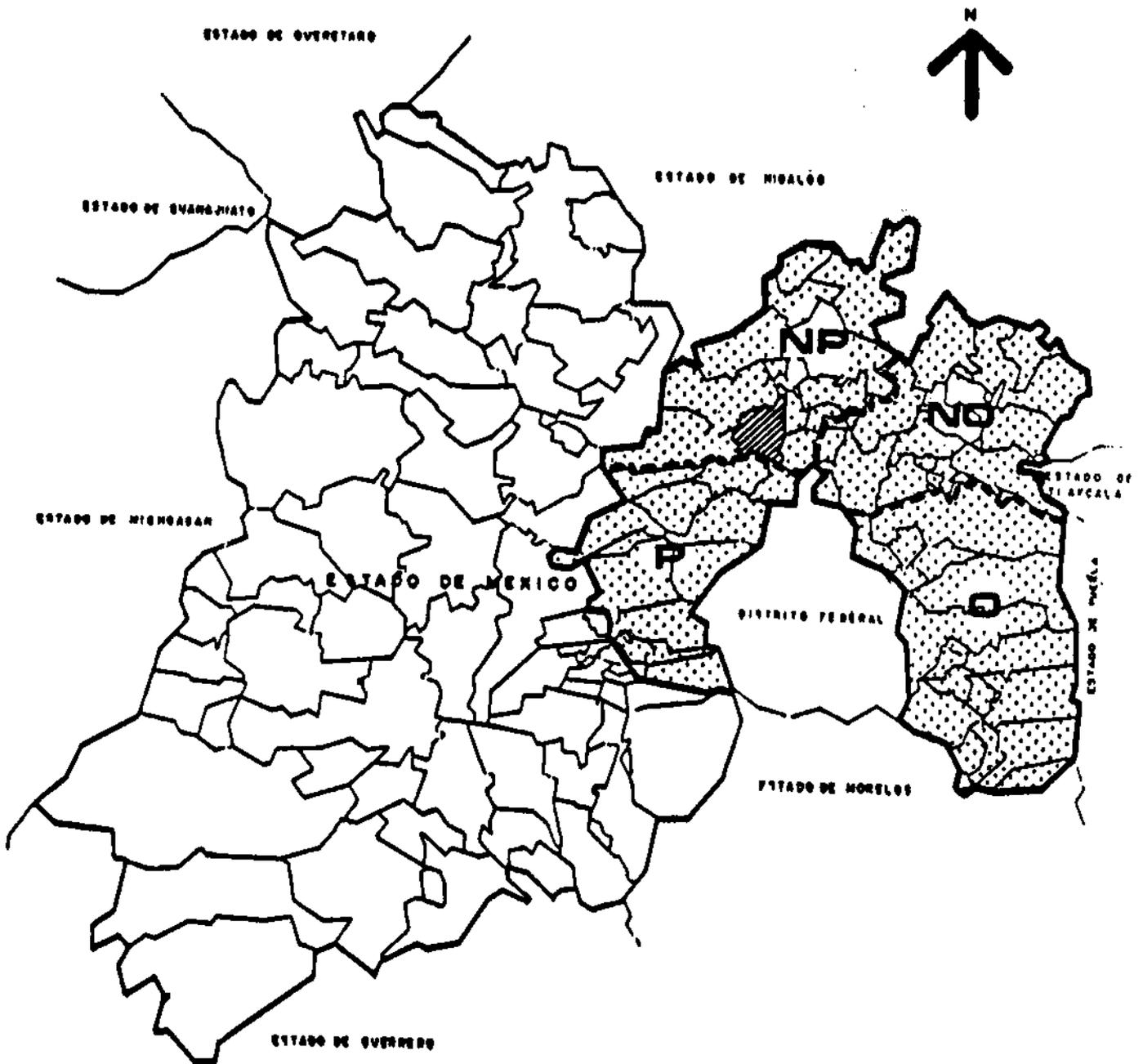
Dentro de las obras viales, se encuentran la modernización de la Autopista México-Querétaro y las carreteras Chamapa-Lechería y Atizapán-Texcoco. Respecto al transporte masivo se tiene proyectada la construcción y operación del Tren Rápido Tereo-Tepotzotlán, del Tren Suburbano el Rosario-Cuautitlán y del Tren elevado D.F.-Valle Dorado (Atizapán).

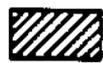
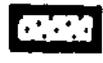
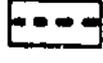
En materia de equipamientos e infraestructura, se tiene programada la construcción de un Centro de Acopio en el municipio de Tepotzotlán, la conclusión y operación de la Estación de Carga ferroviaria en Huehuetoca y la terminación del acuaférico.

En la zona de La Quebrada y Lechería se están llevando a cabo las obras de ensanchamiento de la autopista, y la construcción del Complejo Comercial y Recreativo Perinorte, que resolverán una demanda largamente manifestada y atraerán consumidores de servicios, a la vez de acelerar el crecimiento de la ciudad, junto con los otros factores expuestos.

LOCALIZACION DEL CENTRO DE POBLACION

CUAUTITLAN IZCALLI



-  CIUDAD CUAUTITLAN IZCALLI
-  VALLE CUAUTITLAN TEXCOCO
-  LIMITE DE ZONA
-  LIMITES MUNICIPALES

- ZONAS
- NP** NORPONIENTE
 - P** PONIENTE
 - NO** NORORIENTE
 - O** ORIENTE

II. SITUACION ECOLOGICA Y URBANA ACTUAL Y SUS PERSPECTIVAS.

1. MEDIO AMBIENTE.

El municipio de Cuautitlán Izcalli ocupa una superficie de 10 992.5 has. Su área urbana está conformada por 5 196.5 has que representan el 47% de la superficie municipal, y las áreas sin urbanizar están constituidas por 4 753.5 has de actividades productivas, que se distribuyen en 2 753.2 has de agricultura, 1 002.3 has de ganadería extensiva, 27 has de ganadería intensiva, 451 has forestales, 135 has erosionadas y 385 has de cuerpos de agua.

En el municipio existen los suelos vertisoles que ocupan una extensión de 7 669 has, los cambisoles con 2 405.5 has y los litosoles con 918 has.

El substrato geológico está conformado por los aluviones ubicados en las áreas planas, que ocupan una extensión de 6 100 has; por el material formado por areniscas y tobas volcánicas que ocupan una extensión de 4 700 has, y se ubican en los lomeríos; y por los suelos residuales que ocupan una extensión de 193 has, y se les encuentra en las depresiones de los lomeríos.

En lo que se refiere a estructuras geológicas, se identifican tres fallas y una fractura. Las primeras se ubican en los cerros de la Quebrada y Barrientos y la fractura en el Fraccionamiento Bosques del Lago.

De la superficie sin urbanizar 4 368.5 has, el 32% tiene aptitud para labores agropecuarias, el 65% para la actividad forestal y para pastizales el 3%. Sin embargo, las actividades productivas no se dan de acuerdo a dicha vocación. El crecimiento de la ciudad se ha efectuado a expensas de la reducción de las áreas boscosas (24 hectáreas/año) y de las tierras con vocación agrícola.

Del área no urbanizada, se encuentra erosionada el 3% y se prevé la desaparición de los bosques en un plazo de 16 años.

Al momento de fundar la ciudad, el uso del suelo agrícola se vio afectado porque se tomaron con ese propósito los terrenos más aptos para la agricultura, actualmente se siguen disminuyendo por la expansión irregular del área urbana y continuarán decreciendo en favor de los usos urbanos e industriales. Sin embargo, éstos terrenos son los más aptos para la recarga de acuíferos, a la vez de ser los de mayor probabilidad de hundimiento para las edificaciones y los más susceptibles de inundarse en época de lluvias.

La vegetación está constituida por bosques y pastizales inducidos; los primeros ocupan una superficie de 451 has, están conformados por bosquetes de encinos, eucaliptos y pirules cultivados. Mención aparte merece la vegetación arbórea de galería que se distribuye en ambos márgenes de los ríos Cuautitlán y Hondo de Tepetzotlán, en éstos, las especies dominantes identificadas son los ailes, eucaliptos y pirules.

Los pastizales están conformados principalmente por los géneros Bromus (pasto azul), Cynodón (pata de gallo) y Bouteloua (navajita), ocupan una superficie de 1 002.3 has.

Los recursos faunísticos los constituyen especies como el gorrión inglés, tortolitas, palomas habaneras, salatres y garcitas blancas; éstos dos últimos, se distribuyen en sembrados de riego y en sitios en donde se almacena el maíz y forraje. También hay conejos, algunas liebres y ardillas que se les localiza en los lomeríos cercanos a Nicolás Romero, y en áreas no fraccionadas alrededor de la Presa Lago de Guadalupe.

Los escurrimientos superficiales se conforman con el río Cuautitlán y el Hondo de Tepetzotlán, los arroyos San Agustín y San Pablo y los embalses de las presas de Guadalupe, Angulo y El Rosario así como los bordos de La Piedad, El Muerto y La Laguna.

Los volúmenes promedio de precipitación pluvial que se reciben anualmente son del orden de 700 mm.

El aprovechamiento de los recursos hidrológicos existentes en la ciudad de Cuautitlán Izcalli provenientes de mantos subterráneos, muestran un desequilibrio, que se manifiesta a través del abatimiento del manto freático y origina se tengan que perforar nuevos pozos a mayor profundidad.

Una de las limitaciones al crecimiento urbano y de las distintas actividades económicas del municipio es la disponibilidad de agua, para satisfacer la demanda actual y futura de la población, la industria, la agricultura de riego, la ganadería, y los servicios públicos. El caudal de agua que se extrae de los mantos freáticos rebasa en 100% la capacidad de recarga y se encuentra roto el equilibrio hidrológico.

Las actividades productivas que más impactan al medio ambiente y los recursos naturales son: la industria manufacturera y de la construcción; agricultura de temporal y riego; ganadería extensiva e intensiva; transporte; y explotación de minas y canteras.

En el municipio existen riesgos por: inundaciones, erosión del suelo, coexistencia de actividades potencialmente riesgosas, fallas y fracturas. Las inundaciones que se han presentado en las

zonas de los fraccionamientos Bosques de la Hacienda y Bosques del Alba, se deben principalmente al azolve en canales y arroyos, a la falta de operación hidráulica de la presa de la Piedad; así como la poca pendiente, la falta de revestimiento y el azolve del emisor poniente.

Los bordos del río Cuautitlán y de sus arroyos presentan el fenómeno de "tubificación" que los convierte en un riesgo potencial de inundación. Esta situación se puede convertir en siniestro al aumentar el caudal y velocidad de las aguas.

La erosión existente en terrenos agrícolas de temporal se está extendiendo por la falta de acciones encauzadas a evitar este fenómeno. Su recuperación se puede realizar con el cultivo del nopal o maguey, la construcción de presas de gavión y el "terraceo" de las zonas de mayor pendiente.

Algunas plantas manufactureras situadas en la zona industrial y en zonas habitacionales, son factor de riesgo por las sustancias peligrosas que utilizan en sus procesos y emiten como residuos.

Las fallas y fracturas localizadas, tendrán que considerarse en la ejecución de desarrollos habitacionales como es el caso del fraccionamiento Haciendas del Parque, localizado en la zona de falla.

Existe en el municipio la problemática ambiental derivada de la contaminación de agua, suelo y del aire. El agua de los ríos, arroyos y presas es contaminada principalmente por la deposición de residuos sólidos y por las descargas de aguas residuales de origen doméstico e industrial, que no cuentan con un tratamiento previo.

El depósito de residuos sólidos de origen doméstico se hace en el tiradero a cielo abierto, situado al norte de la colonia La Piedad, contaminando el suelo en que se ubica, así como al arroyo San Agustín, no se dispone de información confiable sobre los residuos generados por la industria y su disposición final.

El aire ésta contaminado por fuentes fijas (industrias) y móviles (vehículos automotores) que circulan sobre las vías primarias. De las dos fuentes indicadas, las más dañinas son las fijas, pues producen emisiones de humos, polvos, gases y ruido. Se reportaron como las industrias más contaminantes la Termoeléctrica Ing. Jorge Luke y la Ford Motor Company que afectan a las comunidades cercanas a éstas. La contaminación de la ciudad se acentúa en su porción sur, por la dirección de los vientos dominantes provenientes del noreste.

2. ASPECTOS SOCIALES Y ECONOMICOS.

La ciudad ha tenido un rápido crecimiento por la inmigración poblacional. Para el año de 1991, se determinó una población de 511 020, habitantes que arroja una tasa de crecimiento promedio anual de 12.3%, considerando el período que cubre desde su fundación a la fecha. Se trata de una población mayoritariamente urbana donde sólo el 2% de trabajadores labora en actividades del sector primario.

Las tasas promedio del crecimiento poblacional en los períodos de 1973-80 (15.5%) y de 1980-91 (10.3%) indican el acelerado crecimiento que ha tenido la ciudad. Aunque la dinámica de crecimiento ha disminuido en los últimos años, no se prevé una reducción importante dada la cercanía del municipio con el Distrito Federal, y la realización de obras viales, de infraestructura troncal, equipamiento regional y para el transporte suburbano; programadas al corto plazo. De seguir con la tasa de crecimiento del 12.3%, se prevé que para el año 2000 la población alcanzará la cifra de aproximadamente 1.45 millones de habitantes y se rebasará la meta de 800 000 habitantes esperados para ese año en el plan de desarrollo urbano que ahora se modifica.

En lo referente al empleo, cabe destacar que, hay discordancia entre la demanda de mano de obra que requiere la industria local, y la que ocupa, pues a pesar de la capacitación de los habitantes de Cuautitlán Izcalli, la mayoría de los trabajadores tienen que desplazarse fuera del municipio a realizar sus actividades (principalmente hacia el sur). Teniendo como consecuencia largos recorridos y una sensible pérdida de horas/hombre que afectan tanto la economía familiar y la del municipio, así como la operación de las redes viales y sistemas de transporte.

La aparición de nuevos desarrollos habitacionales, ha traído consigo, el arribo de costumbres y condiciones diferentes entre sí y con las existentes en las comunidades originales, por lo que en algunas colonias hay problemas sociales, tales como: drogadicción, alcoholismo y vandalismo.

A la fecha Cuautitlán Izcalli se ha convertido en una ciudad dormitorio por la alta dependencia que tiene para otros municipios y el Distrito Federal, en cuanto a centros de trabajo y para obtener mercancías y servicios.

3. ESTRUCTURA URBANA.

El desarrollo de la ciudad es horizontal, con algunos conjuntos verticales de vivienda popular. Con la población actual se alcanza una densidad urbana de 100 habitantes por hectárea.

La estructura urbana de la ciudad de Cuautitlán Izcalli está conformada por 22 distritos habitacionales y 6 industriales que se interrelacionan a través de la red ortogonal de vialidades primarias, que se ramifican a partir de un corredor urbano lineal limitado por las avenidas Primero de Mayo y Jorge Jiménez Cantú.

El crecimiento urbano de la ciudad, se ha dado, principalmente, por la promoción de fraccionamientos y la creación de colonias populares. Desde que se fundó esta ciudad, se han construido aproximadamente 30 fraccionamientos con vivienda predominantemente unifamiliar y en menor medida con unidades de tipo condominial.

En la actualidad, Cuautitlán Izcalli cuenta con 45 colonias habitacionales; 30 fraccionamientos habitacionales, condominiales plurifamiliares; un corredor urbano; 6 parques industriales y 12 poblados.

Las zonas del municipio de reciente construcción, cuentan con vialidades primarias y secundarias conformando supermanzanas habitacionales, comerciales y de servicios que están conectadas al centro urbano.

La zona industrial está conformada por grandes manzanas de traza ortogonal, separada de la zona comercial y de servicios, mediante la autopista.

El centro o corredor urbano sirve de verdadera columna vertebral, en torno a la cual gravita una gran variedad de actividades generadas por este corredor urbano, que incluso, es un elemento de orientación básico para la ciudad.

El municipio se comunica regionalmente por la autopista México-Querétaro que lo cruza de norte a sur. La red primaria que comunica entre sí a las zonas habitacionales e industriales con el corredor urbano y de servicios, así como con el resto de la ciudad, está integrada por las avenidas Primero de Mayo, Jorge Jiménez Cantú, Chalma, Huixquilucan, Teotihuacán, Tenango del Valle y la avenida Hidalgo.

De los 12 poblados, 5 se encuentran dentro de la área urbana continua y 7 permanecen con sus condiciones rurales. De estos últimos, 3 (Riotenco, Xhala y Santa Bárbara) se ubican al oriente de la autopista México-Querétaro, donde predominan las plantas industriales. Esta zona está estructurada en una gran traza

ortogonal e interconectados por la Avenida 20 de Noviembre; sin embargo, se carece de una vialidad primaria que comunique a los pueblos con el centro urbano situados al poniente de la autopista.

El análisis de 33 zonas homogéneas para determinar su grado de desarrollo urbano, permitió confirmar que las que albergan fraccionamientos y conjuntos habitacionales e industriales son las que presentan el mayor grado de desarrollo y se trata de las tierras que fueron expropiadas para la creación de la ciudad. De acuerdo a una jerarquización del desarrollo, en el nivel alto, se encuentran 6 de las 22 zonas habitacionales y una de las zonas de servicios (corredor urbano); en el nivel medio se encuentran 12 de las áreas habitacionales, las 6 zonas productivas (industria) y la otra de servicios; y en el menor nivel de desarrollo se ubican las comunidades restantes.

Se detectó la baja integración al desarrollo municipal de los poblados originales, ya que si bien hay la comunicación y enlace físico-espacial, no se tiene el mismo nivel de vida de los habitantes del resto de la ciudad Cuautitlán Izcalli, incluso tratándose de aquéllos como Atlamica, Tepojaco y Tepetlixpan, que han quedado al interior del área urbana.

Observando las tendencias de crecimiento, se pronostica un continuo de la mancha urbana, debido a la unión física de las colonias y pueblos de los municipios de Atizapán, Cuautitlán, Tepotzotlán y Nicolás Romero.

Los asentamientos irregulares ocupan 725 hectáreas de tierras ejidales, las cuales ocupan el 14% del área urbana y se localizan en su mayoría en el suroeste de la ciudad, siendo esta zona la que registra el mayor crecimiento. El número reducido de baldíos existentes en esta zona serán parcelados y ocupados con viviendas, si no se protegen mediante un programa que contemple la construcción de áreas de recreación, equipamiento y servicios.

En la vialidad primaria regional e intermunicipal de Cuautitlán Izcalli, se presentan algunos problemas de congestión, debido al deterioro o a la falta de calles laterales.

Se carece del número suficiente de vialidades para cubrir las necesidades de comunicación y movimiento entre los distintos sectores de la ciudad.

También está presente el deterioro mayúsculo en las vías de comunicación con los poblados rurales y al interior de los parques industriales.

De persistir la ausencia de una estructura vial suficiente, que articule la comunicación y el tránsito intraurbano, intermunicipal y regional se prevé que en el corto plazo se agudizarán los problemas detectados.

Con respecto a la dotación de los servicios de infraestructura básica, se registran déficit en el suministro de agua, así como en las redes de alcantarillado y pavimentación de las comunidades periféricas al centro urbano. El problema del servicio de agua ha representado una preocupación constante para la población, ya que sólo se cuenta con este servicio unas horas al día y en algunas colonias precarias no se cuenta con este servicio.

De acuerdo con la información oficial, el déficit en la relación oferta-demanda del agua es mínimo, sin embargo, el suministro de este líquido es limitado a unas cuantas horas del día.

De seguir creciendo la población al ritmo que hasta ahora se ha presentado (12.3% anual), para el año 2000 habría una población de 1.45 millones de habitantes, asimismo, crecerían la industria y los servicios públicos por lo tanto, para esa fecha, el déficit sería de 3.3 m³/seg.

Si para esa fecha se encuentra en operación del sistema de distribución del Río Cutzamala, habría una oferta adicional de 1.18 m³/seg; aún así, se tendría un déficit de 2.12 m³/seg. De conformidad con el pronóstico, de no contarse ahora con un suministro asegurado de agua, se presentarán presiones sociales por la insuficiencia del vital líquido.

La capacidad de almacenamiento de la presa Lago de Guadalupe permitirá, una vez saneado este cuerpo receptor, la obtención de alrededor de 1.8 m³/seg. de agua, que reducirían sustancialmente el déficit. Sin embargo, la población máxima que se puede dotar, a través de las distintas fuentes, se debe determinar atendiendo al equilibrio hidrológico de la zona.

Existen deficiencias en la dotación de equipamiento de salud, de deporte, de recreación y socio-cultural, áreas verdes, de abasto y cementerios; así como las instalaciones de apoyo a la industria, como son: centros de capacitación para el trabajo, comedores económicos, instalaciones deportivas y central de bomberos.

El déficit en materia de espacios deportivos y áreas verdes es de 259 hectáreas, y se requiere habilitar y mantener las 252 hectáreas existentes.

