



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

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

Tomo CLV

Toluca de Lerdo, Méx., lunes 10 de mayo de 1993

Número 87

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE SAN MATEO ATENCO

INDICE

INTRODUCCION

1 MARCO JURIDICO

2 SITUACION ACTUAL

2.1 CONDICIONANTES SOCIO-ECONOMICAS

2.1.1 POBLACION

2.1.2 ESTRUCTURA ACTUAL DEL EMPLEO

2.1.3 NIVELES ACTUALES DE INGRESOS

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

2.3 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LA CAPACIDAD DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA

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

2.5 ESTRUCTURA URBANA

2.5.1 TENENCIA DE LA TIERRA

2.5.2 USOS DEL SUELO

S U M A R I O :

Plan del Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco,
Méx.

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

(Viene de la primera página)

2.5.3 CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

2.5.4 CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS
URBANOS

3 PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS

4 ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

4.1 CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION

4.2 OBJETIVOS GENERALES

4.3 ESTRATEGIA GENERAL

4.4 OBJETIVOS PARTICULARES

4.5 ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

4.5.1 CLASIFICACION DEL SUELO

4.5.2 CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES

4.5.3 USOS Y DESTINOS DEL SUELO, SU ZONIFICACION Y
NORMAS

4.5.4 RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES

4.6 POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION

4.6.1 PLANEACION

4.6.2 ADMINISTRACION URBANA

4.6.3 SUELO

4.6.4 VIALIDAD Y TRANSPORTE

4.6.5 INFRAESTRUCTURA

4.6.6 EQUIPAMIENTO URBANO

4.7 ACCIONES PRIORITARIAS

4.8 REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO

4.9. TABLA DE USOS GENERALES

4.9.1 DESCRIPCION DE USOS

4.10 ANEXOS GRAFICOS

EPILOGO

PLAN DE CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO SAN MATEO ATENCO.

INTRODUCCION

El proceso de urbanización de la ciudad de Toluca observado en los últimos años, ha generado fuertes impactos socioeconómicos sobre las localidades cercanas a ella, como lo es San. Mateo Atenco, por lo que, se hace necesario contar en la actualidad con los instrumentos necesarios para controlar y ordenar el crecimiento de las áreas urbanas del Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma.

San Mateo Atenco forma parte del sistema Toluca Lerma, el cual constituye la segunda concentración demográfica y de actividades productivas de la entidad, por lo que el Gobierno del Estado de México, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y en coordinación con el H. Ayuntamiento de San Mateo Atenco, asume la formulación del Plan de Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco.

El Plan tiene como objetivo fundamental, definir el conjunto de programas y acciones tendientes a generar un desarrollo urbano armónico en el CPESMA, así como establecer las metas al corto, mediano y largo plazo, conforme a lo establecido por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

El Plan, establece el ordenamiento del territorio del CPESMA, concebido dentro del contexto de la zona metropolitana de Toluca, de la cual forma parte, definiendo la estrategia general de desarrollo urbano, que determina las áreas aptas para el crecimiento urbano y establece los usos y destinos del suelo.

La estrategia estatal de desarrollo urbano establece para el centro de población estratégico de San Mateo Atenco, una política de impulso con servicios municipales, aprovechando la capacidad instalada del equipamiento y servicios urbanos, así como prever las áreas del futuro crecimiento y conservar los suelos con alta capacidad agrícola.

Asimismo, la estrategia general del Plan de Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco, deberá contener las normas, criterios e instrumentos técnicos, para que el CPESMA, cumpla eficientemente con las funciones que le asigna el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

1. MARCO JURIDICO

El Plan del Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco, forma parte del Sistema de Planeación de los Asentamientos Humanos de la Entidad, conforme lo previene la fracción III del Artículo 21 de la ley de Asentamientos Humanos del Estado.

Su caracter estratégico responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los Asentamientos Humanos del Estado, y está integrado al Sistema Urbano Intermunicipal del Valle Toluca-Lerma. (Artículo 4 fracción II de la misma Ley).

El plan se conforma por el conjunto de disposiciones necesarias para alcanzar los objetivos previstos, relativos al ordenamiento del territorio y al crecimiento, conservación y mejoramiento del Centro de Población (Artículo 22 de la Ley).

El Plan es aprobado, coordinada y concurrentemente por el H. Ayuntamiento de San Mateo Atenco y el Ejecutivo del Estado, así como por la Legislatura de la Entidad, conforme a lo establecido en los Artículos II fracción III; 12 fracción 1 y 13 fracción III, de la Ley de referencia, siguiéndose al efecto el procedimiento contemplado en el Artículo 27 de la misma Ley.

Los requisitos exigidos por el Artículo 25 de la Ley, en cuanto a la configuración del contenido del Plan, aseguran el ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, de las reservas territoriales y de las áreas no urbaizables del Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco.

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

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

2. SITUACION ACTUAL

San Mateo Atenco, definido por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, como uno de los 12 Centros de Población Estratégicos del Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma, que a su vez forma parte de la Región Toluca dentro del Sistema Estatal, se localiza al oriente de la capital del Estado de México.

De acuerdo con la estructura urbana que articula los Asentamientos humanos, en el Sistema Urbano del Valle Toluca Lerma, San Mateo Atenco, Lerma y Ocoyoacac, corresponden al segundo grupo de ciudades que mantienen entre sí un nivel significativo de interacción y en forma conjunta se presupone con un alto potencial de crecimiento por la vía de la saturación de sus áreas urbanas, en donde el suelo predominante es el habitacional para población de estratos medios y bajos, teniendo una densidad promedio en San Mateo Atenco de 69.0 hab/ha.

Dentro del marco de la política de desarrollo urbano, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, le asigna a San Mateo Atenco una función de centro de población estratégico con concentración de servicios municipales.

El municipio de San Mateo Atenco comprende una superficie de 1850.5 ha, con una población en 1990 de 42,145 hab, de los cuales el 75.5 % correspondientes a 31,820 hab, se encuentran asentados en las áreas urbanas; el 18.0 % que corresponde a 7,586 hab se ubican en barrios suburbanos y el 6.5 % correspondiente a 2,739 hab se encuentran asentados en zonas rurales.

El patrón de asentamientos del centro de población estratégico se conforma de la forma siguiente:

A. Area Urbana Continua: Esta constituida por los barrios de: La Concepción, San Pedro, San Juan, San Miguel, San Nicolás, Santiago, San Lucas, La Magdalena y San Francisco.

B. Colonias y Fraccionamientos. Corresponden a ésta clasificación las colonias y fraccionamientos que conforman zonas urbanas independientes de la cabecera municipal como son: El Barrio de Guadalupe, el fraccionamiento de Sta. Elena y la colonia Alvaro Obregón.

C. Barrios suburbanos. Estan constituidos por concentraciones de población rural que cuentan con servicios urbanos como son: Santa Maria, San Isidro y Buena Vista.

2.1 CONDICIONANTES SOCIO-ECONOMICAS

2.1.1 Población

El crecimiento demográfico en el CPESMA, observó una tasa anual del 4.11 % en 1960; para 1970 la tasa se incremento de 4.11 % a 6.40 % y para 1980 a 1990 la tasa descendió al 1.88 % con un total de 42,145 hab y para el año 2000, se preve que la población ascienda a 57,973 hab.por tendencia histórica.

CUADRO 1
Población Actual de 1970 a 1991

| Localidad | 1970 | 1980 | 1990 | 1991 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| San Mateo Atenco | 18,140 | 34,973 | 42,145 | 43,625 |

FUENTE: Censos Generales De Poblacio y Vivienda Del Estado de México 1970, 1980 y 1990

CUADRO 2
Densidad del Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco (comprende todo el municipio) 1991

| Localidad | Población habitantes | Superficie de área urbana actual. has | Densidad hab/ha |
|-----------|----------------------|---------------------------------------|-----------------|
| CPESMA | 43,625 | 632.0 | 69 |

De acuerdo con lo anterior, se tiene que existe una distribución territorial homogénea en el área urbana del centro de población estratégico, ya que se mantiene una densidad media de 69.0 hab/ha.