El corredor de servicios urbanos no ha alcanzado su pleno desarrollo, debido a la edificación de conjuntos habitacionales en lugar de servicios, el crecimiento de zonas comerciales en otros sitios y las limitaciones de comunicación con la mayor parte de la ciudad.

De continuar la instalación de servicios comerciales sobre la autopista ésta se convertirá en un corredor urbano, provocando serios problemas de tránsito, y el centro de servicios existente cumplirá de manera insuficiente su función.

En el municipio existen 85 170 viviendas, de ellas, el 35 % (29 520 casas) han sido construidas por el INFONAVIT.

El 13% de las viviendas se encuentran en asentamientos irregulares. La aparición de estos desarrollos, se enfatizó en los últimos cinco años, lo que ha propiciado un cambio en el uso del suelo agrícola al habitacional. Estas colonias, en conjunto, ocupan 777.5 hectáreas, presentando las mayores deficiencias en la dotación de infraestructura y equipamiento, sus habitantes tienen un bajo nivel socio-económico y es donde se registra el más alto índice de hacinamiento poblacional.

Los asentamientos irregulares que se han iniciado al sur de Tepojaco y junto a la colonia La Perla se desarrollarán y consolidarán como el resto de las colonias irregulares, en la medida en que se carezca de la oferta de terrenos a precios accesibles a la población de ingresos mínimos, apoyada con un programa de asesoría técnica y venta de materiales de construcción también a precios módicos.

En relación a la vivienda residencial y residencial campestre, que se ha establecido sin el adecuado acondicionamiento con el medio natural y recursos existentes en el sitio, así como la carencia de drenaje en la zona, han propiciado el deterioro ecológico de la presa de Guadalupe y de la zona boscosa del municipio, su desarticulación con el centro regional de servicios, propicia que sus pobladores tengan que desplazarse fuera del municipio para obtener los servicios que demandan.

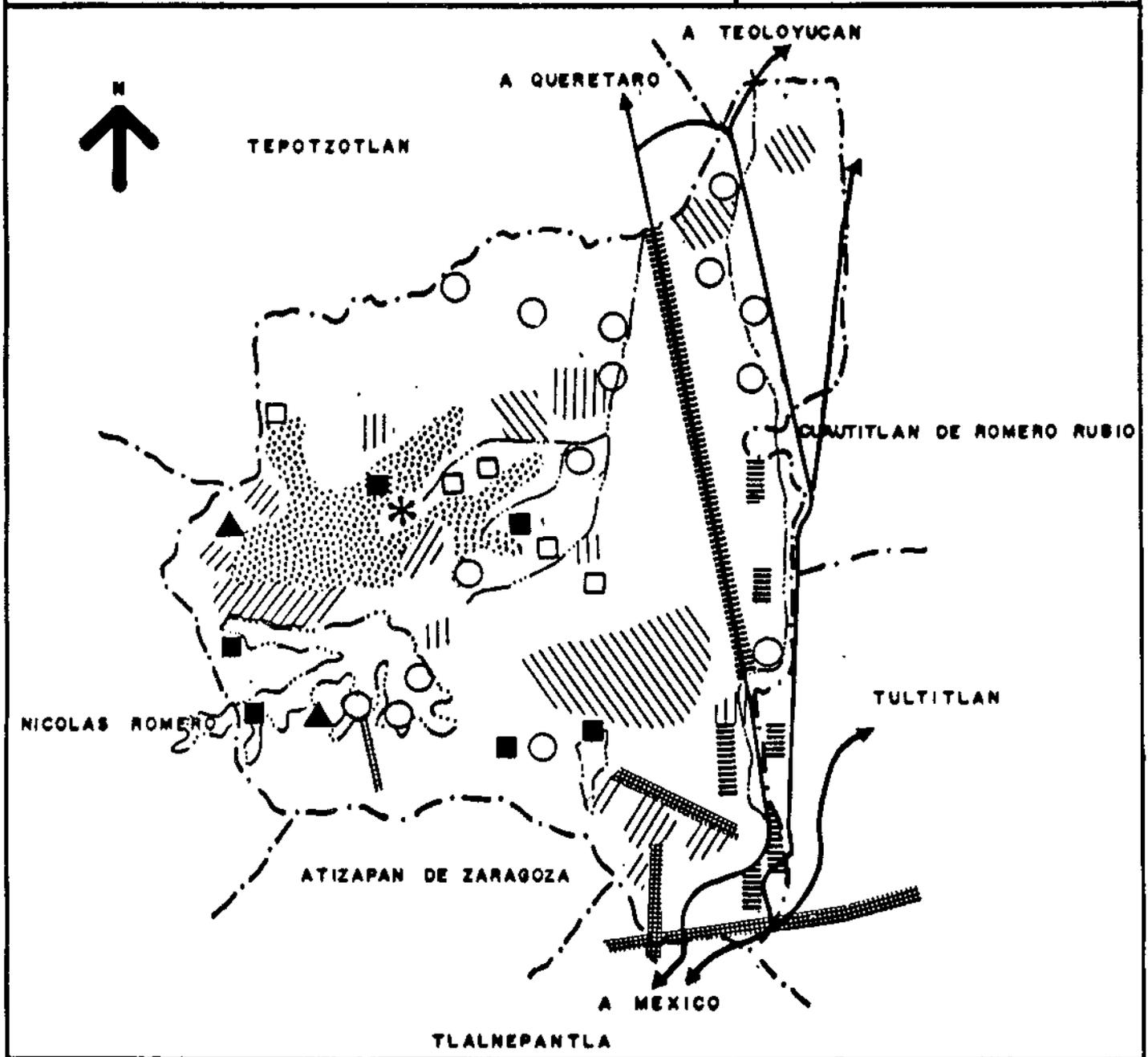
En cuanto a la imagen urbana, se carece de marcas urbanas en los accesos principales y secundarios así como la ausencia de espacios de uso colectivo; falta de mobiliario urbano; escasez y deterioro de vegetación arbórea e inexistencia de una red vial peatonal que integre: parques, jardines, equipamiento, ríos, arroyos, cuerpos de agua y servicio. No obstante, se detectaron varios sitios de atractivo natural y paisajístico, particularmente a ambos lados de los ríos, arroyos y cuerpos de agua.

En lo referente al patrimonio cultural se destacan por su valor histórico las iglesias de San Lorenzo Riotenco, San Sebastián Xhala y La de San Martín Tepetlixpan, así como un tramo del acueducto de Tepojaco. Estos elementos seguirán dañándose de no existir acciones de restauración, rescate y conservación, con el propósito de mantenerlos en buen estado.

Cuautitlán Izcalli constituye, hoy día, un espacio estratégico para el desarrollo urbano e industrial dentro del sistema de Ciudades del Valle de Cuautitlán-Texcoco. Sin embargo, su crecimiento futuro debe de ser armónico con la protección del medio ambiente y los recursos naturales que le dan sustento a las actuales actividades productivas y urbanas del municipio.

PROBLEMATICA AMBIENTAL

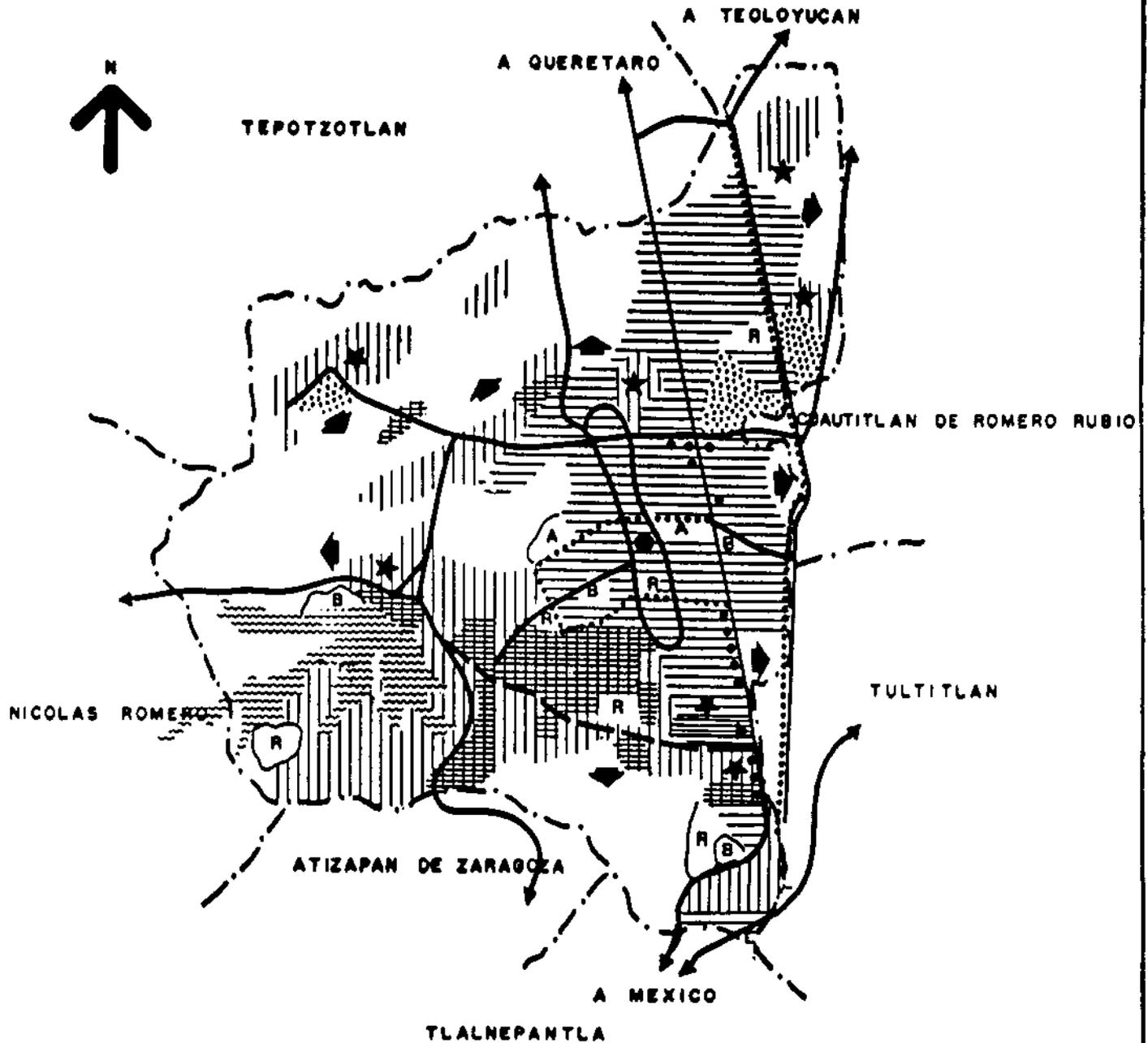
CUAUTITLAN IZCALLI



	AGRICULTURA EN SUELOS NO APTOS		CONTAMINACION ATMOSFERICA
	EROSION TOTAL DEL SUELO		TIRADERO A CIELO ABIERTO
	MODIFICACIONES AL RELIEVE		AZOLVE DE PRESAS
	DESFORESTACION		AREAS DE INUNDACION
	DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES		DEFICIENCIA DE AREAS VERDES URBANAS
			FALLAS

PROBLEMATICA DEL AREA URBANIZADA

CUAUTITLAN IZCALLI



	BALDIO SIGNIFICATIVO		PARQUE CON ALTO APROVECHAMIENTO
	VIVIENDA DISPERSA		PARQUE SIN HABILITAR
	ASENTAMIENTO IRREGULAR		VIA PRIMARIA
	AREA CON SERVICIOS		VIA SATURADA
	AREA CON SERVICIOS INSUFICIENTES		VIA SUBUTILIZADA
	CENTRO URBANO EN PROCESO DE CONSOLIDACION		VISTA DESAGRADABLE

III. ESTRATEGIA DEL ORDENAMIENTO URBANO Y ECOLOGICO CON SUS NORMAS.

1. ESTRATEGIA GENERAL.

A) CONDICIONANTES DE LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACION.

Las condicionantes de la actualización del presente Plan de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico las constituyen: el Plan Estatal de Desarrollo 1990-1993, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de 1986 y el Plan de Desarrollo Municipal de Cuautitlán Izcalli 1991-1993.

B) OBJETIVOS.

Ciudad Cuautitlán Izcalli es una urbe que ha tenido un rápido crecimiento social y urbano, que ha permitido acumular importantes recursos económicos y físicos, con restricciones infraestructurales para su desarrollo y los perjuicios de la contaminación ambiental. Dicha dinámica y sus condiciones de crecimiento podrán acelerarse dada la ubicación de la ciudad dentro de la zona conurbada y por los impactos de las obras de alcance local y regional que se han iniciado o que se pretenden ejecutar en el corto plazo.

Se plantean como objetivos del presente plan los que se exponen a continuación:

- Incrementar el bienestar de la población, aumentando las oportunidades y facilidades de acceso al empleo, al suelo, a la vivienda y a un ambiente sano, así como a los equipamientos urbanos y los servicios públicos. En particular, se buscará contribuir a erradicar las condiciones materiales adversas que caracterizan la marginación urbana y rural.
- Controlar el crecimiento demográfico y la expansión urbana irregular para alcanzar una extensión y dimensión que permita el desarrollo social y económico de este municipio, en armonía con el equilibrio ecológico.
- Procurar las condiciones de protección, seguridad e higiene para la población, evitando el crecimiento urbano sobre áreas boscosas, zonas inundables, vulnerables e inestables, y reduciendo la contaminación y los riesgos ambientales hasta los límites permisibles.

- Restablecer el equilibrio ecológico del municipio para garantizar la existencia, permanencia y aprovechamiento racional de sus recursos hidrológicos, edáficos y forestales.
- Lograr una amplia participación de los habitantes en el proceso de planeación del desarrollo urbano y la protección al ambiente, así como en la ejecución de los programas, proyectos, obras y acciones que de él se deriven.
- Proteger y enriquecer el patrimonio cultural, el paisaje natural y la imagen urbana del municipio.
- Contar en Cuautitlán Izcalli con los parques y áreas verdes que sumen una superficie de cuando menos 10 m² por habitante, dando especial énfasis a los espacios de acceso a todo público.
- Asegurar costos mínimos en las inversiones para el desarrollo de la infraestructura, equipamiento, vialidad y transporte, así como para la operación de esos servicios.
- Reducir la subutilización de la infraestructura y vialidades de las zonas comerciales y de servicios mediante el aprovechamiento de los predios en los usos del suelo apropiados.
- Organizar e inducir el uso eficiente del suelo urbano y rural, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la urbanización y los servicios, así como el mejoramiento de la imagen urbana, mediante la aplicación de un conjunto de normas y de mecanismos flexibles de gestión y fomento.
- Impulsar la autosuficiencia económica de Cuautitlán Izcalli a través de la adecuada localización del suelo para actividades productivas y de servicios, promoción de empleo local y la dotación oportuna de redes de urbanización y equipamiento.
- Apoyar la productividad de las inversiones públicas y privadas mediante la aplicación de nuevos instrumentos de participación y financiamiento, así como la simplificación administrativa.
- Coadyuvar al fortalecimiento financiero del Ayuntamiento a través de la identificación de nuevas fuentes de ingresos y financiamiento para la realización de programas de desarrollo urbano, así como de la reducción de sus gastos de operación.
- Fortalecer la capacidad económica de la población, facilitando el acceso al empleo y los servicios de capacitación, salud, comercio básico y reduciendo las cargas fiscales con motivo de la disminución de los costos de desarrollo y operación del conglomerado urbano.

C) DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DEL DESARROLLO URBANO Y EL ORDENAMIENTO ECOLOGICO.

C.1. ESTRATEGIA.

La estrategia para el desarrollo urbano del municipio de Cuautitlán Izcalli, en concordancia con el uso racional y sostenido de sus recursos naturales, consiste en:

- Llevar a cabo su expansión urbana en etapas de ocupación, sujetas a la disponibilidad del agua, generación de empleos y existencia de recursos viales e infraestructurales, hasta alcanzar una población máxima de un millón de habitantes, de tal manera que el desarrollo se realice con el crecimiento constante del grado de bienestar de sus residentes actuales y previstos.

La primera etapa se cubrirá con la edificación de los lotes baldíos dispersos en las distintas colonias, y a través del desarrollo de 1 042.5 has de grandes baldíos de propiedad privada, situados en la colindancia norte y al interior del área urbana, y en los predios autorizados aún sin urbanizarse. La siguiente etapa se desarrollará sobre una superficie de 1 909 has de terrenos ejidales, ubicados en la parte alta del municipio (Tepojaco) y al oriente de la autopista, destinados en el primer caso al uso habitacional y al crecimiento de la planta industrial, en el segundo.

- Constituir el área no urbanizable en una zona de preservación ecológica, articulada y unida, físicamente, por los cauces de los ríos Hondo de Tepotzotlán y Cuautitlán, e integrada asimismo por los parques municipales que se enlazan a través de circuitos peatonales.

La zona de preservación indicada tendrá como funciones: garantizar la existencia de los actuales cuerpos de agua; evitar el crecimiento urbano; conservar las áreas de recarga de acuíferos que abastecen al municipio y parte del área conurbada; contribuir al mejoramiento de la calidad del aire, así como a la preservación de sus demás recursos naturales; hacer más atractivo el paisaje natural; y sustentar la realización de actividades productivas alternativas, diversas y rentables, para la población campesina del municipio.

C.2. DIRECTRICES.

Las directrices que en conjunto orientarán la realización de la estrategia general expuesta se refieren a:

- Urbanas.
 - Sustentar el crecimiento demográfico en la obtención de agua que atienda al equilibrio ecológico y la creación de empleos locales, para evitar las ineficiencias económicas y sociales, que propicia el movimiento diario de los trabajadores del municipio.
 - Incrementar la densidad bruta de 100 a 120 habitantes por hectárea, a través de propiciar la saturación de los grandes baldíos, con desarrollos horizontales de densidades medias y altas; en la nueva reserva habitacional se tendrán densidades medias y en los predios colindantes con el área no urbanizable habrá desarrollos residenciales con baja densidad que sirvan como área de transición entre la ciudad y el área de conservación ecológica.
 - Promover el desarrollo turístico y cultural del municipio, aprovechando sus recursos hidrológicos superficiales, los valores estéticos del paisaje natural, los bienes inmuebles del patrimonio histórico y el potencial artístico y cultural del conjunto de universidades existentes en la zona.
 - Consolidar en la ciudad el centro de servicios del norponiente del área metropolitana, prolongando el extremo norte del corredor hasta los terrenos del fraccionamiento San Miguel, y hacia el sur hasta el Conjunto Perinorte. Para su pleno desarrollo se promoverá la construcción de comercios y servicios complementarios de nivel regional en los baldíos del corredor actual y del Conjunto Perinorte. Como área de influencia del centro mencionado, se consideran 12 municipios: Coyotepec, Cuautitlán, Huehuetoca, Jaltenco, Melchor Ocampo, Nextlalpan, Nicolás Romero, Teoloyucan, Tepetzotlán, Tultepec, Tultitlán y Zumpango.
 - Modernizar los enlaces viales con los municipios de Atizapán y Tlalnepantla, así como los señalados en el párrafo anterior, y promover la operación de transporte colectivo no contaminante o de baja emisión de contaminantes, en sus distintas modalidades, para atender las necesidades de traslado de la población local al interior de Cuautitlán Izcalli y hacia el área metropolitana, así como de los habitantes de la región hacia el municipio, particularmente al centro de servicios metropolitanos.

- Mantener las densidades de población que se aprobaron con la autorización del fraccionamiento o unidad, a fin de no sobreutilizar la capacidad de la infraestructura, vialidad y equipamiento.
 - Apoyar la política de solidaridad con la marginación urbana y rural, mediante: el otorgamiento de seguridad jurídica a los ocupantes de los asentamientos irregulares y sus familias, respecto a la tenencia del suelo; la dotación y en su caso la complementación de la infraestructura y los servicios; así como el equipamiento urbano de las zonas populares, en particular con instalaciones para la educación, salud, abasto, recreación y cultura.
 - Proteger el desarrollo integral de los poblados a través de la dotación de equipamiento y servicios públicos, vialidad y transporte, mejoramiento de vivienda y respetando su patrimonio cultural, formas de organización, fisonomía de las construcciones y costumbres de aprovechamiento del suelo.
 - Conservar y dar mantenimiento a los bienes inmuebles que forman el patrimonio histórico del centro de población, así como recobrar y preservar los elementos espaciales, paisajísticos y visuales que conforman su imagen urbana, mediante limitaciones de altura y demás procedentes.
 - Regular los usos y destinos del suelo urbano conforme a las zonificaciones primaria y secundaria, regular el uso del suelo no urbanizable y el aprovechamiento de los recursos naturales del municipio.
- Ecológicas.
- Estimular las actividades agropecuarias, hortícolas y silvícolas en las áreas no urbanizables del municipio, a través de la promoción y creación de asociaciones fomentadas por el Ayuntamiento.
 - Consolidar el desarrollo de los parques y zonas industriales aplicando los criterios siguientes: promover la reubicación de la industria, cuya alta contaminación y riesgo no puedan ser reducidos a los correspondientes límites permisibles, así como de los que requieren alto consumo de agua; fomentar la construcción de industrias que empleen tecnologías limpias, reusen las aguas residuales tratadas y no ofrezcan riesgos, de conformidad con la legislación ambiental vigente; localizar y reubicar los depósitos, almacenes y bodegas en los lotes con carencias o limitaciones de infraestructura.