La población del municipio de San Mateo Atenco de acuerdo a las tasas de crecimiento estimadas (1) de 1980 al año 2000 según hipótesis histórica observó los cambios siguientes:

Para 1980 la población total era de 34,973 hab; para 1990 es de 42,145 hab, considerando una tasa de crecimiento en el período 80-90 del 1.88 % para 1995 se estima una población de 49,801 hab., estimando una tasa de crecimiento en el período 90-95 del 4.50 % y para el año 2000 se espera una población de 57,973 hab considerando una tasa de crecimiento en el periodo 1995-2000 del 3.24 % y para el año 2010 se estima una población de 79,745 hab con una tasa de crecimiento, del 2000-2010 de 3.24 %.

Esto significa que el crecimiento total de población en el municipio en el período 1990-2010 por tendencia histórica será de 79,745 hab.

2.1.2 Estructura Actual del Empleo

La pirámide de edades de la población del centro de población estratégico de San Mateo Atenco, arroja que más del 50 % de los habitantes tienen menos de 20 años situación que se ve reflejada en la población económicamente activa, la que asciende al 24.2 % con respecto al total.

En cuanto a la distribución de la población económicamente activa se tiene que el sector primario disminuyó aceleradamente en un período de 10 años, de un 16.01% en 1980 al 4.54 %, en 1990.

En el sector secundario se observa un fuerte incremento pasando del 38.72% en 1980 al 56.34% en 1990, en el sector terciario se tiene un ligero movimiento observando un incremento del 21.17% en 1980 al 34.35% en 1990.

Para la población dedicada a actividades no especificadas se tiene que disminuye del 23.52% en 1980 al 4.77% en 1990.

CUADRO 3
POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA

| | AÑOS P.E.A | | |
|----------------------|------------|---------|---------|
| | 1970 | 1980 | 1990 |
| SECTOR I PRIMARIO | | | |
| HABITANTES | 1,232 | 1,474 | 526 |
| % | 27.94 % | 16.01 % | 4.54 % |
| SECTOR II SECUNDARIO | | | |
| HABITANTES | 1,811 | 3,564 | 6,518 |
| % | 41.06 % | 38.72 % | 56.34 % |
| SECTOR III TERCARIO | | | |
| HABITANTES | 1,068 | 1,949 | 3,974 |
| % | 24.22 % | 21.17 % | 34.35 % |
| NO ESPECIFICADOS | | | |
| HABITANTES | 299 | 2,165 | 552 |
| % | 6.78 % | 23.52 % | 4.77 % |
| TOTAL PEA. | | | |
| HABITANTES | 3,063 | 9,203 | 11,570 |
| PEA./POB. MPAL | | | |
| % | 16.88 % | 27.29 % | 27.00 % |

FUNTE: Censos Generales de Poblacion de Estado de Mexico 1970, 1980 y 1990

Como se puede observar en el cuadro 3 de 1970 a 1990 el CPESMA observo cambios importantes en la estructura de la PEA, ya que pasó a ser de una población eminentemente rural a una población en donde predominan las actividades secundarias y terciarias. Lo anterior se debe al impulso que se le ha dado a la industria del calzado y al impacto que ha ejercido sobre él Centro de Población, la cercanía con la zona industrial Toluca-Lerma, así como los servicios que ofrece la ciudad de Toluca, a través del Paseo Tollocan, que es la continuación de la carretera federal México-Toluca.