- Aumentar el volumen de agua disponible y reducir su consumo, mediante el uso de materiales en pavimentos que permitan la infiltración del agua, la utilización de muebles y dispositivos ahorradores de agua, la recolección de agua de lluvia, el aprovechamiento de agua de manantiales y arroyos, el tratamiento de las aguas residuales, el reuso de aguas residuales tratadas en la industria, fomento y protección de áreas verdes y el sembrado de vegetación nativa.

- Conservar la separación entre los distintos asentamientos que componen la ciudad y, entre ésta y, los municipios de Atizapán, Nicolás Romero, Tepotzotlán y Cuautitlán, mediante espacios verdes, que mitiguen los efectos adversos de la contaminación, propicien mejoras microclimáticas y permitan el esparcimiento y la práctica de los deportes.

- Condicionar la explotación de los bancos de materiales para la construcción al compromiso de la rehabilitación y reforestación de los terrenos.

- Continuar con la práctica de la agricultura sólo en las áreas que sean aptas para dicha actividad.

- Prohibir la práctica de la ganadería extensiva en áreas boscosas y erosionadas en los lomeríos del municipio, así como evitar la quema innecesaria de pastos durante la época invernal.

- Proteger las áreas boscosas de eucaliptos, pirules y encinos ubicados en el sur y poniente del municipio.

- Promover un manejo integral de los residuos sólidos que contemple, desde su clasificación en las casas habitación e industria hasta la recolección, tratamiento, reciclaje y disposición final.

- Crear un sistema de espacios abiertos que preserve, integre y fomente las áreas verdes, los parques municipales y de servicios, estableciendo una red primaria peatonal.

D) CLASIFICACION DEL TERRITORIO.

Las áreas urbanas y urbanizables están demarcadas en conjunto por el límite del crecimiento urbano, y ascienden a 8 288 hectáreas, de las cuales 5 196.5 hectáreas (47%) son áreas urbanas y 3 091.5 hectáreas (28%) conforman las áreas urbanizables. Estas últimas comprenden a su vez grandes baldíos urbanos y extensiones no urbanizadas ni construídas, provenientes de subdivisiones autorizadas, y superficie ejidal que se incorporará al desarrollo urbano.

El área ocupada y requerida para el desarrollo controlado de los poblados de Santa Bárbara, El Rosario, Santa María Tianguistengo, Huilango es de 120 hectáreas.

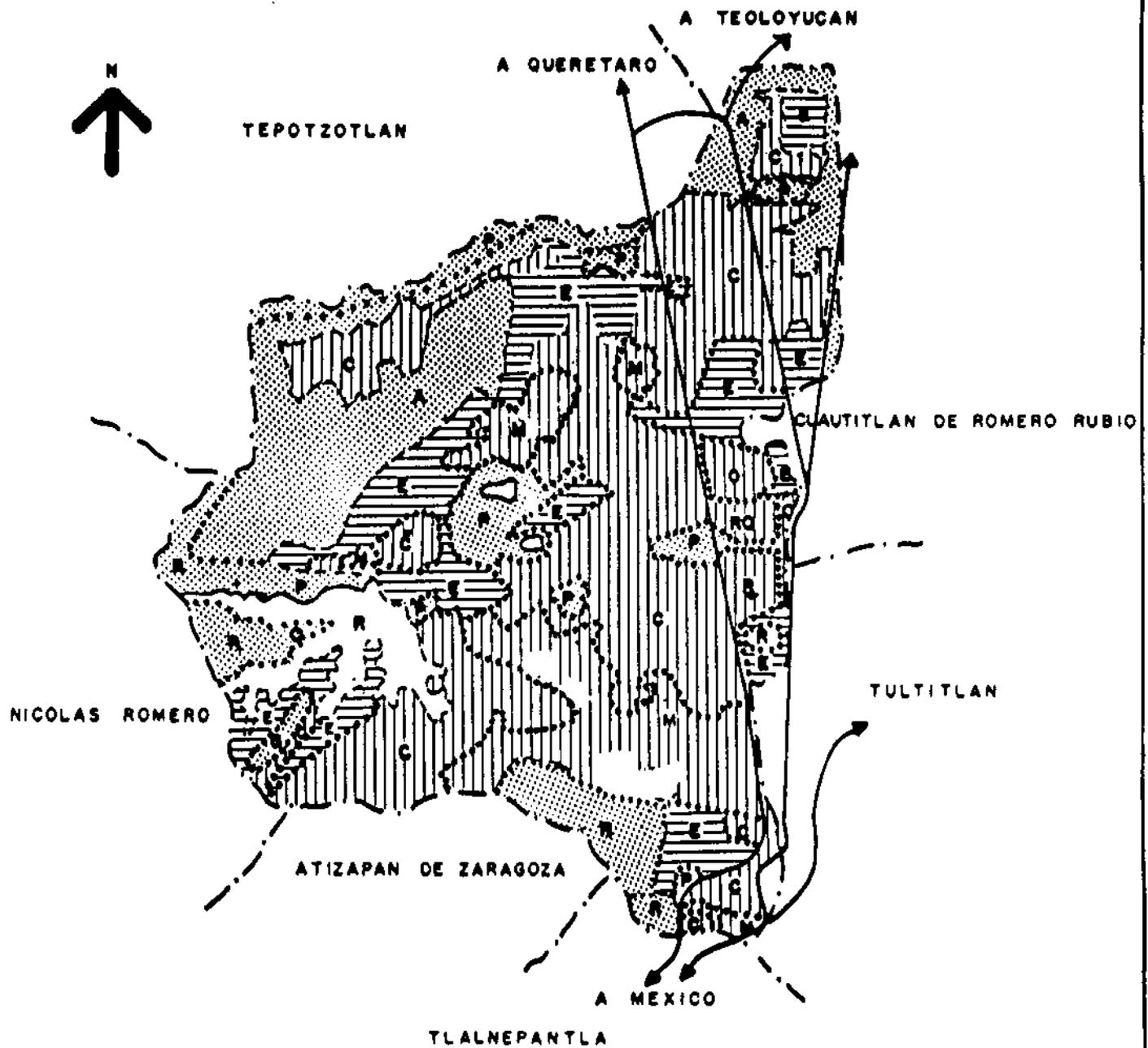
El área no urbanizable y de preservación ecológica, por su parte, está conformada por 2 704.5 has (25%) incluyendo los cuerpos de agua que abarcan 385 hectáreas, esto es, el 3.5% de las 10 992.5 hectáreas que comprende el territorio del municipio.

Con el fin de evitar eficazmente que la mancha urbana se extienda a las áreas no urbanizables y proveer, a su vez, adecuadamente a la protección, preservación y restauración de sus recursos naturales así como el mejor aprovechamiento de éstos, la ordenación urbana y ecológica del presente plan se extiende a todo el ámbito del territorio municipal, integrado por las áreas que la clasificación precedente distingue.

Como consecuencia de todo lo anterior, el límite del Centro de Población Estratégico de Cuautitlán Izcalli coincide con el límite del municipio y, por lo mismo, la órbita de aplicación del plan se extiende a todo el territorio de este último.

CLASIFICACION DEL TERRITORIO Y POLITICAS DE ORDENAMIENTO URBANO Y ECOLOGICO

CUAUTITLAN IZCALLI



 AREA URBANA

 AREA URBANIZABLE

 AREA NO URBANIZABLE

--- LIMITE DE CRECIMIENTO URBANO

- - - LIMITE DEL CENTRO DE POBLACION

POLITICAS URBANAS

M- MEJORAMIENTO E- CRECIMIENTO

O- REORDENACION C- CONSERVACION

POLITICAS ECOLOGICAS

P- PROTECCION A- APROVECHAMIENTO

2. ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACION DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO URBANO.

A) ORGANIZACION ESPACIAL.

La estructura urbana prevista, se encuentra conformada por: 1 centro (corredor) de servicios metropolitanos, 4 subcentros urbanos, 4 corredores de servicios de alta intensidad; de los cuales 3 tienen sentido oriente-poniente y 1 con sentido norte-sur; 12 corredores de servicios de baja intensidad, de éstos, 5 son de sentido norte-sur; y 7 en sentido oriente-poniente; además, se constituye con 65 distritos habitacionales, 25 distritos industriales, 6 distritos de equipamiento mayor especial (uso educativo), parques y áreas verdes.

Los distritos se han establecido por el agrupamiento de colonias, fraccionamientos y unidades habitacionales y pueblos; así como de los parques y zonas industriales, comerciales, recreativas y de equipamiento mayor.

La organización y funcionamiento de esta estructura está basada, en torno a la planeación original del municipio y a las vialidades que por una parte articulan los distritos entre sí, a los centros y corredores urbanos de la ciudad; y por la otra, fungen como límites de cada distrito.

El sistema vial se adecúa y organiza para brindar a la población las más óptimas alternativas de traslado dentro de la trama urbana y para comunicar a la ciudad con los municipios vecinos.

Para que la estructura urbana se conforme y desarrolle de acuerdo a lo previsto, es necesario que el crecimiento se oriente hacia las áreas designadas para ello, puesto que ellas se han seleccionado porque presentan menos aptitud para las actividades agropecuarias, frutícolas y forestales y porque no presentan riesgos por inundación, con el fin de conservar aquéllos suelos que son necesarios para mantener el equilibrio ecológico.

Para que se cuente con una estructura vial que ofrezca óptimas alternativas de traslación a los habitantes, en sus demandas de origen y destinos se prevé:

- Un reordenamiento de la red vial para separar los flujos vehiculares regionales e intermunicipales, para establecer una estructura que logre la integración de la totalidad del municipio y para enlazarlo con la finalidad de consolidarlo como centro de servicios metropolitanos de los municipios de la zona norponiente del área metropolitana.
- Llevar a cabo el trazo, desarrollo y continuidad de las vías primarias que comunicarán las diferentes zonas, ya sea norte-sur

y oriente-poniente con la finalidad de descongestionar algunas vías actualmente saturadas, como es el caso de la autopista México-Querétaro y la liga Cuautitlán-Teoloyucan, en la zona Puente Grande que comunica con los municipios de Tepotzotlán y Coyotepec.

- La sistematización de la red vial primaria del centro de servicios metropolitanos en toda su extensión, para el mejoramiento de la movilidad sur-norte por la Av. Primero de Mayo y norte-sur en avenida Jorge Jiménez Cantú, que constituyen los ejes viales de dicho centro concluyendo la liga con el resto de las cinco vialidades, que convergen a él como es el caso de la liga al sur con el centro comercial perinorte y al norte con el municipio de Tepotzotlán.

A.1. CENTROS DE SERVICIO Y CORREDORES URBANOS.

Los centros y corredores urbanos que contempla la estructura urbana prevista, ocuparán una superficie de 345 has.

A.2. DISTRITOS URBANOS.

Distritos habitacionales.

Los distritos que con uso de suelo predominantemente de habitación y que conforman la estructura urbana prevista, suman 65 en total, que se extienden sobre una superficie de 4 976 has, en los mismos, se localizan también servicios básicos y usos compatibles con la vivienda, para la satisfacción de las necesidades esenciales y cotidianas de la población.

Los distritos se conforman con una o varias comunidades (colonias, fraccionamientos y pueblos), de acuerdo a su extensión. Las vialidades son los elementos que marcan los perímetros de conformación de los distritos.

Distritos Industriales.

Los distritos industriales que existen y se prevén en el municipio de Cuautitlán Izcalli suman 25. Se extienden sobre un total de 1 132 has y se localizan al oriente del municipio, conformando una zona industrial que está extendida en paralelo a la autopista México-Querétaro.

Al interior de los mismos se dan diversos tipos de producción industrial; desde la manufactura de alimentos, medicinas, textiles; hasta la industria química y automotriz. Sin embargo, los tipos de industria dominantes en Cuautitlán Izcalli son las dos últimas ramas y sus colaterales, para la producción de autopartes automotrices, producción de asientos, parabrisas, etc.

La zona industrial del municipio tiene un total de 793.5 has a las que se agregan 338.5 has que han sido propuestas para el nuevo desarrollo industrial.

Distritos de Equipamiento Especial

El equipamiento mayor especial (uso educativo) lo constituyen 6 distritos: ENEP CUAUTITLAN, CONALEP Y UNAM, COLEGIO DEL LAGO, CONALEP, UNIVERSIDAD MEXICANA Y FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES.

Espacios Abiertos.

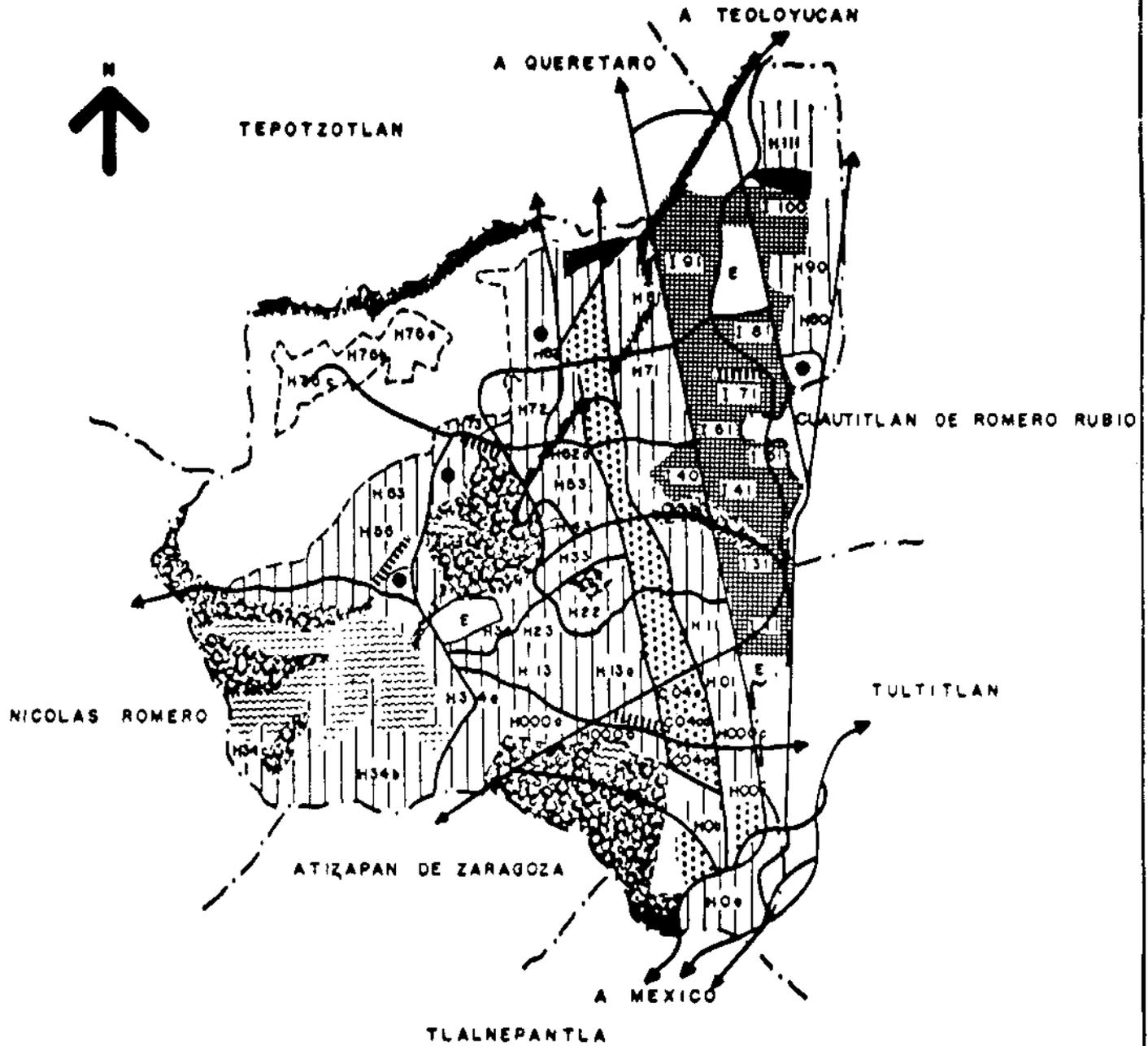
Las áreas verdes y los espacios recreativos existentes en el municipio de Cuautitlán Izcalli se reducen a los parques municipales: Central, Pichardo Pagaza, Espejos de los Lirios y el área del Club de Golf Campestre del Lago con 252 has.

La notoria escasez de estos espacios, ha inducido a que se constituyan grandes áreas que proporcionen este servicio a la población y por ello se llevará a cabo la creación de parques municipales y espacios privados de recreación social, con una superficie de 1 395.5 has.

Los nuevos parques municipales son: Los Santos, San Miguel, Lineal del Río Tepotzotlán, Lineal del Río Cuautitlán, Tultitlán, La Joyita, Morelos, Jiménez Cantú, La Quebrada, Hacienda del Parque, Victoria, Los Cuartillos, La Piedad, y Tepojaco. Los espacios recreativos privados que se agregaron son: Atlantla y los de las Presas Angulo y Lago de Guadalupe.

ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

CUAUTITLAN IZCALLI



- | | | | |
|---|------------------------------------|---|-----------------------|
|  | CENTRO DE SERVICIOS METROPOLITANOS |  | EQUIPAMIENTO ESPECIAL |
|  | SUBCENTRO URBANO |  | CUERPOS DE AGUA |
|  | CORREDOR URBANO |  | AREA NO URBANIZABLE |
|  | DISTRITO HABITACIONAL |  | VIALIDAD PRIMARIA |
|  | DISTRITO INDUSTRIAL | | |

B) ZONIFICACION PRIMARIA Y SECUNDARIA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

B.1. ZONIFICACION PRIMARIA.

De acuerdo con la estructura urbana prevista, la zonificación primaria establece los usos y destinos del suelo para el ordenamiento, en función de las características comunes de las áreas urbana y urbanizable, comprendidas en el territorio que queda dentro de los límites de crecimiento fijados para Ciudad Cuautitlán Izcalli.

La zonificación primaria de usos y destinos del suelo de Cuautitlán Izcalli, está conformada por una parte indicativa y otra normativa. La primera se refiere al señalamiento en términos generales e ilustrativos de los usos y destinos del suelo para aquéllas colonias, fraccionamientos, pueblos y desarrollos previstos que cuentan por separado, con su propia zonificación secundaria y sus correspondientes normas obligatorias. La segunda trata lo relativo a las mezclas de usos del suelo y normas de aprovechamiento dentro de los predios situados en el área urbanizable del municipio y que se incorporarán al desarrollo urbano.

Las normas para el ordenamiento urbano para los predios del área urbanizable, que carecen de zonificación secundaria, se fijan considerando los parámetros que se indican a continuación:

DENSIDADES E INTENSIDADES DE UTILIZACION Y AREAS LIBRES DE CONSTRUCCION DE LA ZONIFICACION PRIMARIA.

CLAVE ZONA	DENOMINACION DE ZONA	DENSIDAD BRUTA (HAB/HA)	DIMENSION MINIMA L O T E		INTENSIDAD USO HABT (M2/VIV)	INTENSIDAD DE UTILIZACION (No. DE VECES LA SUPERFICIE DEL PREDIO)	AREA LIBRE DE CONSTRUCCION
			FRENTE (M)	SUPERF (M2)			
Hmb	HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	40	20	1 000	1 000	0.25	75
HB	HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	100	20-12	350	350	1.0	50
HM	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	240	12-7	150	150	1.5	25
HA	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	400	7	90	90	2.0	20
I	INDUSTRIA		20	1 000		2.0	30
CS	COMERCIO Y SERVICIOS	400	15	500	90	3.0	20

La zonificación primaria permite observar que la conformación futura del municipio estará dada por una fracción al oriente de la autopista México-Querétaro, con un uso eminentemente industrial y en menor medida el habitacional, y por otra fracción al poniente, predominantemente habitacional y de servicios, así como las áreas abiertas en donde se ubican parques y áreas verdes.

La superficie total prevista para las áreas urbana y urbanizable es de 8 288 has. Los usos del suelo abarcan una superficie de 6 803 has, (62 %) y los destinos previstos ocupan 1 485 has, (14 %). Con esta ocupación se alcanzará una densidad bruta de 121 habitantes por hectárea.

La distribución futura de los usos del suelo será de 4 976 has, para el habitacional; 345 has, para el comercial y de servicios; 1 132 has, del industrial y 350 has, para los espacios privados de recreación social. En cuanto a los destinos se tendrá una superficie de 638 has, ocupada por los equipamientos educativos, de salud y administrativos, 458 has, en infraestructura y 389 has, para parques municipales. Para el área no urbanizable y de preservación ecológica se prevén 771.5 has para espacios privados de recreación social, 137 has para parques municipales, 1 411 has para actividades productivas y existen 385 has de cuerpos de agua.