2.1.3 Niveles actuales de ingreso

Los niveles de ingresos en el Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco se clasifican de la forma siguiente:

El 17.20 % de la población percibe un salario igual o menor a 1 vsm; el 43.76 % percibe entre 1 y 2 vsm; el 29.03 % de la población percibe entre 2 y 5 vsm y el 7.29 % percibe más de 5 vsm.

Lo anterior refleja que los salarios en el CPESMA, son muy bajos, aún cuando la población económicamente activa dedicada a las actividades primarias es muy reducida y la PEA dedicada al sector secundario, principalmente industria del calzado, es en forma importante la mano de obra femenina. Los mayores ingresos se obtienen en el sector terciario, principalmente por la población dedicada al comercio y por la población residente en el fraccionamiento Sta Elena, cuyas actividades económicas se desarrollan en la zona Industrial Toluca-Lerma o como prestadores de servicios en la ciudad de Toluca.

CUADRO 4

NIVEL DE INGRESOS 1990

| Rangos de Ingresos | % |
|--------------------------|--------|
| Población ocupada | 100.00 |
| de 1 vsm ó menor a 1 vsm | 17.20 |
| entre 1 y 2 vsm. | 43.76 |
| entre 2 y 5 vsm. | 29.03 |
| 5 y más vsm. | 07.29 |
| no especificado | 02.72 |
| TOTAL | 100.00 |

FUENTE: Censo General de Poblacion y Vivienda de Estado de México 1990

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

El área urbana del Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco, se desarrolla sobre terreno plano, con pendientes máximas del 2 %. El territorio que ocupa esta limitado al norte por el Paseo Tollocan; al oriente por el río Lerma y al sur y poniente con el límite municipal de Metepec, la mayor parte del territorio del centro de población se conforma por terrenos agrícolas de temporal.

Las características edafológicas del suelo, predominantemente expansivos, representan serios problemas para el desarrollo urbano, ya que se dificultan y encarecen la introducción de las redes de infraestructura y la edificación, restringiendo los usos del suelo de alta densidad de población.

Los suelos no urbanizables en el CPESMA, de acuerdo a su capacidad agrícola, se clasifican en suelos de segunda y tercera clase; los primeros se consideran aptos para la agricultura, sin embargo los segundos presentan serias limitaciones tanto para la agricultura, por su limitada productividad, como para el desarrollo urbano, por sus características edafológicas.

En tales condiciones, será necesario establecer las normas, criterios y restricciones técnicas, para utilizar los suelos con fines urbanos, señalando la necesidad de racionalizar y optimizar tanto las áreas urbanas existentes como las de futuro crecimiento, mediante un control estricto de los usos del suelo.

En cuanto a hidrología, el CPESMA, colinda en su porción oriente con el río Lerma, cuyas aguas se desplazan en el sentido sur-norte, con un caudal al que se le sustraen 14.2 m³/seg aproximadamente, destinados al abastecimiento de la zona Metropolitana de la ciudad de México.

Al sur y oriente del CPESMA, el manto de agua freáticas es superficial, conservándose en algunas zonas láminas de aguas permanentes durante todo el año, las cuales se inundan durante la época de lluvias, razón por la cual debéra restringirse el crecimiento urbano sobre éstas áreas.

Lo anterior, se debe principalmente a los escurrimientos provenientes de la Sierra de las Cruces que depositan sus aguas en el Valle de Toluca.

2.3 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LA CAPACIDAD DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA

- Agua Potable

La zona donde se localiza el CPESMA, cuenta con acuíferos cuya gran capacidad de abastecimiento de agua, garantizan el suministro de la misma tanto a la población existente como a la esperada.

Sin embargo, habrá que establecer un programa integral de agua potable, para satisfacer las necesidades del CPESMA, por etapas y según el avance del proceso de urbanización, con objeto de racionalizar el consumo de líquido y poder sustentar la política de crecimiento urbano que se le asigna a través del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Actualmente el CPESMA, se abastece de agua potable a través de la explotación de 11 pozos profundos que suministran un volumen superior a los 40 lt/seg, cubriendo las necesidades actuales de la población en un 100 %, el único barrio que se abastece de agua potable con pozos propios en sus viviendas es el barrio de Guadalupe, siendo necesaria realizar la incorporación de este barrio al sistema hidráulico.

Sin embargo, existen deficiencias en el sistema en un 30 %, por las malas condiciones en que se encuentra la red, a causa de la falta de mantenimiento y conservación, propiciando la contaminación del líquido.

- Drenaje

El sistema de alcantarillado de aguas negras en las áreas urbanas del CPESMA, está conformado por colectores y subcolectores, así como por canales a cielo abierto.

Del área urbana actual sólo el 85% es atendida por el sistema de drenaje, y de este porcentaje el 29.5% se encuentra en mal estado físico, causando problemas en el desalojo de las aguas negras. Por consiguiente el 55.5% de esta red presta servicios sin problemas, y un 15% del área urbana no cuenta con este servicio. El déficit que existe en el desalojo de las aguas negras representa un alto grado de contaminación del suelo.

Por otra parte el uso de los canales como colectores a cielo abierto, presentan problemas, por la falta de la pendiente necesaria para el desalojo de sus aguas, provocando constantes estancamientos de aguas negras, en detrimento de la salud pública, de los pavimentos, de las redes de infraestructura y de las edificaciones.

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

La estructura vial regional del CPESMA, está constituida por el Paseo Tollocan el cual es una vialidad de acceso controlado que acota al CPESMA en su porción norte.

Esta vía lo comunica eficientemente tanto con la ciudad de Toluca, como con el Distrito Federal, situación que ha condicionado el crecimiento urbano del CPESMA, ya que a través de ella se polarizan las actividades económicas de la población, con las demás localidades de la región y principalmente con la ciudad de Toluca, que ejerce una gran influencia en lo que se refiere a los aspectos laborales, comerciales, educativos y culturales.

La vialidad primaria esta constituida por la vía perpendicular al Paseo Tollocan, y que pasan por el centro tradicional de San Mateo Atenco. Sobre esta vía se localizan y se concentran el comercio, los servicios y el equipamiento urbano.

La avenida Juárez, actualmente pavimentada, conforma la vialidad primaria de acceso y se complementa con dos calles más, pavimentadas, que conforman un circuito de acceso y salida de la localidad. Sin embargo, aún cuando están pavimentadas sufren los deterioros ocasionados por los estancamientos de agua, por otra parte ya no son suficientes, para la circulación de los vehículos, principalmente los fines de semana, que es cuando existe un mayor tránsito en el centro.

Las calles que corren en el sentido norte-sur, tienen su inicio o terminación en el Paseo Tollocan, lo que produce una gran diversificación de acceso y salidas, convirtiéndose en cruces peligrosos y conflictivos, a lo que habría que sumar, que la estructura vial actual no contempla posibilidades de comunicación regional sino únicamente del Paseo Tollocan

El transporte suburbano, establece la comunicación más importante con la ciudad de Toluca, hacia donde se genera el 100% de los viajes que tienen su origen en el CPESMA, y la comunicación del transporte foráneo se establece a través del Paseo Tollocan.

2.5 ESTRUCTURA URBANA

La estructura Urbana del Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco se compone de doce barrios, dos colonias y un fraccionamiento, siendo su área urbana continua en la mayor parte de los barrios.

El poblado se estructura a partir de la avenida Juárez, la cual es una vialidad primaria que lo comunica al Valle de Toluca y a su región. De esta vía se desprenden las demás calles teniendo una continuidad de norte a sur y de oriente a poniente, pero en mal estado físico.

La avenida Independencia y Juárez, estructuradoras del centro de población concentran la mayor parte del comercio, servicios y equipamiento urbano, lo que origina que exista un macro centro urbano para todo el municipio.