B.2. ZONIFICACION SECUNDARIA.

En la zonificación de esta actualización se han logrado establecer los usos del suelo a nivel de las manzanas y predios que conforman las colonias y fraccionamientos de dicha ciudad. Para efecto de colonias y poblados rurales, donde se carece de planos de lotificación, la zonificación ha sido realizada por grupos de los mismos.

En el marco de la estructura urbana prevista, la zonificación antes señalada comprende 22 categorías que se han determinado sobre la base de la predominancia de los usos, su mezcla y compatibilidad. La zonificación aludida es la siguiente:

CUADRO

ZONA	CLAVE
1. Habitacional muy baja intensidad	H1
2. Habitacional baja intensidad	H2
3. Habitacional densidad media	H3
4. Habitacional densidad media con comercio	H3C
5. Habitacional de alta densidad	H4
6. Habitacional alta densidad con comercio	H4C
7. Habitacional rural densidad muy baja	HR1
8. Habitacional rural densidad baja	HR2
9. Habitacional rural densidad media	HR3
10. Habitacional rural densidad alta	HR4
11. Comercio y servicios básicos	CB
12. Mixto: Comercio y servicios básicos con habitación	M1
13. Mixto: Comercio y servicios especiales con habitación	M2
14. Mixto: Comercio y servicios diversos con habitación	M3
15. Comercio y servicios de alta intensidad	CS1
16. Comercio y servicios de baja intensidad	CS2
17. Industria	I
18. Industria y servicios	IS
19. Zona de restricción al uso y construcción	R
20. Equipamiento	E
21. Area Verde	AV
22. Infraestructura	IE

Para cada una de las zonas se asignan usos generales y específicos permitidos y las limitaciones a los mismos, relativas a intensidades de utilización y ocupación, dimensión de lotes y en su caso de altura.

Los rangos de densidades y dimensión mínima de lotes, así como las intensidades de utilización y porcentaje libre de construcción para cada una de las zonas, se indican en el cuadro que aparece enseguida.

La intensidad de utilización (cantidad de construcción) está fijada en un número de veces proporcional a la superficie total del terreno.

Para el caso de los poblados, se incluyen normas para la recuperación y conservación de la fisonomía campestre y rural de sus construcciones.

Los usos del suelo y sus normas de zonificación secundaria, se establecen en los planos de cada fraccionamiento, colonia o pueblo. La localización de éstos está señalada en el plano de zonificación primaria mediante una clave, que es la misma que le corresponde al plano de zonificación secundaria de usos del suelo.

RANGOS DE DENSIDADES Y AREA LIBRE DE CONSTRUCCIONES DE LA ZONIFICACION SECUNDARIA.

CLAVE ZONA	DENOMINACION DE ZONA	DENSIDAD BRUTA (HAB/HA)	DIMENSION MINIMA LOTE (M)	INTENSIDAD USO (HABIT./MO HABIT.)	INTENSIDAD DE UTILIZACION (NO. DE VECES LA SUPERFICIE DEL PREDIO)	AREA LIBRE DE CONSTRUCCION
H 1	HABITACIONAL RUY BAJA DENSIDAD	35-70	20	1200-600	1200-600	0.25 75
H 2	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA	60-165	20-12	600-250	999-250	1.0 50
H 3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	146-300	12-7	250-120	249-120	1.5 25
H 3C	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO	146-300	12-7	250-120	249-120 30	1.5 25
H 4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	301-600	7	120	119-60	2.0 20
H4C	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA CON COMERCIO	301-600	7	120	119-60 30	2.0 20
HR 1	HABITACIONAL RURAL RUY BAJA DENSIDAD	20	40	2 500	2 500	0.25 75
HR 2	HABITACIONAL RURAL CON DENSIDAD BAJA	40	20	1 000	1 000	1.0 50
HR 3	HABITACIONAL RURAL CON DENSIDAD MEDIA	70	10	500	500	1.5 25
HR 4	HABITACIONAL RURAL DE ALTA DENSIDAD	120	10	300	300	2.0 20
C B	COMERCIO BASICO DENSIDAD BAJA Y MEDIA		7	120		1.0 20
R 1	MIXTO COMERCIO BASICO CON HABITACION	146-600	12-7	250-120	249-60	1.0 20
R 2	MIXTO COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALES CON HABITACION	146-600	12	250	249-60	2.0 20
R 3	MIXTO COMERCIO Y SERVICIOS DIVERSOS CON HABITACION	301-600	12	250	119-60	2.0 20
CS1	COMERCIO Y SERVICIO DE BAJA INTENSIDAD	301-600	15	500	119-60	3.0 20
CS2	COMERCIO Y SERVICIOS DE ALTA INTENSIDAD	600-720	20	600	60-50	4.0 20
I	INDUSTRIAL		20	1 000		2.0 30
I/S	INDUSTRIAL Y SERVICIOS		10	200		2.0 30

3. ORDENAMIENTO ECOLOGICO DEL TERRITORIO

En el área no urbanizable y de preservación ecológica del municipio se establece la zonificación según usos predominantes del suelo, basada en la aptitud de los terrenos, su uso actual y problemática ambiental, con el fin de asegurar el uso óptimo del suelo y el de los recursos naturales, así como para restablecer el equilibrio ecológico del territorio municipal.

CUADRO

Distribución General de Usos del Suelo en el Area no Urbanizable y de Preservación Ecológica.

Uso del suelo	Sistema terrestre Xalatlaco Sup. Has.	Sistema terrestre Cd. de Méx. Sup. Has.	Total	%
Agrícola de riego	-	757.5	757.5	28
Pecuario	54	-	54	2
Frutícola	-	79.5	79.5	3
Forestal	500	20	520	19
Espacios privados de recreación social	337	434.5	771.5	28
Parques municipales	-	137	137	5
Mixto acuático	-	44	44	2
Cuerpos de agua	329	12	341	13
Total	1 220	1 484.5	2 704.5	100

Para los sistemas terrestres que conforman el área de preservación ecológica del municipio, los usos que presentan mayor extensión territorial son los espacios privados de recreación social y agrícola de riego con 28 % cada uno. Le siguen en importancia los usos forestal con 19 %, cuerpos de agua 13 %; y los de menor ocupación son los parques municipales con 5 %, frutícola 3 % y pecuario con mixto acuático 2 %, respectivamente.

A.USOS PRODUCTIVOS.

A.1. Uso agrícola.

Esta actividad del sector primario se podrá realizar con agua blanca, preferentemente en terrenos de riego, así como en suelos de temporal con pendiente de 0-15 %, con profundidad mínima de 50 cm, pedregosidad máxima de 30 %, textura fina y fertilidad media.

A.2. Uso pecuario con posibilidades agrícolas.

La actividad pecuaria se podrá realizar en llanuras, bajadas y lomeríos en donde no existen bosques ni programas de reforestación y en donde la vegetación dominante sean los pastos naturales, inducidos o cultivados. Esta actividad se podrá realizar en la bajada del Ejido de Santa María.

Las actividades agrícolas que se realicen en terrenos con aptitud pecuaria serán a base de cultivos forrajeros, tales como: avena, cebada, treboles y pastos forrajeros.

A.3. Uso frutícola con posibilidades agrícolas.

La fruticultura de caducifolios se podrá realizar en terrenos de temporal o riego que se encuentren protegidos de los vientos del norte, la pendiente máxima permitida será del 15 %.

A.4. Uso forestal.

En los predios con este uso del suelo se pretende proteger las áreas boscosas del municipio e inducir el restablecimiento de los ecosistemas originales, a través de la plantación de arbolillos de encinos, pinos, cedros, sabinos, ailes y sauces. Los terrenos en donde se harán estas plantaciones son aquéllos con pendientes mayores al 10 % ubicados en los lomeríos, cerros y cañadas del municipio.

A.5. Uso mixto acuático.

Los cuerpos de agua Espejo de los Lirios, la Piedad y la Laguna se podrán emplear en el cultivo de carpas, bagre y mojarra tilapia y para la práctica de actividades deportivo-recreativas. Para asegurar la permanencia de esta actividad se deberá tener especial cuidado en la calidad del agua evitando la depositación de materiales contaminantes en los arroyos, canales y cuerpos de agua. También se deberán realizar muestreos periódicos de agua para analizar y determinar su calidad. Para aprovechar la producción acuícola, será necesario establecer los calendarios de pesca y veda, así como torneos de pesca y actividades recreativas.

A.6. Bancos de materiales.

La explotación de bancos de materiales para la construcción, se permitirá en los terrenos del área no urbanizable cuando se sujeten a un programa de laboreo que no exceda los límites permisibles de contaminación ambiental y al compromiso de rehabilitar los suelos para hacerlos aprovechables; reforestarlos y reparar cualquier otra alteración del medio natural provocado por las actividades de retiro de materiales.

B. ESPACIOS ABIERTOS.**B.1. Parques Municipales**

Los parques municipales son áreas de uso público y de espacio abierto, ubicados en los centros de población para realizar actividades de esparcimiento, culturales, educativas, artísticas y recreativas. Estas áreas deberán estar arboladas con especies nativas y adaptadas a las condiciones del medio ambiente, así también es correspondiente la plantación de arbustos y plantas ornamentales para que en conjunto ofrezcan a los usuarios y visitantes una agradable vista y ambiente.

Las unidades ambientales en las cuales se ubican los parques municipales ocupan una superficie de 526 has.

B.2. Espacios de recreación social.

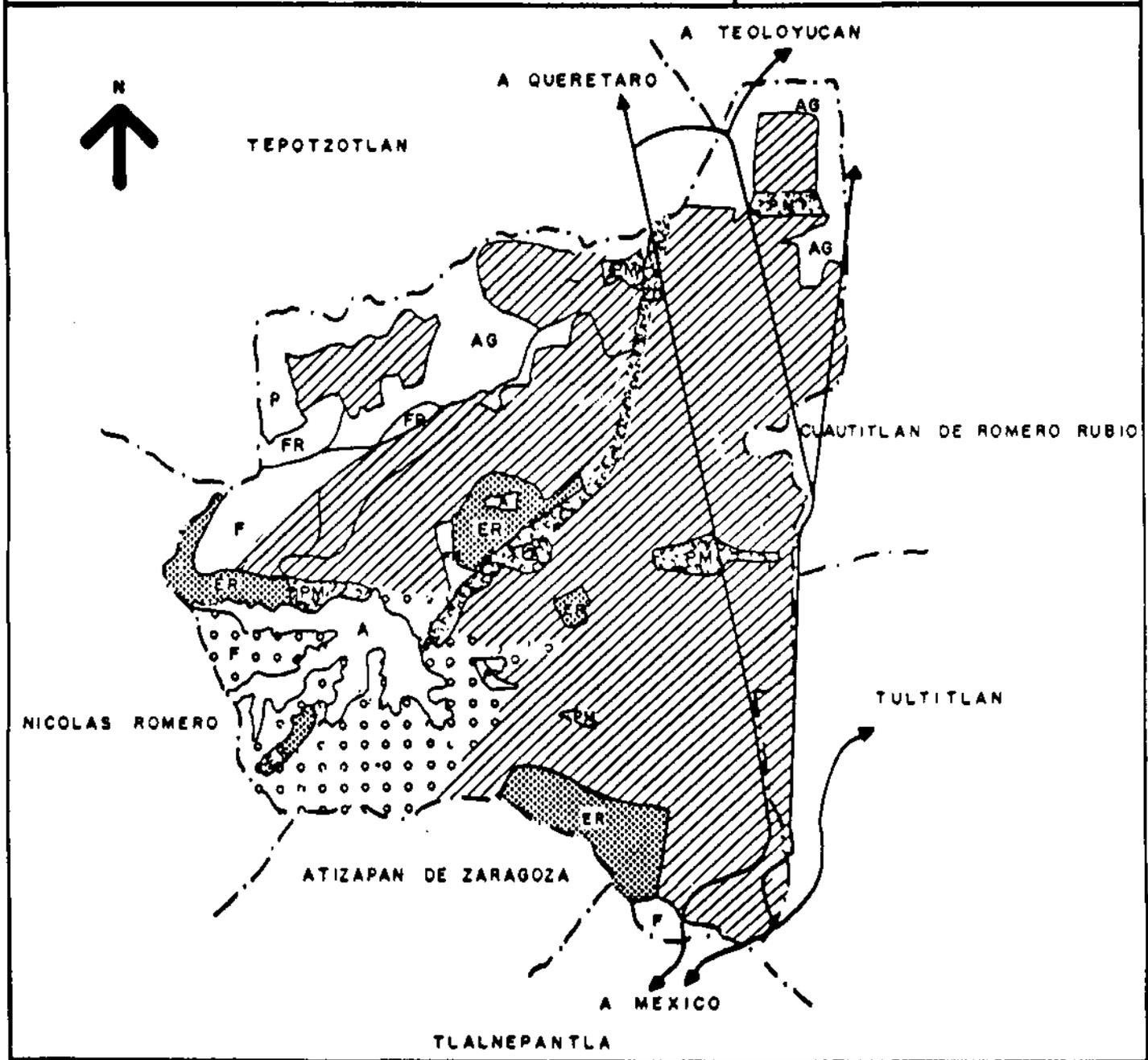
Son áreas de uso privado con amplios espacios abiertos dedicados a actividades deportivas y de esparcimiento aprovechando la vegetación y demás elementos naturales que existan o se incorporen. El total de la superficie de los espacios privados de recreación social es 1 121.5 has.

Estas áreas podrán ser propiedad de organizaciones privadas, de miembros o socios exclusivos, como es el caso del Club de Golf Campestre del Lago, y los desarrollos recreativo-deportivo-turísticos de las Presas Lago de Guadalupe y Angulo.

También podrán pertenecer a empresas que ofrezcan sus servicios, mediante el pago de alguna cuota a los ciudadanos que no formen parte de alguna institución, o a los turistas de paso. En este grupo se consideran al Parque Metropolitano y del Fraccionamiento Atlanta.

ORDENAMIENTO ECOLOGICO

CUAUTITLAN IZCALLI



- | | | | |
|-----------|--------------|----------|--------------------------------------|
| AG | AGRICOLA | | AREA URBANA Y URBANIZABLE |
| P | PECUARIA | | CONSERVACION ECOLOGICA |
| F | FORESTAL | C | CEMENTERIO |
| FR | FRUTICULTURA | | PARQUE MUNICIPAL |
| A | AGUACULTURA | | ESPACIO PRIVADO DE RECREACION SOCIAL |

4. NORMAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLOGICO.**NORMAS DE DESARROLLO URBANO.****ARTICULO 1. DEFINICIONES.**

Para los efectos de éste plan así como de los planos y demás documentos que lo integran, se establecen las definiciones siguientes:

I. ZONIFICACION PRIMARIA.

Es la clasificación y delimitación inicial de los sectores o zonas, con indicación de los usos y destinos del suelo predominante en ellas.

II. ZONIFICACION SECUNDARIA DE USOS DEL SUELO.

Es la asignación de usos y destinos permitidos a predios o lotes de colonias y fraccionamientos; en su caso, con las limitaciones que se indican en este plan. Esta zonificación está gráficamente representada en los planos de "zonificación secundaria de usos del suelo".

III. USOS GENERALES Y ESPECIFICOS DEL SUELO.

El uso general es el fin o aprovechamiento permitido que se asigna a una área o predio, de entre las categorías de usos genéricos.

El uso específico es el fin o aprovechamiento permitido que se asigna a una área o predio, de entre subcategorías de usos de características similares.

IV. USOS QUE GENERAN IMPACTO SIGNIFICATIVO.

Son los que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura o transporte, pueden repercutir decisivamente en su área de influencia, y que para su autorización, mediante la respectiva licencia estatal de uso del suelo, se requiere del estudio previo de sus impactos y de las medidas de mitigación previstas para evitar o reducir sus efectos adversos en el medio urbano.

V. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

Son usos permitidos los contenidos en las respectivas tipologías de zonas señaladas en los planos correspondientes. Estos usos están sujetos a limitaciones sobre intensidades de utilización y ocupación del suelo, dimensión de vías públicas, lotes, y en su caso, a alturas máximas así como a la obligación de establecer cajones para estacionamiento de vehículos.

Son usos prohibidos los que no están contemplados en la zonificación de este plan ni en sus planos integrantes.

VI. MEZCLA DE USOS.

Es la combinación necesaria o tolerada de usos particulares, en una zona o colonia y fraccionamiento, en su caso.

VII. USO MIXTO.

Es la mezcla de usos permitidos en un mismo predio.

VIII. INTENSIDAD MAXIMA DE UTILIZACION.

La superficie máxima de construcción permitida, resultante de sumar todos los pisos o niveles por construir, con exclusión de los estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y andadores externos cubiertos, que den servicio al inmueble.

En el caso del uso no habitacional, esta intensidad, además de la superficie de construcción, también se refiere al número máximo de viviendas que se permite construir.

IX. INTENSIDAD MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO.

Es la proporción de la superficie total del predio que como máximo puede ocuparse con edificación y que resulta de dejar libre de construcción el área mínima que el plan fija en porcentaje de dicha superficie.

ARTICULO 2. REGLAS GENERALES.

La aplicación del plan se sujeta a las reglas siguientes:

- I. Las licencias estatal de uso del suelo, municipal de construcción y funcionamiento se ajustará a la regulación para la zonificación primaria y secundaria; según el caso, a las correspondientes normas mínimas de vialidad,

infraestructura, equipamiento urbano y estacionamiento, que el plan contiene; a las pertinentes restricciones federales y estatales, constantes por vía ilustrativa en los planos respectivos; a las demás normas aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado y su reglamentación; y las disposiciones pertinentes de la Ley de Protección al Ambiente del Estado y sus ordenamientos reglamentarios.

- II. El señalamiento en el plan de las áreas urbanizables y no urbanizables, no exime al propietario del predio de obtener la constancia de existencia y suministro de agua para su urbanización y ocupación, ni de cumplir las exigencias para ese fin previstas por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado y este plan.
- III. La inclusión de fraccionamientos y colonias para los efectos de regular el uso del suelo de los mismos, no implica ratificación de subdivisiones y fraccionamientos no autorizados ni saneamiento de las infracciones en que, por otros conceptos, se hubiere podido incurrir en su realización o en la ejecución de las construcciones existentes en los lotes resultantes.
- IV. Podrán continuar funcionando las actividades establecidas en inmuebles dedicados a usos no permitidos por éste plan, siempre que cuenten con autorización anterior vigente, pero quedándoles prohibida toda ampliación o remodelación de las construcciones actuales, así como la fusión del predio con lotes vecinos.
- V. Cuando de acuerdo a la lotificación habitacional aprobada con anterioridad a la vigencia de éste plan, las dimensiones y superficies del lote fueren inferiores a los mínimos establecidos en el mismo, podrá, sin embargo, construirse la vivienda correspondiente.
- VI. Los límites de las zonas demarcadas en los planos se interpretarán conforme a las reglas que se indican:
 - a) Los lotes o predios, según los deslindes marcados en el plano de lotificación correspondiente.
 - b) En las calles, carreteras, brechas o veredas, los límites se tomarán a partir del eje de estas vías;
 - c) En las manzanas, a contar el eje de éstas;
 - d) En las líneas de ferrocarril, siguiendo el eje de la vía troncal.

- e) En los ríos, arroyos, canales, lagos y otros cuerpos de agua, siguiendo el eje de los cauces o vasos, de acuerdo con la Ley Federal de Aguas y su Reglamentación.

Para las situaciones no comprendidas en los incisos anteriores, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado interpretará los límites de la zona pertinente.

VII. Toda construcción dentro del municipio está afecta a las restricciones federales y estatales previstas en las leyes correspondientes y sus reglamentos como igualmente a las contempladas en los programas y proyectos ejecutivos que deriven de los mismos. En consecuencia, el señalamiento de las restricciones aludidas en los planos correspondientes de éste plan, sólo tiene por objeto representar cartográficamente las franjas afectas a prohibición absoluta de construcción o en su caso al permiso de ésta con sujeción a condiciones de tipo y/o altura, a fin de facilitar la acción de los particulares y el otorgamiento de autorizaciones, licencias y permisos en donde se señalarán con precisión dichas limitaciones.

VIII. A partir de la fecha en que entre en vigor el presente plan, conforme a derecho dejarán de aplicarse las normas de uso del suelo, construcción, imagen urbana, estacionamiento de vehículos y demás análogas que pudieran estar establecidas en reglamentos de colonias y fraccionamientos o, en su caso, en los contratos de venta o enajenación de lotes a cualquier otro título, desde que dichas materias quedan reguladas únicamente por las disposiciones contempladas en este plan así como en los planos integrantes del mismo.

ARTICULO 3. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS Y SUS LIMITACIONES.