2.5.1. Tenencia de la Tierra.

Otro de los problemas importantes en la conformación de la estructura urbana, ha sido el aspecto de la tenencia de la tierra, ya que aún cuando la cabecera municipal esta asentada sobre terrenos de propiedad privada, los barrios suburbanos que la rodean, corresponden a asentamientos humanos sobre tierras ejidales. Estos asentamientos irregulares se dan principalmente en la parte norte del municipio, debido al acceso inmediato de la vialidad Tollocan.

El Municipio de San Mateo Atenco cuenta con una superficie de 1850.5 Has de las cuales 1378.5 son propiedad privada y 472.0 Has son ejidales. Para 1991 se tiene una superficie urbana de 632.0 Has conformadas de la siguiente forma; Propiedad privada 509.5 Has que representan al 80.62 % y ejidales 122.5 Has que representan el 19.38 %, por otro lado se tiene una zona en litigio con el municipio de Lerma con una superficie de 780 Has, las cuales quedan fuera del límite municipal.

CUADRO NO. 5
Tenencia del Suelo municipal

| Localidad | Propiedad Privada | Ejido | Total |
|------------------|-------------------|-----------|-------------|
| San Mateo Atenco | 1,378.5 Has | 472.0 Has | 1,850.5 Has |
| % | 74.49 | 25.51 | 100 % |

Fuente: Superficie estimada por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado de México.

CUADRO No. 6
Tenencia del Suelo del Area Urbana Actual

| Propiedad Privada | % | Ejido | % | Total |
|-------------------|-------|-----------|-------|---------|
| 509.5 Has | 80.62 | 122.5 Has | 19.38 | 632 Has |

2.5.2 Usos del Suelo

El área urbana del CPESMA, comprendió en 1991 una superficie total de 632 has, constituida por los usos del suelo siguientes:

A. El uso habitacional ocupó 482.74 has correspondientes al 76.3% del área urbana total, era el uso del suelo predominante y se localiza en todo el CPESMA, sin apreciarse límites específicos.

Dentro del área urbana se observaban una gran cantidad de terrenos baldíos, los cuales sumaban un total de 100.07 has que corresponden al 15.8% del área urbana, lo cual se refleja en la dispersión del uso habitacional y en las bajas densidades existentes. Estas áreas se utilizaban generalmente para producción agropecuaria.

B. El uso industrial ocupa una superficie de 16.95 has que correspondían al 2.6% del total del área urbana. Este uso se localizaba en forma dispersa dentro del área urbana y se encuentra mezclado con el uso habitacional. El tipo de industria existente corresponde principalmente a la fabricación de calzado y manufactura de productos alimenticios y prendas de vestir.

C. Los usos mixtos corresponde a la combinación de uso habitacional con el uso agropecuario, teniendo una superficie de 14.64 hectáreas representando el 2.3% del área urbana total. Este uso se localiza principalmente en la parte poniente y sur de la cabecera municipal.

El otro uso mixto corresponde a la combinación del uso habitacional con comercio y servicios, este uso del suelo se localiza sobre la Av. Juárez principalmente y sobre el Paseo Tollocan.

D. El equipamiento y servicios urbanos ocupaban una superficie de 17.6 has. que correspondían al 3.0% de la superficie total del área urbana.

CUADRO No.7
Usos del Suelo en (1991)

| Usos | Superficie en Has | % |
|-----------------------------------|------------------------|--------------|
| Habitacional | 482.74 | 76.3 |
| Uso mixto:Habitacional | | |
| Combinado con Uso Agrpecuario | 14.64 | 2.3 |
| Industria Mezclado con Habitación | 95.00 ^{16.95} | 2.6 |
| Equipamiento y Servicios | 17.60 | 3.0 |
| Baldios Urbanos | 100.07 | 15.8 |
| Total | 632.00 | 100.0 |

2.5.3 Características de la Vivienda.

La vivienda existente en el CPESMA, muestra en forma general el aprovechamiento adecuado de los materiales de la región como son: el adobe y la teja. Sin embargo, la vivienda construida recientemente, ya se realiza con materiales y procedimientos técnicos de construcción modernos.