Los usos y destinos permitidos de acuerdo a la zonificación primaria y secundaria, quedan sujetos a las reglas que a continuación se indican:

- I. Los usos generales, que se reproducen en los planos de zonificación de usos del suelo, E 3 y E 5 / 01 a E 5 / 74 son los siguientes:
- 1.1. HABITACION UNIFAMILIAR
 - 1.2. HABITACION BIFAMILIAR.
 - 1.3. HABITACION PLURIFAMILIAR.
 - 2.1. OFICINA INTEGRADA A LA VIVIENDA.
 - 2.2. SERVICIOS DE OFICINA Y ADMINISTRACION.
 - 2.3. SERVICIOS BANCARIOS
 - 3.1. COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.
 - 3.2. COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.

- 3.3. BAÑO PUBLICO.
- 3.4. COMERCIO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION.
- 3.5. TALLERES DE SERVICIO.
- 3.6. COMERCIO PARA VENTA, RENTA, REPARACION Y SERVICIO DE VEHICULOS.
- 3.7. COMERCIO PARA VENTA, RENTA Y SERVICIOS DE MAQUINARIA EN GENERAL
- 3.8. SERVICIO DE LAVADO Y ENGRASADO DE VEHICULOS.
- 3.9. CENTRO COMERCIAL.
- 3.10. MERCADO.
- 3.11. MODULO DE ABASTO.
- 3.12. RASTRO.
- 3.13. BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS.
- 3.14. BODEGA DE PRODUCTOS DURADEROS.
- 3.15. BODEGA DE PRODUCTOS PELIGROSOS.
- 3.16. GASOLINERIA.
- 3.17. SERVICIO DE ALIMENTOS.
- 3.18. SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS.
- 4.1. SERVICIO MEDICO DE ATENCION PRIMARIA.
- 4.2. HOSPITAL.
- 5.1. CENTRO DE EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA.
- 5.2. CENTRO DE EDUCACION MEDIA.
- 5.3. CENTRO DE EDUCACION MEDIA SUPERIOR.
- 5.4. CENTRO DE EDUCACION SUPERIOR
- 5.5. INSTITUTO DE INVESTIGACION CIENTIFICA Y TECNOLOGICA
- 5.6. CENTRO DE EDUCACION FISICA Y ARTISTICA
- 6.0. INSTALACION RELIGIOSA.
- 7.1. INSTALACION PARA LA RECREACION
- 7.2. CENTRO CULTURAL Y SOCIAL.
- 7.3. INSTALACION PARA EL DEPORTE.
- 7.4. INSTALACION PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE.
- 7.5. PARQUE Y JARDIN.
- 7.6. PLAZA
- 8.0. SERVICIO DE ALOJAMIENTO.
- 9.0. INSTALACION PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA.
- 10.1. AGENCIA DE INHUMACIONES.
- 10.2. CEMENTERIO.
- 11.1. ESTACIONAMIENTO.
- 11.2. TERMINAL O INSTALACION PARA EL TRANSPORTE.
- 11.3. INSTALACION PARA LAS COMUNICACIONES.
- 12.1. INDUSTRIA DE TECNOLOGIA LIMPIA.
- 12.2. INDUSTRIA CONDICIONADA.
- 13.1. INFRAESTRUCTURA.
- 14.1. CLUB O INSTALACION CAMPESTRE.
- 15.1. BANCO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION.
- 16.1. DEPOSITO PARA RESIDUOS SOLIDOS.
- 17.1. AGRICOLA.
- 17.2. FORESTAL.
- 17.3. PECUARIO.
- 17.4. HORTICOLA.

- II. Los usos específicos comprendidos en cada categoría de uso general se establecen en los mismos planos a que se refiere la fracción anterior, para la más expedita aplicación del presente plan.
- III. Los usos y destinos específicos quedan sujetos a limitaciones relativas a: intensidades máximas de utilización y ocupación; dimensiones mínimas de frente y superficie para lotes resultantes de subdivisiones y, en su caso, a las alturas máximas y demás que, con el mismo criterio de la fracción II, se establecen y contemplan directamente en los planos ya indicados.

Para los efectos de aplicar la disposición del párrafo anterior, por superficie del lote se entiende la que haya resultado útil o enajenable después de deducirse las superficies destinadas a vías públicas y áreas de donación para equipamiento. En predios urbanos mayores de 10 000 m² dedicados a uso habitacional, la superficie útil o enajenable equivale al 60% de la superficie total del predio.

- IV. Para determinar el número máximo de viviendas, se dividirá la superficie del terreno entre la superficie del lote por vivienda que se fija, para cada zona, en el plano correspondiente de zonificación.
- V. En los usos específicos enumerados en cada categoría de usos generales, se comprenden también los que fueren similares a los mismos; todos los otros no enumerados ni similares quedan prohibidos.

En las zonificaciones primaria y secundaria de usos del suelo queda prohibido todo uso del suelo que no se encuentre expresamente previsto en el plano pertinente.

- VI. Como excepciones a la regla anterior se establece que:

- a) En el centro de servicios metropolitanos, en los subcentros urbanos y en los predios urbanos y urbanizables situados fuera de zonas habitacionales existentes o previstas, se permitirán una vez analizados sus efectos y medidas que contrarresten sus desventajas, los usos siguientes: hospitales y sanatorios; centros de educación superior e instituciones de investigación científica y tecnológica; moteles, estaciones o terminales de transporte; instalaciones de exhibición al aire libre; instalaciones de seguridad pública y procuración de justicia; y centrales telefónicas.

El aprovechamiento de los predios con estos usos se limita a una intensidad de utilización máxima de 4 veces la superficie del terreno, una área libre de construcción de cuando menos el 20% y las demás normas

sobre infraestructura, vialidad, estacionamientos e imagen urbano previstos por éste plan.

- b) El incremento de densidades habitacionales; el aprovechamiento de predios con usos no incluidos en los planos pero compatibles con el uso predominante en la zona correspondiente; el aumento de pisos o altura; la creación de espacios abiertos y servicios básicos al interior de colonias y fraccionamientos; y la modificación del trazo o sección de vías públicas y sus entronques, se podrán permitir en la licencia estatal del uso del suelo o la autorización que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, cuando se demuestren, con apoyo de un estudio, que no habrá efectos negativos en la dotación actual y futura de agua del sector urbano correspondiente; sobre la seguridad, bienestar y salud de la población circundante; y al patrimonio cultural inmueble; y que exista la opinión favorable de Comisión de Planificación y Desarrollo así como la aprobación del Ayuntamiento.

El estudio estará avalado por un Perito o Director Responsable del Estado con la especialidad de diseño urbano y arquitectónico y en el caso de usos que puedan generar impacto o riesgo ambiental, además contará con la corresponsabilidad del prestador de servicios en esas materias, registrado ante las autoridades ecológicas del Estado.

- VII. En las zonas de uso habitacional de densidad media y alta, en que se permite, anexo a la vivienda, el local del comercio de servicios o de productos básicos hasta 30 m² construidos, no se podrá proyectar ni ejecutar la fusión de las referidas áreas y locales de comercio y servicios para integrar un centro o conjunto comercial.
- VIII. La urbanización y el aprovechamiento de los predios previstos para el crecimiento urbano se autorizará cuando:
- a) La zona cuente con vialidad e infraestructura primaria y equipamiento distrital.
 - b) Su propietario contemple la realización de las obras señaladas junto con las del proyecto de desarrollo.
 - c) El titular de la autorización se comprometa ante las autoridades correspondientes, a cubrir o cooperar en el financiamiento de las obras indicadas.
- IX. En el Centro de Servicios Metropolitanos, que se sitúa en paralelo a la autopista México-Querétaro y está limitado por las avenidas Jorge Jiménez Cantú y Primero de Mayo, el uso del suelo preferente será el comercial y de servicios sobre el habitacional. En caso del uso mixto, es decir, con viviendas, la intensidad de utilización de este último será como máximo del 40% de la superficie total de construcción.

ARTICULO 4. USOS QUE GENERAN IMPACTO SIGNIFICATIVO.

- I. Para los efectos de éste plan, son usos que generan impacto significativo los siguientes:
- a) Habitación de más de 60 viviendas.
 - b) Oficinas y comercio de más de 2 000 m2 construídos.
 - c) Instalaciones bancarias de cualquier superficie.
 - d) Terminales e instalaciones para transportes, de más de 1 000 m2 de terreno.
 - e) Bodegas y depósitos de más de 5 000 m2 construídos y módulos de abasto, rastro y depósitos de combustible.
 - f) Centros comerciales y mercados de más de 2 000 m2 construídos.
 - g) Gasolineras de cualquier superficie.
 - h) Hoteles, moteles y albergues.
 - i) Depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general de más de 1 000 m2 construídos.
 - j) Comercio de materiales de construcción de cualquier superficie.
 - k) Talleres de servicio de más de 500 m2 construídos y talleres de pintura automotriz.
 - l) Establecimientos con servicios de alimentos con o sin venta de bebidas alcohólicas de más de 1 000 m2 construídos.
 - m) Hospitales y sanatorios de más de 35 camas.
 - n) Unidades médicas de atención primaria y establecimientos de educación artística y física de más de 1 000 m2 construídos.
 - o) Edificaciones para educación media, superior e instituciones de investigación.
 - p) Centros culturales, de entretenimiento y sociales de más de 100 concurrentes.
 - q) Instalaciones para la recreación y el deporte de más de 5 000 m2 de terreno.
 - r) Baños públicos, lavanderías y tintorerías de cualquier superficie.
 - s) Estacionamientos de más de 100 cajones.
 - t) Cementerios y crematorios.
 - u) Central telefónica y torres de transmisión.
 - v) Depósito y plantas de tratamiento de basura.

- w) Templos, conventos y seminarios.
 - x) Instalación para deportes de exhibición al aire libre; para la seguridad pública y la procuración de justicia.
 - y) Industria
 - z) Construcciones que exceden de 5 niveles.
- II. Los usos del suelo de impacto significativo se autorizarán por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado previa opinión favorable del Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli.

ARTICULO 5.- DE LAS AREAS LIBRES DE CONSTRUCCION:

Para permitir la infiltración del agua al subsuelo y evitar la producción de polvos, la superficie mínima de área libre de construcción, que el plan fija, se mantendrá jardinada, compactada o pavimentada con materiales que permiten la filtración del agua pluvial.

ARTICULO 6. DEL EQUIPAMIENTO ESPECIAL.

No podrán cambiar su uso actual las áreas de equipamiento especial contempladas en la zonificación primaria y dedicadas a servicios educativos, áreas recreativas y verdes, así como tampoco sus construcciones, bajo ninguna circunstancia y cualquiera que fuere su régimen de propiedad.

Para toda ampliación o modificación de las construcciones antes referidas, se requerirá de licencia estatal de uso del suelo con evaluación de su impacto significativo.

ARTICULO 7. DE LOS ESTACIONAMIENTOS PARA VEHICULOS.

Los estacionamientos para vehículos se sujetarán a las reglas que a continuación se establecen:

- I. Se deberá contemplar en el predio o la edificación el número de cajones de estacionamiento que resulte de dividir su volumen de construcción o su equivalente, según el uso general y unidad de medida que corresponda de acuerdo al cuadro siguiente, entre la respectiva cantidad señalada en la columna "Norma" del mismo cuadro:

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

USO GENERAL DEL SUELO	UNIDAD DE MEDIDA	N O R M A		
		Z O N A		
		I	II	III
1. HABITACIONAL.				
1.1. UNIFAMILIAR O DUPLEX.	M2 CONST.	80	100	120
1.2. PLURIFAMILIAR.	M2 CONST.	80	80	100
2. SERVICIOS.				
2.1. OFICINAS DE GOBIERNO.	M2 CONST.	30	45	60
2.2. OFICINA PRIVADA.	M2 CONST.	30	40	50
2.3. OFICINA INTEGRADA A LA VIVIENDA.	(30 M2 CONST.)	NO REQUIERE		
2.4. BANCO.	M2 CONST.	15	15	15
3. COMERCIO.				
3.1. COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.	(30 M2 CONST.)	NO REQUIERE		
	M2 CONST.	30	40	60
3.2. BAÑOS PUBLICOS.	M2 CONST.	75	75	75
3.3. COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS.	M2 CONST.	30	45	60
3.4. COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION.	M2 CONST.	150	150	150
3.5. TALLERES DE SERVICIOS.	M2 CONST.	60	60	120
3.6. COMERCIO PARA VENTA, RENTA, REPARACION Y SERV. DE VEHICULOS Y MAQUINARIA.	M2 CONST.	60	60	60
3.7. ESTABLECIMIENTO PARA EL SERV. DE LAVADO Y ENGRASADO DE VEHICULOS.	M2 CONST.	30	30	60
3.8. CENTRO COMERCIAL.	M2 CONST.	30	30	30
3.9. MERCADO.	M2 CONST.	60	60	60
3.10. CENTRO DE ABASTO.	M2 CONST.	100	100	100
3.11. RASTRO.	M2 CONST.	50	50	50
3.12. BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS.	M2 CONST.	100	100	100
3.13. BODEGA DE PRODUCTOS DURADEROS.	M2 CONST.	100	100	100
3.14. BODEGA DE PRODUCTOS PELIGROSOS.	M2 CONST.	50	50	50
3.15. GASOLINERIA.	DE BOMBA	0.5	0.5	0.5
3.16. ESTABLECIMIENTO CON SERV. DE ALIMENTOS.	M2 CONST.	15	30	60
3.17. ESTABLECIMIENTO CON SERV. DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS.	M2 CONST.	8	8	15

CONTINUACION.....

4.1.	UNIDAD MEDICA DE ATENCION PRIMARIA.	DE CONSULTORIO	0.25	0.35	0.5
4.2.	HOSPITAL.	DE CAMA	0.35	0.35	0.25
5.1.	ESTABLECIMIENTO DE EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA.	DE AULA	0.35	0.35	1.0
5.2.	ESTABLECIMIENTO DE EDUCACION MEDIA.	DE AULA	0.25	0.35	0.50
5.3.	ESTABLECIMIENTO DE EDUCACION MEDIA SUPERIOR.	DE AULA	0.15	0.15	0.15
5.4.	CENTRO DE EDUCACION SUPERIOR.	DE AULA	0.10	0.10	0.10
5.5.	ESTABLECIMIENTO DE EDUCACION FISICA Y ARTISTICA.	M2 CONST.	25	25	25
6.0.	INSTALACION RELIGIOSA.	M2 CONST.	30	30	30
7.1.	CENTROS DE ENTRETENIMIENTO.	ASIENTOS ESPECT.	7	7	7
7.2.	CENTRO CULTURAL Y SOCIAL.	M2 CONST.	40	40	40
7.3.	INSTALACION PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE.				
	a) Instalación para el deporte.	M2 CONST.	250	250	250
	b) Sala de entretenimiento	M2 CONST.	50	50	50
7.4.	INSTALACION PARA EL DEPORTE DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE.	ASIENTOS ESPEC.	10	10	10
7.5.	PARQUES Y JARDINES				
	a) Parque de barrio	M2 DE TERRENO	250	250	250
	b) Parque urbano o metropolitano	M2 DE TERRENO	500	500	500
8.	ALOJAMIENTO.	M2 CONST.	40	40	40
9.	INSTALACIONES PARA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA.				
	Policía.	M2 CONST.	45	45	45
	Bomberos y Cuerpo de Soc.	M2 CONST.	50	50	50
	Juzgados.	M2 CONST.	50	50	50
10.1.	AGENCIA DE INHUMACION.	M2 CONST.	30	30	30
10.2.	CEMENTERIO.	FOSAS	100	100	100

CONTINUACION.....

11.2.	TERMINAL O INSTALACION PARA EL TRANSPORTE.	ANDEN DE ABORTAJE	1	1	1
11.3.	INSTALACION PARA LAS COMUNICACIONES.				
	a) Con atención al público	M2 CONST.	30	30	30
	b) Sin atención al público	M2 CONST.	80	80	80
12.	INDUSTRIA Y AGROINDUSTRIA	M2 COSNT.	100	100	100
13.	INFRAESTRUCTURA.	M2 DE TERRENO	100	100	100
14.	CLUB O INSTALACION CAMPESTRE.	M2 DE TERRENO	800	800	800

NOTA:

La Zona I: Corresponde al centro de servicios metropolitanos, los centros urbanos, corredores urbanos, distritos industriales y los distritos habitacionales C0a, C0b, I0a, I0b, H000a, H0a, H0b, H02, H13a, H13b, H34a, H34b, H34c, H61, H71, H81, H110.

La Zona II: Corresponde a los distritos habitacionales H000C, H00a, H00b, H03, H44a, H44b, H45, H55a, H55b, H64.

La Zona III: Corresponde a los distritos habitacionales C64a, C64b, C64c, C64d, C74a, C74b, C74c, C74d.

II. Se deberán asimismo aplicar las normas complementarias siguientes:

- a) La vivienda plurifamiliar deberá ser prevista, adicionalmente, de estacionamiento para visitas, a razón de un cajón por cada 4 departamentos o viviendas y en casas menores de 100 m2 construídos, un cajón por cada 6 departamentos o viviendas.
- b) En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para retirar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
- c) En los casos en que para un mismo predio estén previstos diferentes usos y giros, la demanda total será la suma de las exigencias establecidas para cada uno de ellos.

- d) Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 50% (cincuenta por ciento) para los edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio o simultaneidad de estacionamiento, y siempre que incluya dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración, comercio, recreación y alojamiento.
- e) Las medidas de espacio para estacionamiento de coches serán de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta un 55% de espacio de estacionamiento para coches de tamaño chico, de 4.20 por 2.20 metros. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento y la circulación de vehículos, se tomarán 23 m² y 19 m² para los de tamaño grande y chico, respectivamente.
- f) Se podrá aceptar el estacionamiento de vehículos en cordón, cuando la superficie del suelo disponible y sus características así lo exijan y siempre que se contemplen, además de las áreas de circulación, espacios de 6.00 por 2.40 metros y 4.80 por 2.00 metros para los vehículos de tamaño grande y chico, respectivamente.
- g) Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente asimismo a otra vialidad, el acceso y salida del estacionamiento respectivo deberá establecerse por ésta última arteria.
- h) El estacionamiento de vehículos para cualquier tipo de edificación no comprendido en las normas establecidas de este plan, se ajustará a las disposiciones que previo estudio determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.
- i) En caso de escuelas, además de los requerimientos establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso-descenso y las bayonetas de acceso necesarias, a fin de no interferir la circulación vial.
- j) Se promoverá que los estacionamientos que se habiliten para atender exclusivamente a centros de servicio, centros y corredores urbanos, se construyan con la perspectiva de poder ser operados por empresas públicas o privadas, para servir a las zonas urbanas de alta densidad e intensidad de uso en que se encuentren situados.
- k) Los estacionamientos de servicio público y los estacionamientos a que se refieren las fracciones anteriores quedarán afectos, en lo que no estuviere aquí previsto, a la reglamentación vigente o que en su oportunidad se expida.

- III. Se permitirá la sustitución de la obligación de cumplir con el estacionamiento en el predio, por el estacionamiento en áreas colectivas de propiedad condoninal situadas a una distancia no mayor de 100 m. de la edificación servida.
- IV. Cuando se autorice cambiar y sujetar a régimen condoninal una construcción existente, cambiar el uso del suelo o regularizar la edificación que se hubiere ejecutado sin licencia municipal, y en cualquiera de estos casos en el respectivo predio no se cumpla con los espacios de estacionamiento establecidos en el cuadro de la fracción I, se podrá autorizar que a tal efecto se utilice otro predio, siempre y cuando éste no se encuentre situado a una distancia mayor de 100 metros, no se atraviesen vialidades primarias o de acceso controlado y el propietario de la construcción exhiba título de propiedad sobre ese otro predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

En cualquiera de los casos señalados, en las dos fracciones procedentes, el predio en que se encuentre situado el estacionamiento quedará afecto a la prohibición legal de no enajenarse, a cualquier título, separadamente del otro predio en que se encuentre ubicada la edificación. Esta prohibición deberá hacerse constar en la respectiva autorización y se inscribirá como corresponda en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

En los casos expresados, se deberán colocar letreros en el edificio, en los que se señale la ubicación del correspondiente estacionamiento, así como en el predio en que éste se encuentre, a fin de indicar la edificación a que da servicio.

- V. En las localidades de El Rosario, Axotlán, Santa María Tianguistengo, Huilango y Santa Bárbara, se aplicarán reducidas al 50% las normas de estacionamiento de vehículos fijadas a la Zona III.

ARTICULO 8. DE LOS ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS

Las construcciones contarán con dos espacios destinados al estacionamiento de bicicletas por cada cajón del estacionamiento de vehículos.

Se reducirá un cajón del total de espacios de estacionamiento vehicular, por cada 20 espacios para bicicletas que se provean.

Los espacios para el estacionamiento de bicicletas estarán provistos de dispositivos que permitan estacionar adecuadamente estos vehículos y asegurarlos mediante cadenas y/o candados.

ARTICULO 9. DE LAS NORMAS GENERALES DE IMAGEN URBANA.

Para el mejoramiento y conservación, en su caso, de la imagen urbana del centro de población estratégico, se establecen las normas siguientes:

- I. En las zonas habitacionales, la altura máxima en niveles o metros que se establezca en el respectivo plano, se medirá, en general, sobre el nivel de banqueta y para las áreas con terrenos en pendientes, a partir de su primer desplante.
- II. La estructura de soporte de construcciones que se levanten en terrenos con pendiente, deberá quedar oculta con muros y de preferencia con vegetación.
- III. En las zonas habitacionales de tipo residencial, los tinacos se ocultarán con celosías o muros.
- IV. Se procurará evitar que al frente de las viviendas se sitúen los patios de servicio; cuando fuere inevitable hacerlo, su interior no deberá quedar expuesto a la vista desde la vía pública o las áreas comunes en su caso.
- V. Las estructuras de soporte de anuncios situados en la techumbre de edificios o en terrenos baldíos, deberá quedar oculta mediante el mismo letrero.
- VI. La autorización de anuncios por el Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli se sujetará a normas de dimensiones, altura, material, colores, ubicación y demás elementos que el respectivo reglamento municipal fije de acuerdo a las características de las respectivas zonas.

ARTICULO 10. DE LAS CARACTERISTICAS DE VIAS PUBLICAS.

El diseño y construcción de los elementos de la estructura vial se sujetarán a las normas siguientes:

- I. En el trazo de las calles se observará que:
- a) Los anchos mínimos de las vías primarias y secundarias serán las que aparecen en los planos de estructura vial prevista y de restricciones federales y estatales.
 - b) La vialidad secundaria, la calle local o terciaria, los andadores y las ciclopistas tendrán un ancho mínimo de 20, 12, 6 y 2 metros respectivamente. Las calles laterales de vías primarias tendrán una sección mínima de 7 metros.
 - c) En los desarrollos industriales, las vialidades secundarias y terciarias tendrán una sección mínima de 23 y 20 metros respectivamente.
 - d) La anchura mínima de los banquetas será, para vialidades primarias y terciarias, de 4 y 1.80 metros respectivamente. En la zona industrial, las banquetas de calles secundaria y local tendrán como mínimo una sección de 2.50 y 4 metros, respectivamente.
 - e) En los poblados rurales en la prolongación de calles incluyendo banquetas, tendrán como mínimo un ancho de 12 m. Las que sean vías vehiculares, su arroyo será de 8.40 m y sus banquetas tendrán un ancho mínimo de 1.80 m respectivamente.

En calles existentes con un ancho menor a 12 m las banquetas podrán tener una sección menor a la antedicha.

Las pendientes de rasantes de las vías primarias tendrán como máximo una pendiente del 6% en ascenso y el 8% en descenso, previendo que su curvatura en proyección horizontal no podrá exceder de 6 grados. En las vías secundarias la pendiente máxima aceptable será de 10% en tramos de longitud no mayor a 300 metros y el grado de curvatura de proyección horizontal no podrá ser menor a 14 grados. Para las ciclopistas la pendiente máxima será de 3%.

- f) La red de calles locales para lotificar y urbanizar un predio será propuesto, por su propietario o representante, para su autorización por parte del Gobierno del Estado.
- II. En relación a los accesos e intersecciones se atenderá lo siguiente:
- a) Los accesos a las vías primarias se harán a través de las calles secundarias.

- b) La incorporación de vías secundarias o laterales a los arroyos centrales de la vialidad primaria deberá efectuarse en zonas situadas a cada 300 m como mínimo. Las zonas de incorporación o aceleración tendrán como mínimo una sección de 3.5 metros, longitud de 100 metros y curvatura con radio mayor a 38 metros.
 - c) Los arroyos centrales de las vías primarias se diseñarán evitando que a través de ellas se tengan acceso a los lotes colindantes. A estos predios se accederá por medio de calles locales o de laterales arterias primarias.
 - d) Las calles terciarias no podrán incorporarse directamente a los arroyos centrales de la vialidad primaria, su enlace será a través de la vialidad secundaria a calles laterales de las vías primarias.
 - e) Se evitará el cruce transversal a nivel, de las vialidades primarias o de acceso controlado.
 - f) La intersección de vías primarias entre sí y con las de acceso controlado, se resolverá con dispositivos a desnivel.
- III. En la intersección de los andadores peatonales y ciclistas con vías primarias, se construirán pasos elevados para peatones y bicicletas que libren una altura mínima de 4.5 metros sobre el nivel de circulación de los vehículos. El acceso a espacios elevados será por medio de rampas que tendrán una pendiente igual o menor del 10 %.
- IV. A los lados de la vías primarias se dejará una franja de separación entre el límite de los lotes y la banqueta, con una sección mínima de 4 metros. Dicha franja será forestada y, en su caso, alojará las ciclistas.

ARTICULO 11. DE LA DOTACION DE INFRAESTRUCTURA.

Se establecen las normas mínimas de infraestructura siguientes:

La dotación de agua potable mediante hidrantes públicos será como mínimo a razón de 1 (uno) por cada 10 (diez) viviendas.

ARTICULO 12. DE LOS SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO.

Se fijan los tipos de servicios mínimos de equipamiento y sus características en la forma que a continuación se indica:

CUADRO No. 8

I. EDUCACION:

Número de aulas	Superficie del terreno (m2)	Superficie construída (m2)	Población atendible

Jardín de Niños			
3	924.00	240.00	2,310
6	1,485.00	220.00	6,500
Primaria			
6	1,850.00	270.00	1,400
12	2,320.00	960.00	6,500
Secundaria			
18	7,660.00	3,180.00	47,760

II. SALUD:

Número de Consultorios

Clinica			
4	760.00	3,000.00	17,040

III. ABASTO:

Número de Puestos

20	1,260.00	280.00	2,600
60	1,260.00	840.00	7.800

IV. RECREACION:

Elemento

Jardín vecinal	2,500.00	50.00	5,000
	5,000.00	50.00	5,000

ARTICULO 13. DE LAS PROHIBICIONES.

En el territorio de Cuautitlán Izcalli se prohíbe:

- I. El uso exclusivo, a cualquier título, de todo, o parte de las áreas de uso común de los conjuntos habitacionales, industriales o comerciales, sujetos a régimen condominial, sea por condómino o terceros.
- II. Cerrar, obstaculizar, o impedir, en cualquier forma, el acceso vehicular y peatonal a las vías públicas.
- III. El establecimiento y funcionamiento de bancos de materiales para la construcción y tabiqueras en las áreas urbana y urbanizable del centro de población.

NORMAS DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO.

ARTICULO 14. DEFINICIONES

Para los efectos de éste plan, así como los planos y demás documentos que lo integran, se establecen a continuación las definiciones relativas a las áreas sujetas a una política específica de ordenamiento ecológico en el territorio del municipio de Cuautitlán Izcalli.

I. USOS GENERALES Y ESPECIFICOS DEL SUELO EN AREAS NO URBANIZABLES Y DE PRESERVACION ECOLOGICA.

El uso general indicado en éste plan para el área no urbanizable y de preservación ecológica, corresponde a la aptitud o vocación natural que posee una unidad territorial con características ecológicas homogéneas. Esta aptitud se determinó de acuerdo con el tipo de suelo, la disponibilidad de los recursos naturales, la posibilidad de su uso, el dominio tecnológico local para su aprovechamiento y sus posibilidades de comercialización.

El uso específico se definió, para una aptitud dada, en función de los requerimientos de nutrientes y condiciones de microclima que demandan las especies vegetales a cultivar, o bien, a la capacidad de carga de los ecosistemas para aprovechamiento y manejo de los recursos naturales.

II. USOS PROHIBIDOS.

Son los usos del suelo que no se permiten, por ocasionar, o potencialmente provocar daños al ambiente y la salud pública. Asimismo, se consideran como usos prohibidos a todos los usos no contemplados en los planos como usos generales o específicos.

III. USO MIXTO.

Los usos mixtos implican el desarrollo de actividades complementarias o independientes entre sí y que a la vez no compiten por recursos naturales, sin perjuicio de que exista predominancia de una actividad sobre otra. Son independientes entre sí: la agricultura y ganadería; son

IV. PARQUES MUNICIPALES.

Se define al Parque Municipal como el espacio dedicado a la conservación de los recursos naturales, donde predominan las áreas verdes o cuerpos de agua limpia con acceso público. Su determinación se circunscribe a las regulaciones de la Ley General de Protección al Ambiente del Estado de México que incluye a éste tipo de espacios en el Sistema de Areas Naturales Protegidas de Jurisdicción Local.

V. ESPACIOS PRIVADOS DE RECREACION SOCIAL.

Se concibe a éstas áreas como espacios abiertos de propiedad de particulares, habilitados para la realización de deportes y actividades de recreo, donde predomina la ocupación con vegetación, cuerpos de agua y demás elementos en estado natural, sobre lo construído y pavimentado.

VI. AREA DE PRESERVACION ECOLOGICA.

Se define como Area de Preservación Ecológica del municipio al conjunto de terrenos no urbanizables que por sus características garantizan la permanencia restauración y aprovechamiento racional de los recursos naturales de la región y el bienestar de sus pobladores. En esta área se incluyen espacios dedicados a las actividades productivas primarias, cuerpos de agua, bosques, pastizales, cementerios, parques municipales (lineal, metropolitano, urbanos y locales) y espacios privados de recreación social.

ARTICULO 15. REGLAS GENERALES DEL ORDENAMIENTO ECOLOGICO

Las áreas sujetas a ordenamiento ecológico se regularán por las reglas siguientes:

- I. Todo tipo de aprovechamiento de los recursos naturales deberá contar con autorización previa expedida por la autoridad competente, en la que se señalen los fines del aprovechamiento y las áreas o espacios autorizados, las restricciones y normas de uso, la vigencia del permiso y el medio de transporte, cuando correspondiera.
- II. El establecimiento de unidades de producción pecuaria requerirá igualmente de autorización previa de la autoridad competente en los términos de la regulación de la materia. Asimismo, deberán preverse las medidas necesarias para el control de la contaminación al suelo y agua, producida por los residuos sólidos y líquidos orgánicos generados por el ganado estabulado.

- III. Los poblados rurales de Axotlán, Huilango, Santa María, Tianquistengo, El Rosario, San Pablo de los Gallos, San Lorenzo Riotenco, Santa Bárbara y San Mateo Ixtacalco deberán constreñir su expansión a los límites que se le han fijado en el plano correspondiente y habrán de sujetar su desarrollo urbano y ordenamiento ecológico a las normas que se establecen y constan en éste plan.
- IV. Los aprovechamientos de recursos naturales, para fines domésticos, deberán de efectuarse en épocas adecuadas para ello, o bien, cuando las especies de la biota por aprovecharse hallan alcanzado su maduración reproductiva. Las explotaciones con fines de lucro, cualesquiera que sean los recursos naturales, deberán contar con la respectiva autorización, expedida por la autoridad competente.
- V. Se impulsará la celebración de convenios de concertación entre las autoridades de los diferentes niveles de gobierno y los ejidatarios y pequeños propietarios agrícolas, con el objeto de implementar las acciones de aprovechamiento, conservación y restauración de los recursos naturales del territorio, en el marco del presente plan.

ARTÍCULO 16. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS EN EL AREA DE PRESERVACION ECOLOGICA.

Los usos permitidos, así como los destinos del suelo determinados para el área no urbanizable y de preservación ecológica, quedan sujetos a las reglas que a continuación se indican:

- I. Los usos y destinos generales que se establecen para el área no urbanizable y que se indican en el plano de Ordenamiento Ecológico, son los siguientes:
- a. AGRICOLA.
 - b. GANADERIA.
 - c. FORESTAL.
 - d. FRUTICULTURA.
 - e. BANCO DE MATERIALES.
 - f. MIXTO ACUATICO (Acuacultura-Recreación).
 - g. RECREATIVO.
 - h. PARQUES MUNICIPALES.
- II. Las normas ecológicas aplicables para las actividades productivas en el área no urbanizable y de preservación ecológica son las que se señalan a continuación:
- a) Agricultura.
 - 1. Las hortalizas y cultivos básicos deberán ser regados con agua blanca.

2. Sólo los cultivos forrajeros podrán regarse con agua residual de origen doméstico con tratamiento secundario.
3. Se rotarán los cultivos para no empobrecer los suelos y controlar las plagas y enfermedades.
4. Se tendrá especial cuidado en los sistemas de drenaje dando mantenimiento continuo de desazolve a drenes y canales para evitar la salinización de los suelos.
5. El uso y aplicación de insecticidas y herbicidas se hará solamente bajo vigilancia de un técnico autorizado.

b) Ganadería.

1. Se deberá respetar la máxima carga animal de 2 cabezas de ganado mayor por hectárea, para evitar el sobrepastoreo y el deterioro de la vegetación y el suelo.
2. La aplicación de insecticidas al ganado se hará sujetándose a las normas sanitarias que regulan el uso de éstos productos.
3. Se deberá realizar rotación de ganado para evitar la sobrecarga de animales por hectárea.

c) Forestal.

1. Se evitará el pastoreo en áreas de repoblación forestal.
2. En los programas de reforestación se deberán emplear especies arbóreas de la región, como: encinos, pinos, cedros, tepozanes, capulín, tejocote, ailes, sauces y ahuehuetes, así como las variedades de pirul, alamo plateado, fresno, jacaranda, colorín, trueno y piracanto.
3. En las áreas boscosas y de reforestación se realizarán acciones periódicas de saneamiento vegetal con el propósito de asegurar el mantenimiento del bosque.

d) Fruticultura.

1. La plantación de frutales caducifolios se hará en terrenos libres de malezas y que no se hallan cultivado en los últimos tres años con alfalfa o frijol.
2. Se deberán seleccionar variedades con el propósito de evitar los daños que causan las heladas tardías.

3. En todas las plantaciones se deberán realizar labores para la conservación de suelo y agua.
4. Las plantaciones se harán en terrenos simples o sucesivos para el control de erosión y conservación de la humedad.

e) Bancos de Materiales.

Para el establecimiento de bancos de materiales y tabiqueras en el área no urbanizable se requerirá de autorización previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, para cuyo otorgamiento, junto con los requisitos reglamentarios correspondientes, será indispensable la aprobación del programa de rehabilitación del suelo, al final de la vida útil del banco, para restablecer el relieve del terreno, así como las alteraciones al medio natural, que se hallan derivado de las actividades de retiro de materiales.

f) Mixto Acuícola (Acuicultura-Recreación).

1. Para conocer la calidad del agua, se realizarán análisis fisicoquímicos periódicos y en consecuencia, establecer acciones para mantener la calidad necesaria.
2. Se deberán cultivar anualmente en éstos cuerpos de agua alevines o cría de especies recomendadas.
3. Para controlar o erradicar enfermedades que afecten a la población de peces, se establecerá una vigilancia permanente de la sanidad acuícola.
4. Se aplicarán calendarios de pesca y veda, así como de actividades recreativas.

g) Recreativo (espacios privados de recreación social).

Los espacios privados de recreación social, se ubican en el Plano de Ordenamiento Ecológico, como áreas dedicadas a la realización de actividades deportivas, culturales y recreativas, así como la conservación de espacios abiertos y jardinados.

h) Parques municipales

Se crean formalmente a través del presente plan como áreas naturales protegidas, a los parques municipales mismos que se ubican espacialmente en el Plano de Ordenamiento Ecológico. Los parques municipales, se consideran como áreas destinadas a dos propósitos: uno que sirvan de

espacio abierto para el desarrollo de actividades deportivas, culturales y recreativas, y el otro, a conservar los recursos naturales tales como flora, fauna y cuerpos de agua.

En los parques existen ecosistemas que es necesario conservar, puesto que son indispensables para el equilibrio ecológico y el bienestar general.

- III. Los usos específicos comprendidos en cada categoría de uso general se establecen, para mayor expedición, en el mismo plano a que se refieren los párrafos precedentes.
- IV. Los usos específicos y destinos del suelo tendrán como limitaciones las que impongan las características intrínsecas de los recursos naturales que vayan a utilizarse, así como los factores extrínsecos que se deriven del uso de tecnología. Estas limitaciones serán señaladas por la autoridad estatal competente, previos estudios de impacto ambiental.
- V. Los aprovechamientos agrícolas y pecuarios extensivos, deberán hacerse únicamente en parcelas donde antes se hallan realizado éstas prácticas.
- VI. Los que lleven a cabo usos del suelo de carácter extensivo, tendrán la obligación de solicitar, por lo menos, una vez al año, los servicios de extensionismo agrícola y pecuario a la autoridad correspondiente, la cual deberá otorgar la constancia respectiva.
- VII. Las prácticas de aprovechamiento de árboles plagados, quedarán reservadas a la autoridad competente, o a quien ésta designe para ello.

ARTICULO 17. APROVECHAMIENTO DE PARQUES MUNICIPALES Y ESPACIOS DE RECREACION SOCIAL.

En los parques municipales y espacios privados de recreación, sólo se permitirán los usos generales siguientes: instalación para la recreación y el deporte; centro cultural y social; instalación para deportes de exhibición al aire libre; parque natural y jardines; comercio de artículos deportivos y artesanías; establecimiento con servicio de alimentos y estacionamiento para vehículos. Las construcciones quedan sujetas a las limitaciones que se indican: el área cubierta de construcción no podrá exceder del 25% de la superficie total del predio; las áreas libres de pavimento o construcción serán cuando menos del 50% de esta misma superficie; los pavimentos de andadores, estacionamiento y plazas, deberán ser de materiales que permitan la infiltración al

subsuelo de las aguas pluviales; la altura de las construcciones será como máximo de dos niveles o 6 metros y se proyectarán de manera que su forma, color y materiales se relacionen con el contexto natural por mimetización, cuando se pretenda que la imagen de las construcciones no contraste con el medio, o por adecuación si aquella no se logra cabalmente.

Para la conformación de los parques lineales de los ríos Cuautitlán y Tepetzotlán, se establece a ambos lados de sus márgenes una franja de restricción estatal de 15 metros, en que sólo se permitirán los andadores peatonales o para jinetes, ciclistas y tránsito restringido a vehículos de servicio; así como la inclusión de plazas y equipamiento para el esparcimiento y recreación. En las áreas de donación que se hallan anexas a esta franja, o que se vayan agregando, se habilitarán canchas deportivas, locales de vigilancia e información y estacionamientos. Para las construcciones y pavimentos del parque lineal, se observarán las normas señaladas en el primer párrafo.

ARTICULO 18. APROVECHAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE RECREACION SOCIAL.

En los espacios privados de recreación social de uso exclusivo de particulares, además de los aprovechamientos señalados en el artículo anterior, se permitirán el uso habitacional campestre de muy baja densidad y los servicios de alojamiento.

El número máximo de viviendas se determinará considerando 1 600 m² de la superficie total, del predio por cada casa-habitación.

Las construcciones y pavimentos se regularán por las normas mínimas del artículo precedente.

ARTICULO 19. NORMAS PARA LA SUBDIVISION Y EDIFICACION EN EL AREA NO URBANIZABLE Y DE PRESERVACION ECOLOGICA.

En los predios con actividades productivas situados en el área no urbanizable y de preservación ecológica situada fuera de los límites de crecimiento urbano del centro de población estratégico de Cuautitlán Izcalli, se observarán las siguientes normas de división del suelo y construcción.

- I. Los predios de esas áreas podrán subdividirse, cuando a ellos se tenga acceso por caminos o carreteras que no sean federales o estatales.
- II. En la franja de derecho de vía de carreteras federales y estatales se deberá dejar una restricción de 100 metros a cada lado de las mismas, sólo se permitirán construcciones propias del equipamiento turístico.

III. En los predios ubicados en éstas áreas sólo se permitirá construir:

- a) Una vivienda campestre por cada 10 000 m², en lotes con superficie mínima de 5 has, y frente de 200 m, dejando una área libre de construcción equivalente al 90%, con una densidad bruta de 5 habitantes/ha;
- b) Construcciones de apoyo a la producción agrícola, pecuaria, forestal y frutícola; y
- c) Las construcciones complementarias a la actividad deportiva-recreativa en caminata, atletismo y deporte hípico, como son: caballerizas, oficinas de administración y consultorio veterinario. Instalaciones que se ubicarán en lotes con dimensiones mínimas de subdivisión de 5 has, con una intensidad de utilización de construcción de 0.20 veces la superficie del predio dejando una área libre de construcción del 80%.
- d) Las construcciones industriales y de almacenamiento, que queden permitidos de conformidad con el artículo 22 y que estarán condicionadas al cumplimiento de las normas ambientales y a mantener una separación, libre de construcción, de 100 m. con respecto a cuakesquiera de sus colindancias.

Las instalaciones que se ubiquen en éstas áreas contarán con los servicios de agua y disposición de sus residuos, que el propietario realice y mantenga por su cuenta.

ARTICULO 20. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS EN AREAS URBANAS Y URBANIZABLES.