En el área urbana que conforma el CPESMA, existen 7,139 viviendas, de las cuales se encuentra el 21% en muy buen estado físico el 49% están en regular estado físico y el 30% en muy mal estado físico. Del total de las viviendas el 85% son propias y el 15% restante son rentadas.

Dentro del área urbana se identifican varios tipos de vivienda, las cuales se identifican con el estrato socioeconómico de sus ocupantes; forma de producción; calidad de construcción y densidad de población y de construcción.

De acuerdo con lo anterior la vivienda se clasificó en:

a. Vivienda en Fraccionamientos. Este tipo de vivienda es unifamiliar promovida por agentes privados; el nivel de ingresos de sus ocupantes es mayor a 3 vsm; la construcción es de mediana calidad, desarrollada en uno y dos niveles de altura y buen estado de conservación.

b. Vivienda Media. Este tipo de vivienda es unifamiliar y corresponde a la más antigua del CPESMA, la cual se mezcla con el comercio y los servicios y se localiza fundamentalmente sobre la Avenida Juárez en el centro de San Mateo Atenco. La construcción es antigua en condiciones aceptables de conservación y se desarrollo en uno y dos niveles de altura. Los niveles de ingresos de sus ocupantes van de 2 a 3 vsm.

c. Vivienda Popular. Este tipo de vivienda es unifamiliar, generalmente de autoconstrucción; el nivel de ingresos de sus ocupantes es de entre 1 y 2 vsm; la construcción se desarrolla en uno y dos niveles de altura en condiciones aceptables de conservación.

d. Vivienda Rural Urbana. Este tipo de vivienda es unifamiliar, generalmente de autoconstrucción; el nivel de ingresos de sus ocupantes es igual o menor al 1 vsm. La construcción es de mala calidad, desarrollada generalmente en un sólo nivel de altura, en condiciones deterioradas, localizándose en las zonas periféricas del CPESMA, correspondientes a los barrios suburbanos donde existe un proceso de transición de lo rural a lo urbano.

A nivel municipal y con base a las estimaciones de población (1), se espera al año 2010 un incremento de población de 79,745 hab, lo que considerando un promedio de 5.90 hab/viv, demandarán al mismo año un total de 13,516 viviendas.

2.5.4 Características del Equipamiento y Servicios Urbanos.

El equipamiento y los servicios urbanos se ubican fundamentalmente sobre la Av. Juárez, que resulta ser el eje vial más importante de San Mateo Atenco, donde se desarrollan el mayor número de actividades comerciales y de servicios. La mayor concentración se localiza entre las calles Vicente Guerrero y Calzada del Panteón, en donde se ubican el palacio municipal, el mercado público; una escuela primaria, diversos consultorios y farmacias, así como las canchas deportivas y la plaza pública. Sobre la avenida Independencia, se localizan principalmente el comercio del producto que se fabrica en el municipio siendo, esta también otra de las avenidas concentradoras de servicios.

3. PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS

En cuanto a equipamiento y servicios urbanos en el CPESMA no existen déficits de servicios aparentemente ya que el municipio de San Mateo Atenco cubre estas necesidades con las ciudades de Toluca y Lerma por su cercanía y fácil comunicación. El mayor déficit lo tiene el equipamiento para el deporte y la recreación a pesar de que existe canchas deportivas, pero no cuenta con ningún centro deportivo, ni parque urbano o jardines vecinales.

La población esperada en el CPESMA, para 2010, de acuerdo a su crecimiento tendencial histórico tendrá 79,745 hab., con una tasa de crecimiento media y anual del 1.88%.

Con base a la política de impulso, la meta del empleo propuesta, define mantener que el 27% de la población total sea económicamente activa con predominio de las actividades secundarias con un 56% de la PEA, siguiéndole en orden de importancia las actividades terciarias con un 38% del total de la PEA y en último término las actividades primarias las cuales aportarán un 17% de la PEA total.