Los usos y destinos del suelo de las áreas urbanas y urbanizables se regularán por las disposiciones ecológicas siguientes:

- I. Los establecimientos de servicio que manejen solventes, pinturas y productos con sustancias orgánicas volátiles, como son las lavanderías, tintorerías, talleres de pintura automotriz y carpinterías, entre otros, deberán ubicarse en zonas con uso del suelo predominantemente comercial.
- II. Los establecimientos de servicios que operen con calderas menores a 500 caballos de vapor-caldera podrán ubicarse en áreas comerciales y de servicios. Si su caldera es de mayor capacidad deberán ubicarse en zonas no habitacionales, preferentemente de uso industrial.

- III. Los restaurantes, expendios de alimentos preparados y puestos ambulantes de comida ubicados en áreas habitacionales, no podrán quemar leña, carbón u otro material combustible distinto al gas licuado o gas natural.
- IV. Los establecimientos de servicio como: mercados, restaurantes, tiendas de abarrotes, expendios de comida preparada, etc. que generen desechos sólidos orgánicos, deberán tener un espacio dedicado y equipado para el manejo adecuado de los mismos. De éste espacio no se deberán desprender partículas o gases contaminantes, ni malos olores; tampoco se podrán escurrir líquidos o lixiviados contaminantes a banquetas, calles o predios vecinos. Estos comercios deberán presentar a la autoridad correspondiente un programa de combate a fauna nociva, como requisito para obtener su licencia de funcionamiento.
- V. Los camellones y áreas verdes, aledaños a la autopista México-Querétaro, así como las ubicadas en las vialidades principales del municipio, deberán arborizarse densamente con árboles y/o arbustos que desarrollan una altura mínima de 2 metros.
- VI. Los terrenos que hallan sido destinados a tiraderos de basura a cielo abierto, podrán ser empleados como áreas verdes con fines recreativos, una vez que hayan sido saneados y presenten condiciones de estabilidad.

ARTICULO 21. DE LAS PROHIBICIONES.

Se prohíbe:

- I. La instalación, operación y mantenimiento de cualquier tipo de infraestructura para el tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos peligrosos; enumerados en listados publicados en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de junio y 14 de diciembre de 1988 y en los que en el futuro los complementen.
- II. La agricultura extensiva, fuera de las áreas contempladas para tal efecto en éste plan.
- III. La ganadería extensiva de libre pastoreo en áreas de repoblación natural de encinos y pinos, así como la de tipo intensivo en los cauces y cuencas de arroyos y ríos.

- IV. La extracción de aprovechamientos forestales maderables, en forma selectiva, principalmente la de encinos, así como la del suelo orgánico y materiales del subsuelo, con fines de lucro; en concordancia con los decretos nacional y estatal de veda forestal.
- V. El derribo de árboles del municipio, para dar paso al tendido de líneas eléctricas, de telefonía o de televisión por cable.
- VI. La instalación de chimeneas ubicadas abajo de ventanas de casas-habitación, o en lugares que afecten a la población en su salud o tranquilidad.
- VII. La operación de tiraderos de basura a cielo abierto y la depositación de residuos sólidos y las descargas sin previo tratamiento de aguas residuales en los arroyos tributarios y cuerpos de agua.
- VIII. El empleo de cuerpos de agua para la navegación de lanchas o botes, impulsados por motores de combustión interna, así como para el desarrollo de deportes acuáticos, en donde sean empleados lanchas o botes de motor.
- IX. El vertimiento de grasas, aceites, pinturas y solventes en el drenaje público, las banquetas, la vialidad, jardineras y áreas verdes.
- X. La construcción de paraderos, estaciones de bombeo, puestos de periódicos, comidas y artículos diversos en camellones y áreas verdes, aledañas a las vialidades primarias.
- XI. El tránsito de vehículos de transporte público ostensiblemente contaminantes.
- XII. La realización de carreras de motos u otras actividades deportivas, en el área no urbanizable, así como las de almacenamiento industrial y de servicios provisionales, como venta de alimentos o mercancías que degraden el suelo y los vasos receptores; que generen contaminación atmosférica o modifiquen negativamente el paisaje.
- XIII. El establecimiento de servicios que operen con máquinas herramientas, que produzcan ruido y vibraciones que colinden con casas/habitación, restaurantes, escuelas y edificaciones dedicadas a oficinas.
- XIV. La operación de lavanderías, tintorerías, talleres de pintura y cualquier otro establecimiento que maneje solventes, pinturas y productos volátiles; en locales o terrenos que colinden con casas habitación, restaurantes, oficinas y escuelas.

ARTICULO 22. PROHIBICIONES SOBRE PLANTAS INDUSTRIALES.

Se prohíbe el establecimiento dentro del municipio e igualmente el funcionamiento u operación de actividades industriales, comerciales, de servicios que se encuentren en cualquiera de los casos siguientes:

- I. Clasificadas de altamente riesgosas en los listados publicados el 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992 en el Diario Oficial de la Federación, en virtud de lo previsto en el artículo 146 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y sus posteriores adiciones.
- II. Pretendan realizar o desarrollen actividades relativas en cualquier forma a materiales o residuos que sean peligrosos, según los listados publicados en el Diario Oficial de la Federación de 6 de julio y 14 de diciembre de 1988, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 150 de la Ley aludida, así como los demás materiales o residuos que se califiquen de peligrosos por la SEDESOL al evaluar el impacto ambiental o los efectos de la realización de la respectiva actividad.
- III. Sean de aquéllas a que se refiere el artículo 29 de la Ley General de que se trata, cuando de la evaluación de su impacto ambiental o de su operación, la SEDESOL establezca que exceden de los respectivos límites de tolerancia de su contaminación y no puedan ajustarse a las condiciones en que sea permisible su operación.
- IV. Requieran de alto consumo de agua, de acuerdo a los parámetros técnicos que fijen la Comisión Nacional de Agua, o, en su caso, las autoridades estatales correspondientes.
- V. Emitan contaminantes al aire que rebasen las normas técnicas ecológicas establecidas o que se altere la calidad del aire de su entorno regional y pongan en riesgo la salud de la población o el equilibrio ecológico.

ARTICULO 23. DEL POTENCIAL DE DESARROLLO DE LAS TIERRAS EJIDALES.

Con el propósito de realizar, entre las comunidades de ejidatarios, una distribución equitativa de las aportaciones y los beneficios del desarrollo del municipio se establece un potencial de 14 viviendas por hectárea para las tierras ejidales que actualmente se encuentran desocupadas.

En razón de que el plan señala a una porción de la tierra ejidal como área no urbanizable y de preservación ecológica, el potencial de desarrollo de los predios que la conforman se podrá transferir a los terrenos ejidales contemplados como urbanizables. De esta manera se mantendrán las tierras agrícolas o dedicadas a actividades pecuarias y forestales, al mismo tiempo que se podrán construir, en el área urbanizable un número mayor de viviendas y superficie de servicios que el del potencial ya indicado, hasta alcanzar las densidades e intensidades máximas permitidas para esa área, por el presente plan.

ARTICULO 24. DE LA PARTICIPACION DEL AYUNTAMIENTO EN LA PROMOCION INMOBILIARIA.

El Ayuntamiento, por si o a través de un organismo paramunicipal, podrá, de conformidad con la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y demás ordenamientos aplicables, gestionar el desarrollo de terrenos municipales, privados o ejidales. Asimismo la autoridad municipal podrá llevar a cabo las permutas de bienes inmuebles con personas de los sectores social y privado así como con ejidatarios, de terrenos municipales, por áreas públicas y espacios construidos para usos administrativos y/o rentables, satisfaciendo las formalidades que en cada caso procedan, de acuerdo con los ordenamientos señalados o que se expidan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO. DEL REGISTRO DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL AREA NO URBANIZABLE DEL CENTRO DE POBLACION.

El Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli abrirá y llevará el Registro de Construcciones Existentes en el Area No Urbanizable del Municipio. En dicho Registro censarán e inscribirán las construcciones referidas, con constancia de su ubicación, la superficie construída, el nombre del propietario u ocupante y todo otro dato que contribuya a su singularización.

En el área que abarcan dichos asentamientos así como en los lotes o predios allí existentes, no se podrá ejecutar ampliación o modificación alguna de las actuales construcciones, ni efectuar tampoco ninguna otra, puesto que las existentes constituyen la única excepción tolerada por este plan al carácter no urbanizable del área en que las mismas se encuentran.

El programa para formar y conservar el Registro de que se trata, establecerá toda otra norma operativa que pudiese ser necesaria para la mejor organización y funcionamiento del Registro, así como para llevar a cabo en su oportunidad el traslado y reubicación de viviendas o, en su caso, de sus ocupantes al interior del límite de crecimiento urbano.

ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO. DEL PROGRAMA PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

Dentro de los 180 días siguientes a la fecha de vigencia del presente plan, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, en conjunto con la Secretaría de Ecología y el Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli, elaborarán el programa para llevar a cabo las acciones que procedan respecto de las actividades industriales, comerciales y de servicio existentes en el territorio del municipio, a que se refiere al artículo 22 de este plan y según los criterios establecidos en el mismo para la evaluación de su impacto ambiental y, en su caso, su desconcentración territorial o reconversión industrial, comercial o de servicio, así como la reordenación de las áreas pertinentes y el nuevo destino o uso de los predios que se desocupen.

Dichas autoridades impulsarán la celebración de todos los acuerdos de coordinación entre autoridades de los diferentes niveles de gobierno y los convenios de concertación con los sectores empresariales interesados, que fueren necesarios para la elaboración, ejecución y control del programa referido.

ARTICULO CUARTO TRANSITORIO. DE LAS LICENCIAS ESTATALES DE USO DEL SUELO ANTERIORES DEL PLAN.

El propietario de un inmueble ubicado en el área urbana y urbanizable prevista, que hubiere obtenido licencia estatal de uso del suelo con anterioridad a la fecha en que entre en vigencia este plan, tendrá derecho a edificar en el mismo, el número de viviendas (intensidad de construcción) que esa licencia hubiere señalado, siempre y cuando obtenga licencia municipal de construcción dentro de los 6 meses siguientes a la fecha en que entre en vigor este plan.

ARTICULO QUINTO TRANSITORIO.- DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO.

Dentro del plazo de 180 días siguientes a la fecha de vigencia de este plan, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en unión del H. Ayuntamiento y los representantes de los ejidatarios de Cuautitlán Izcalli, establecerán el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo de las Tierras Ejidales así como los mecanismos de participación en los programas, proyectos y acciones que será necesario ejecutar para la incorporación de esas tierras al desarrollo municipal.

ARTICULO SEXTO TRANSITORIO. DE LAS TRAMITACIONES PENDIENTES.

Las autorizaciones, permisos y licencias en trámite, se sujetarán a las disposiciones de este plan a partir de la fecha en que el mismo entre en vigor.

IV. LINEAMIENTOS DE ACCION.**1. LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO.****a) SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

El organismo municipal responsable, en coordinación con las autoridades estatales promoverá la urbanización y edificación de los grandes predios situados dentro del área urbana y de los fraccionamientos no ejecutados (reserva territorial). Estas acciones se realizarán para 26 predios que ocupan una superficie de 1 042.5 hectáreas y que permitirán alojar una población de 220 890 habitantes.

En apoyo al crecimiento económico del municipio, mediante la creación de los espacios necesarios para la realización de las actividades productivas, deportivas, turísticas, comerciales y complementarias, se promoverá la integración al desarrollo urbano de 2 878 hectáreas con régimen de propiedad ejidal, determinadas como área urbanizable (reserva territorial) dentro del presente plan.

El Ayuntamiento impulsará los trabajos de señalamiento y vigilancia de 46.5 kilómetros del límite de crecimiento establecido en el presente plan.

Para ubicar, conocer sus dimensiones y controlar las construcciones situadas en el área no urbanizable del municipio, el Ayuntamiento organizará el Registro de las edificaciones que prevé el Artículo Primero Transitorio de éste plan y vigilará su estado para evitar que sean ampliadas y modificadas posteriormente.

Se impulsará la regularización de la tenencia de la tierra, el rescate de las áreas necesarias para equipamiento urbano y la regularización de la traza vial en 27 comunidades que tiene una extensión de 727.5 has y donde se asientan 65 610 habitantes.

b) INFRAESTRUCTURA.

El Ayuntamiento impulsará la realización de los estudios y obras para la perforación de nuevos pozos en la zona norte del municipio, particularmente, al sur del poblado de Axotlán, que permitan cubrir el déficit actual y la demanda futura.

Se acelerará la firma de un acuerdo, a través de la Comisión Estatal de Aguas y Saneamiento, con la Comisión Nacional del Agua (SARH) para obtener la aprobación de la perforación de los nuevos pozos que resulten del estudio antes señalado. En caso de que fuera insuficiente el volumen de agua autorizada para

cubrir las necesidades futuras, se gestionará, a través de las instancias aludidas, el permiso para utilizar aguas tratadas del vaso del Lago de Guadalupe.

Se realizarán las obras de interconexión con las líneas de conducción y las de los tanques de regularización del Macrocircuito de Agua alimentada por el sistema Cutzamala, para obtener 1.18 m³/seg de agua importada de fuentes externas.

Se elaborarán los estudios y, en su caso, se realizarán los proyectos y obras para obtener agua de las fuentes superficiales. El aprovechamiento del agua de la presa El Angulo se podrá realizar una vez que se rehabilite su cortina, se controlen las actuales descargas de aguas residuales y se lleve a cabo la limpieza de lirio y pasto en sus márgenes. El aprovechamiento del 30% del volumen almacenado de esos cuerpos de agua representará sólo 90 lts/seg (0.09 m³/seg).

El organismo OPERAGUA fomentará las acciones tendientes al uso eficiente del agua y promoverá la construcción de cisternas e instalación de equipos hidroneumáticos para la redistribución del agua en los conjuntos habitacionales.

El Ayuntamiento por sí, o a través del organismo operador, formulará y aplicará un programa integral de operación y mantenimiento del sistema de agua potable, alcantarillado y alumbrado, así como la pavimentación de calles.

En las obras de mantenimiento y mejoramiento de los servicios, se contemplarán las insuficiencias del suministro de agua potable, que resiente la mayoría de las comunidades del municipio, así como los azolvamientos de redes de alcantarillado, deficiencias de las instalaciones de alumbrado y deterioro del pavimento de colonias, fraccionamientos, conjuntos y poblados.

En los nuevos desarrollos habitacionales e industriales se exigirá la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales y redes de alcantarillado con sistemas separados que permitan la descarga de las aguas de lluvia o tratadas, excedentes del riego de jardines, a los colectores o su vertimiento a los cauces de escurrimientos.

El Ayuntamiento impulsará la realización de los proyectos y la ejecución de las obras de urbanización para introducir y complementar los servicios de agua potable, alcantarillado, pavimentación, energía eléctrica y alumbrado de las comunidades con carencia o insuficiencia de estos servicios.

c) VIALIDAD Y TRANSPORTE.

La reorganización de la vialidad, la solución de las intersecciones y entronques, así como la construcción, ampliación y urbanización de vialidades, se iniciará con la ejecución de las obras que se indican a continuación.

Construcción de Vialidades

- Avenida San Juan Atlamica-Cuautitlán de Romero Rubio.
- Avenida Huehuetoca hasta Avenida Nopaltepec.
- Prolongación sur de la Avenida Quetzalcóatl.
- Prolongación sur de Avenida Jorge Jiménez Cantú.
- Prolongación norte de Avenida Quetzalcóatl.
- Prolongación norte de Avenida Jorge Jiménez Cantú.
- Prolongación poniente de Av. Adolfo López Mateos-Tepalcapa.

Ampliación de Vialidades.

- Carretera Cuautitlán-Teoloyucan.
- Camino de San Francisco Tepojaco-Colonia Bellavista.
- Calzada Guadalupe-Avenida de los Fresnos.
- Avenida Miguel Hidalgo Oriente.

Urbanización de Vialidades.

- Prolongación Av. Dr. Jesús Jiménez Gallardo-Benito Juárez.
- Av. San José Huilango-Santa María Tianguistengo-Av. El Rosario.
- Avenida Jalisco en Tepalcapa.
- Avenida Margarita Chorne-Avenida Quetzal.

Solución Zonal de Entronques.

- Autopista México-Querétaro-Avenida Huehuetoca.
- Autopista México-Querétaro-Avenida San Juan Atlamica.
- Autopista Quetzalcóatl-Avenida Miguel Hidalgo.
- Avenida Río Tepetzotlán-Autopista México-Querétaro.
- Avenida Dr. Jorge Jiménez Cantú-Avenida Miguel Hidalgo.
- Prolongación Avenida Adolfo López Mateos-Avenida La Luz-Autopista México-Querétaro.
- Avenida López Mateos Tepalcapa-Av. Prolongación Quetzalcóatl.
- Av. López Mateos Tepalcapa-A. Prolongación Dr. Jorge Jiménez Cantú.
- Calzada Guadalupe-Autopista México-Querétaro.

Solución Puntual de Entronques.

- Autopista México-Querétaro-Calzada Guadalupe.
- Autopista México-Querétaro-Libramiento Texcoco-Atizapán de Zaragoza.
- Libramiento a Romero Rubio en Avenida Huixquilucan.
- Avenida Quetzalcóatl-Camino a Tepetzotlán.
- Puente Grande-Camino a Teoloyucan-Camino a Tepetzotlán.

Obras Especiales.

- Establecer un sistema de trolebuses en el Centro de Servicios Metropolitanos (Avenidas Quetzalcóatl y Jorge Jiménez Cantú).
- Promover el funcionamiento del ferrocarril suburbano Rosario-Cuautitlán.
- Adecuación de vialidad existente en bordos de Río Cuautitlán, Río Tepetzotlán y Emisor del Poniente para ciclistas.
- Construcción de ciclistas en camellones que lo permitan, y en banquetas amplias actualmente subutilizadas.
- Construcción y adecuación de andadores en zonas de uso intensivo peatonal.

Se promoverá la habilitación de una red primaria peatonal y de ciclistas que enlace los parques municipales y áreas de conservación ecológica, así como los centros y corredores de servicios. La red se habilitará integrando el circuito ecológico conformado por los andadores y espacios arbolados que existen a lo largo de los ríos, arroyos y canales de riego. También se aprovechará e integrará a esta red, las franjas que existen a los lados de las vías primarias. Se conformará la red con los pavimentos apropiados y se le dotará del mobiliario urbano que dé servicio a los peatones y ciclistas con elementos tales como bancas, señalamiento vial, luminarias, semáforos para peatones, planos de ubicación, teléfono público y depósitos de basuras.

c) EQUIPAMIENTO URBANO.

El Ayuntamiento concluirá los estudios de la situación jurídica de las áreas de donación y las acciones de escrituración a favor del municipio, como parte de las obligaciones que se les impusieron a los titulares de las autorizaciones de fraccionamientos, subdivisiones y conjuntos.

Para dar servicio a la población existente en los municipios de la zona norponiente del Valle Cuautitlán-Texcoco, se propiciará la construcción del equipamiento regional siguiente: hospital de especialidades médicas de 200 camas, parque metropolitano y área de feria y exposiciones para atender a un millón de habitantes. Para cubrir las necesidades de la población local se requiere construir un hospital general de 144 camas, clínicas, módulo de abasto, rastro, unidades deportivas (10 has), estación de bomberos, cementerio y asilo de ancianos.

Para atender a las comunidades populares se impulsará la construcción de un mayor número de planteles de educación preescolar y primaria así como la habilitación de canchas y salones de usos múltiples, espacios para juegos infantiles y jardines vecinales.

Para la constitución y habilitación de las 1 650 has de nuevos parques municipales y de espacios privados recreativos, así como el acondicionamiento de los existentes, el Ayuntamiento promoverá:

- La declaratoria de los parques municipales de conformidad con lo prevenido en la Ley Estatal de Protección al Ambiente.
- La formación de un organismo que formule y opere el programa de habilitación, manejo y vigilancia de los parques municipales.
- Con los propietarios privados, el aprovechamiento de sus predios en usos compatibles con las actividades recreativas deportivas, culturales y de esparcimiento.

d) MARGINACION SOCIAL Y VIVIENDA.

Para contribuir a atenuar o erradicar la extrema pobreza y la marginación urbana y rural del municipio, el Ayuntamiento reforzará las labores que en este sentido se han venido realizando, con la intervención de los consejos de colaboración municipal de las comunidades marginadas.

Se promoverá la reubicación de las familias que ocupan los derechos de vía de líneas eléctricas o ferroviarias y zonas inundables para proteger sus vidas y patrimonios.

Con el fin de incorporar a los habitantes de las colonias populares a un mayor nivel de bienestar, el Municipio, con apoyo del servicio social de pasantes y profesionales, impulsará la organización de las comunidades; la elaboración de proyectos; la asesoría técnica para la construcción y mejoramiento de las viviendas; la orientación para gestionar los financiamientos y el establecimiento de parques de materiales.

e) IMAGEN URBANA Y PATRIMONIO CULTURAL.

El Ayuntamiento coordinará y alentará la remodelación de fachadas que colinden con las vías primarias y la arborización de sus franjas jardinadas. La remodelación evitará la existencia de muros ciegos, mediante el uso de texturas, aplanados con aplicación de pintura de colores vivos y abertura de tramos en planta alta, etc.

Con el fin de promover el mejoramiento y protección del paisaje urbano y natural del municipio se expedirá un Reglamento Municipal de Imagen Urbana que regule el diseño, material y localización de los anuncios, señales, zonas comerciales, tinacos, antenas y patios de servicio, entre otros elementos y sitios.

En los puntos de acceso a la ciudad, al Ayuntamiento alentará la construcción de elementos monumentales, que dotados de vegetación y mobiliario urbano indique el ingreso o salida del municipio, sus colonias, fraccionamientos y pueblos.

Los elementos del patrimonio cultural situados en los poblados del municipio, así como los casos de los ranchos o haciendas serán objeto de acciones de mantenimiento para su conservación, protección y aprovechamiento con fines sociales, culturales y turísticos.

Mediante proyectos concertados con los habitantes de los poblados del municipio se promoverá la remodelación de las fachadas y construcciones.

f) PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS URBANAS.

En virtud de que en el Valle Cuautitlán-Texcoco se pueden suscitar fenómenos naturales que causen daños a los bienes y personas que lo habitan, el municipio preparará un programa de prevención y atención de emergencias urbanas en coordinación con las autoridades estatales y federales competentes, así como con las organizaciones sociales y del sector privado.

g) APOYO A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La autoridad municipal responsable de conducir el desarrollo urbano, coordinará las acciones que en el ámbito espacial apoyen el fortalecimiento en el municipio, de las actividades productivas y de servicios.

El impulso a las actividades comerciales y turísticas se dará con el apoyo al conjunto de acciones que permitan llevar a cabo las actividades recreativas y deportivas en las presas restauradas; la visita a las zonas típicas y artesanales de los pueblos y elementos del patrimonio cultural (templos y acueducto); la recreación y deporte en los parques, ciudad deportiva y centros de diversión; el descanso y convivencia en los hoteles; el intercambio científico, tecnológico y comercial en ferias, exposiciones y centros de convenciones; el aumento de los eventos culturales con participación de las universidades locales; y el intercambio comercial y de servicios prestados por oficinas, ferias, centros administrativos, financieros y comerciales de cobertura regional.

En coordinación con la realización de acciones de reordenamiento de la planta industrial y de protección al ambiente, se apoyará el desarrollo de las actividades fabriles y de almacenamiento.

Las acciones de fomento a las actividades agrícolas, pecuarias, frutícolas y silvícolas se ayudarán con la difusión de las actividades preferentes y más adecuadas a la vocación de los suelos; con las actividades de restauración y protección de los recursos naturales que promueva el Municipio; y con la promoción de la constitución de asociaciones en participación entre empresarios y ejidatarios.

2. ORDENAMIENTO ECOLOGICO.

a) GESTION DE LA CALIDAD DEL AIRE.

El inventario de fuentes de contaminación debe de incluir un listado de las fuentes fijas (industrias, servicios y áreas erosionadas) y móviles (vehículos registrados y de tránsito) del municipio, así como un registro de sus emisiones a la atmósfera.

En el programa de monitoreo de la calidad del aire se buscará determinar los niveles que el Índice Metropolitano de la Calidad del Aire (IMECA) alcanza en el municipio y de ser necesario justificar la futura expansión de la Red Automática de Monitoreo Atmosférico (RAMA) de la SEDESOL en el área de Cuautitlán Izcalli.

El Ayuntamiento apoyará y, en su caso, ejecutará las acciones de inspección y vigilancia que al respecto realizan las autoridades ambientales de competencia federal y estatal, previendo recursos humanos y materiales para el cumplimiento de las metas fijadas en el Programa Integral Contra la Contaminación Atmosférica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

b) PREVENCION Y CONTROL DE LA CONTAMINACION DEL AGUA.

En el programa respectivo, el municipio hará un inventario del conjunto de descargas de origen industrial, comercial, doméstico, agrícola o pecuario ubicadas en cuerpos de agua. Asimismo, programará la colección y canalización de todas las descargas vertidas a cuerpos de agua naturales, para conducir las a los canales y drenes de agua residual operados por la Comisión Nacional del Agua.

El Ayuntamiento, en coordinación con las autoridades competentes del Estado y la Federación, llevará a cabo un programa de reuso de agua residual tratada en el riego de áreas agrícolas, áreas verdes y a nivel industrial. El programa deberá prever mecanismos viables de financiamiento para la construcción y operación adecuada de plantas de tratamiento, preferencialmente de nivel terciario.

Los cuerpos de agua limpia y la presa de Guadalupe deberán ser saneados de acuerdo a un programa de retiro de basura, grasas y aceites, desazolve y destrucción de lirio acuático y malezas nocivas. Los ríos, arroyos y canales de riego agrícola se deberán pastizar y reforestar con álamos, fresnos, cedros, ailes, ahuejotes y sauce llorón.

c) MANEJO Y DISPOSICION ADECUADA DE RESIDUOS SOLIDOS.

El programa de saneamiento de tiraderos de basura implicará la restauración de los predios Santa María de las Torres, Bordo de la Piedad y Arroyo San Agustín; empleados como tiraderos de basura de origen doméstico e industrial. Los predios quedarán como áreas verdes sin uso recreativo hasta que se dictamine técnicamente su estabilización y seguridad.

El municipio expedirá un nuevo reglamento al respecto, con el fin de encauzar de manera adecuada el servicio de limpia y definir la responsabilidad y participación de cada uno de los sectores involucrados. El Ayuntamiento regularizará los servicios privados y prohibirá la disposición a cielo abierto de los desperdicios.

Para cubrir las necesidades de recolección de desperdicios y su disposición final se estudiarán alternativas de concesionamiento del servicio de limpia, en el que las basuras de origen doméstico, comercial y de oficinas sean recolectadas, tratadas y dispuestas en un relleno sanitario controlado.

El Ayuntamiento en coordinación con el Gobierno del Estado promoverá un acuerdo con la SEDESOL para la aplicación estricta de las normas ambientales en relación a materiales y residuos industriales peligrosos. Este acuerdo tendrá también que ser firmado por autoridades estatales, industriales y responsables de servicios, que generen residuos peligrosos, como pueden ser: hospitales, clínicas de salud y laboratorios médicos.

d) REFORESTACION URBANA Y RURAL.

Se identificarán las áreas susceptibles de repoblamiento natural con especies forestales propias del lugar, principalmente en terrenos desmontados o abandonados y que estuvieron dedicados a áreas agrícolas o ganaderas.

El programa de protección y propagación del Bosque de Encino será de largo plazo e involucrará la futura sustitución de arboladas de eucalipto y otras especies impropias para la región.

Se impulsará un programa de atención constante a las áreas verdes para evitar los problemas que deterioran la condiciones ecológicas de las mismas. En este programa se contemplará la creación de viveros forestales para la producción de especies características del lugar.

e) AREAS NATURALES PROTEGIDAS.

El programa de manejo de áreas naturales protegidas constituidas por Parques Municipales contemplará lo siguiente:

- Elaboración de un estudio técnico y económico para determinar la factibilidad de que los parques urbanos sean autofinanciables en su operación, conservación y mantenimiento.
- Organización de un sistema de vigilancia integral para asegurar la debida utilización de la infraestructura y equipamiento de los parques, así como la protección de sus usuarios.
- Rehabilitación de los parques Ignacio Pichardo Pagaza y Espejo de Los Lirios en el que se incluyan acciones de cercas vivas perimetrales, dotación de equipamiento para la recreación y reordenación de canchas deportivas.
- Habilidadación de los parques lineales donde se incluyan acciones de desazolve y fijación de bordos; reforestación con sauce llorón y aile; construcción de accesos, caminos y puentes peatonales; así como de colectores marginales de descargas de aguas reiduales; señalización e iluminación; y habilitación de casetas de vigilancia e informativas y canchas.
- Elaboración de un programa de divulgación, educación y concientización ecológica, dirigido a los habitantes del municipio con el fin de interesarlos por las actividades de vigilancia y protección del área de conservación ecológica del municipio para incorporarlos a las mismas.

f) RECUPERACION DE AREAS EROSIONADAS.

Se prevé la recuperación de 135 hectáreas totalmente erosionadas, situadas en las partes altas de los lomeríos de Tepojaco, Huilango y El Rosario, así como en el cerro de la Quebrada del sur del municipio, mediante la plantación de pastos amacollados y estoloníferos (grama y cocuyo) respectivamente, así como la renivelación de cárcavas.

El municipio programará la restauración e incorporación a las actividades productivas de áreas con erosión media y alta, mediante acciones de conservación del suelo, tales como construcción de terrazas de banco simples de formación sucesiva y bordo amplio, así como bordería en arroyos y riachuelos.

Asimismo se promoverá la construcción de un sistema de presas filtrantes, construídas con gaviones de materiales de la región para la formación de torrenteras y control de azolves. Para la protección de suelos contra la erosión se elaborará y gestionará con los poseedores de la tierra un programa preventivo de la erosión de los terrenos agrícolas, mediante la formación de surcos en su contorno y la introducción de líneas de maguey y nopal.

Se programará, con lo concesionarios de la explotación de bancos de materiales, su remodelación para su reforestación progresiva, reintegrándolos a usos recreativos o usos compatibles.

g) FLORA Y FAUNA SILVESTRE.

El programa incluirá acciones para proteger a las áreas boscosas de la caza, captura o extracción ilegal de especies de flora y fauna. Asimismo, se definirán acciones concretas para la defensa de ave migratorias como patos y garcitas blancas en los cuerpos de agua del municipio.

h) EDUCACION Y PROMOCION ECOLOGICA.

El subprograma se dirigirá a motivar la participación directa de los habitantes del municipio en las acciones ecológicas que emprenda. Particularmente, se incluirán acciones en las escuelas, que involucren a los niños con el fin de que se vuelvan promotores ecológicos.

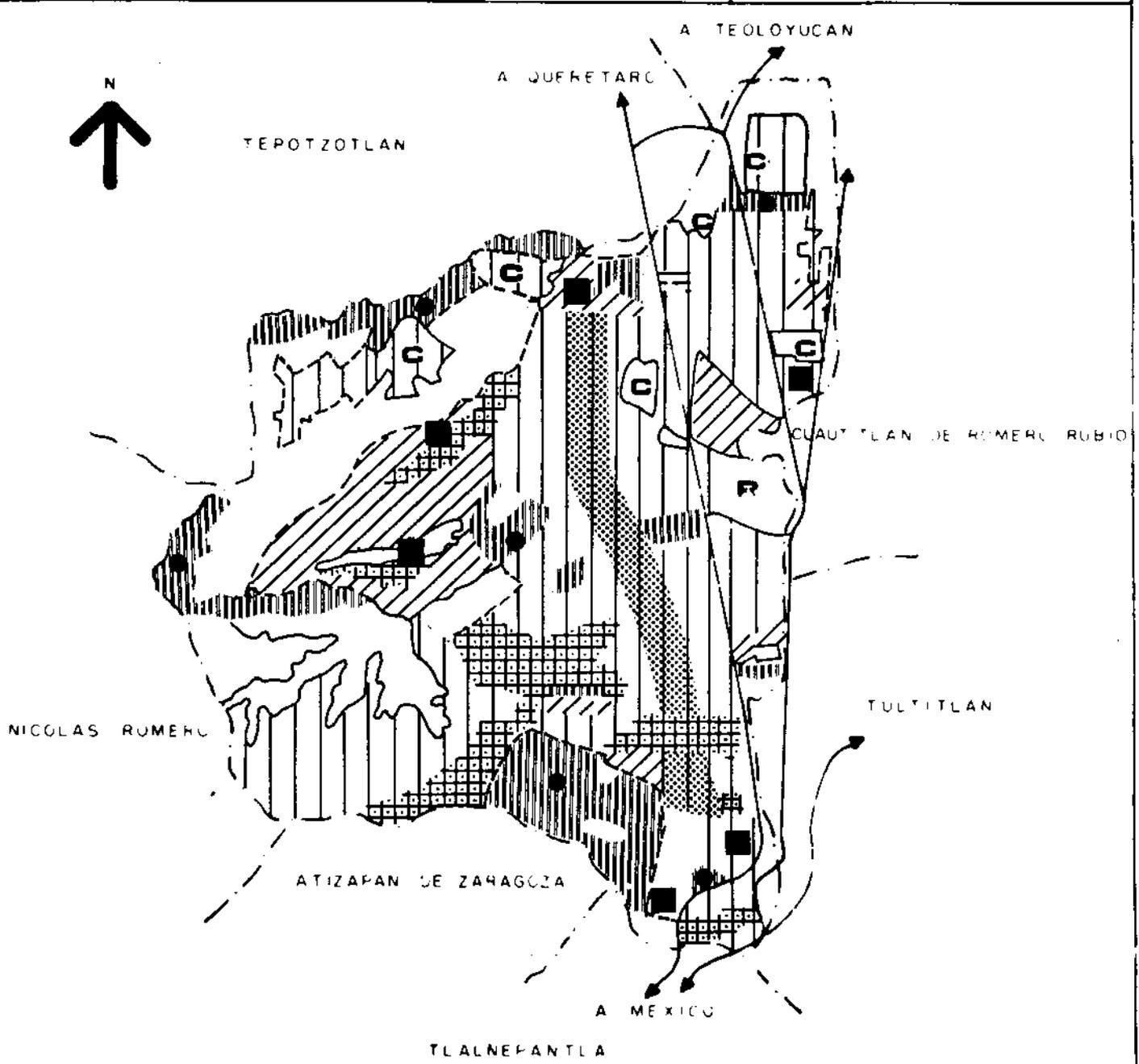
i) EMERGENCIAS AMBIENTALES.

Las asociaciones de industriales del municipio deberán, en coordinación con las autoridades municipales y ambientales, de preparar y poner en marcha los programas para que cada parque industrial prevea las acciones a tomar en caso de que se susciten fugas o derrames de sustancias peligrosas o explosiones e incendios. Estos programas tendrán como objetivo proteger a las construcciones y personas asentadas alrededor de industrias riesgosas, y la población que labora, circula o desempeña actividades dentro o cerca de los parques industriales.

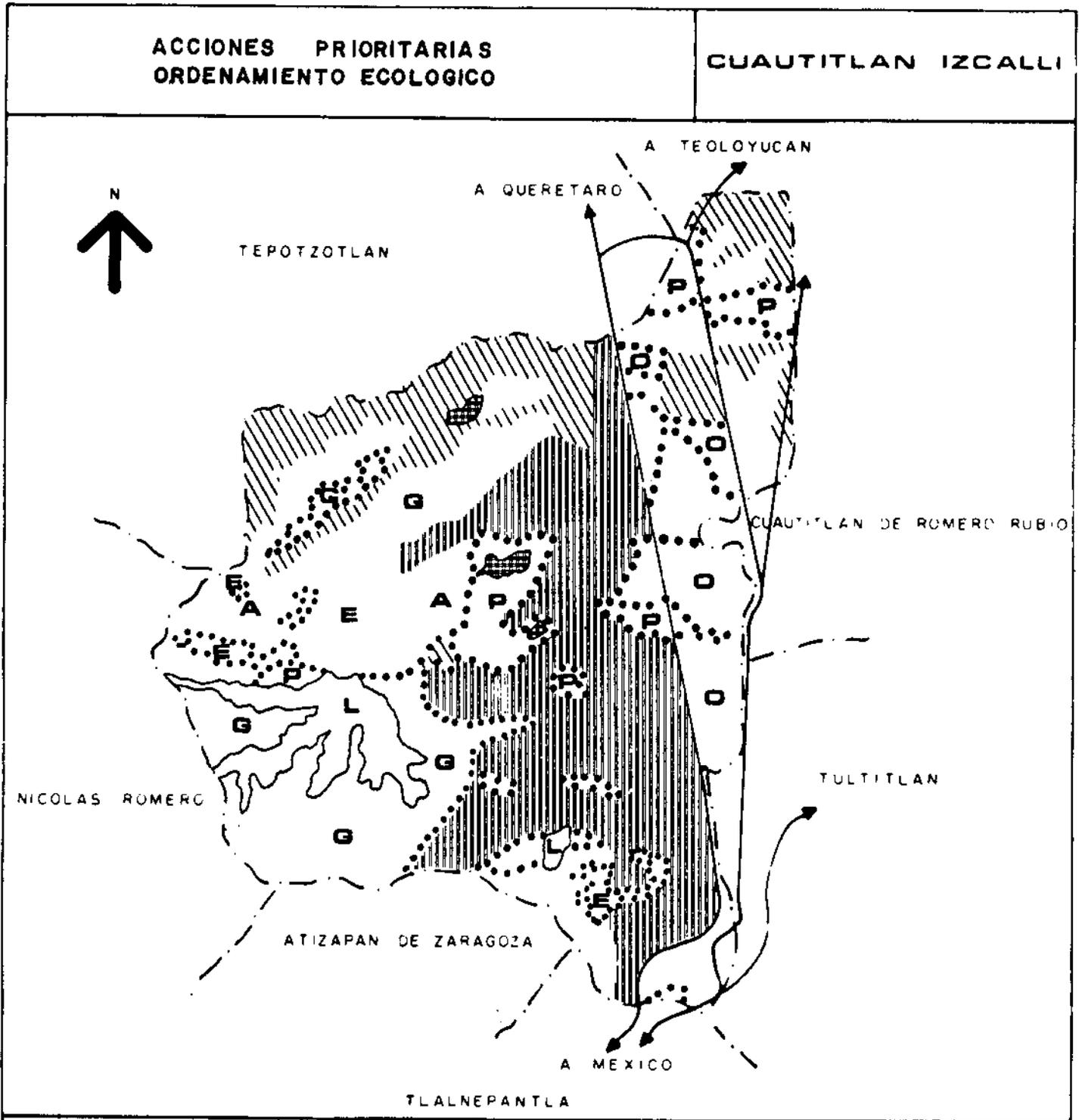
Los programas incluirán acciones para atención de contingencias originadas por la operación de obras y actividades de alto riesgo, que manejen o almacenen materiales inflamables, explosivos, tóxicos, infecciosos o corrosivos.

**ACCIONES PRIORitarias
DESARROLLO URBANO**

CUAUTITLAN IZCALLI



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | CONSTITUCION RESERVA TERRITORIAL |  | CONSOLIDACION CENTRO SERV. METROP. |
|  | REGULARIZACION TENENCIA TIERRA |  | DESARROLLO CENTROS DE SERVICIOS |
|  | CONSERVACION DE POBLADOS |  | MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA |
|  | REORDENAMIENTO PLANTA INDUSTRIAL |  | MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA |
|  | MEJORAMIENTO VIVIENDA |  | CONSERVACION DE ESPACIOS RECREATIVOS |



- | | | | |
|----------|-------------------------------------|----------|---------------------------------------|
| P | PROTECCION DE AREAS NATURALES | E | RESTAURACION DE AREAS EROSIONADAS |
| A | CONSERVACION DE ARROYOS | | REFORESTACION DE AREAS URBANAS |
| G | CONSERVACION DE BOSQUES | | APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES |
| O | RESTAURACION DE LA CALIDAD DEL AIRE | | EXPLOTACION DE RECURSOS AGROPECUARIOS |
| L | SANEAMIENTO DE CUERPOS DE AGUA | | LIMITE DE ZONA |

EPILOGO

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

- D.1 Estructura Urbana Actual
- D.2 Problemática del Area Urbanizada
- D.3 Problemática Ambiental
- E.1 Clasificación del Territorio y Políticas de Ordenamiento Urbano y Ecológico
- E.2 Estructura Urbana Prevista
- E.3 Zonificación Primaria de Usos y Destinos del Suelo
- E.4 Estructura Vial Prevista
- E.5/1 a E.5/ Zonificación Secundaria de Usos del Suelo
- E.6 Ordenamiento Ecológico
- E.7 Acciones Prioritarias para el Desarrollo Urbano
- E.8 Acciones Prioritarias del Ordenamiento Ecológico
- E.9 a E.9/ Restricciones Federales y Estatales

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, este acto de autoridad es el resultado de la planeación concurrente y coordinada del H. Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli, con el Gobierno del Estado, por conducto este último de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Se deja constancia que la presente versión íntegra y actualizada del Plan de Centro de Población Estratégico de Cuautitlán Izcalli, fué aprobada por el referido H: Ayuntamiento en Sesión de Cabildo de 2 de Septiembre de 1992, previo el proceso de consulta popular a que se refiere la introducción del mismo y el acta de la Sesión antes indicada.

C E R T I F I C O: que el presente documento es la versión abreviada de la modificación total del Plan de Centro de Población Estratégico de Cuautitlán Izcalli, aprobado por la H. "LI" Legislatura del Estado en sesión de fecha 11 de Diciembre de 1992.

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

El Oficial Mayor de la H. Cámara de Diputados.

Lic. Javier García Valencia.