Desde el punto de vista de las características naturales, el territorio del centro de población estratégico de San Mateo Atenco, comprende áreas con suelos conflictivos para el desarrollo urbano, siendo necesario racionalizar y optimizar las áreas ocupadas en la actualidad, saturando los lotes baldíos existentes, y establecer las normas, criterios y restricciones técnicas para ocupar las áreas de futuro crecimiento, así como los instrumentos adecuados para controlar y regular los usos del suelo en el CPESMA.

En relación con la infraestructura básica del Centro de Población, se requiere realizar los programas integrales de agua potable, alcantarillado de aguas negras y pluviales y de vialidad y transporte, para satisfacer las necesidades de la población en un 100% y prever los requerimientos para la población futura.

En cuanto al equipamiento y servicios urbanos, el centro de población estratégico de San Mateo Atenco, está cubierto en lo que se refiere al nivel básico, sin embargo, existen déficits que deberán ser cubiertos a un corto plazo y prever la dotación de los mismos, así como las reservas territoriales correspondientes para atender a la población esperada.

A mediano plazo deberá preverse el equipamiento de nivel medio conforme a lo establecido en la estrategia estatal de desarrollo urbano.

Finalmente la estructura urbana deberá constituirse, reforzando el funcionamiento de los elementos estructuradores actuales, mediante la conformación de una estructura vial adecuada, que responda a las actividades que se desarrollan en el CPESMA, zonificando y reglamentando los usos y destinos del suelo, de acuerdo a la clasificación correspondientes, propiciando un desarrollo urbano armónico y proporcionar una mejor calidad de vida a los habitantes.

4. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

4.1 CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION

En la estrategia de ordenamiento territorial, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano plantea un equilibrio entre las diferentes regiones establecidas en el estado. Con base a lo anterior, se conformó el Sistema Urbano del Valle Toluca Lerma, el cual quedó integrado por aquellos centros de población cuyas características presentan ventajas susceptibles de aprovechar para el desarrollo urbano y captar los incrementos de población previstos en la estrategia general planteada para el SUVTL.

4.2 OBJETIVOS GENERALES

Para cumplir con la estrategia planteada se estipula para el Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco, los objetivos siguientes:

- Prever un incremento de población al año 2010 aproximadamente de 146,213 hab (1), de los cuales 79,745 hab. corresponderán a la tendencia histórica y 66,468 hab. por política bipolar.
- Constituirse en un centro de población con servicios subregionales consolidando sus funciones habitacionales y apoyando a la pequeña industria y a las actividades agropecuarias.
- Aplicar una política de saturación de lotes baldíos para lograr un mejor aprovechamiento del equipamiento y los servicios urbanos.
- Proteger y conservar las áreas agrícolas y pecuarias, localizadas entre los centros estratégicos de Toluca y San Mateo Atenco, evitando su continuidad física, y la tendencia de conurbación existente entre los territorios de ambos municipios.

Con ello se pretende que cada centro de población conserve su identidad y características propias, y se refuerce su estructura social y funcional independiente.

4.3 ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general para San Mateo Atenco, se plantea para encausar el desarrollo urbano del CPESMA, en el contexto de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca, el cual debe reunir las condiciones necesarias para cubrir satisfactoriamente las necesidades de la población actual y futura en cuanto a los elementos que conforman la estructura urbana, y apoyar el desarrollo de las actividades productivas en el Municipio con el objeto de mejorar el nivel de vida de sus habitantes y ofrecer las facilidades necesarias para propiciar un desarrollo urbano armónico y dar respuesta a lo previsto por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Como Estrategia General del Plan de Centro de Población de San Mateo, se plantea la conjunción y coordinación de las acciones de los gobiernos, Estatal y Municipal que conforman la Zona Metropolitana de Toluca, así como la de distintos sectores sociales para ordenar y regular el desarrollo urbano en los aspectos de suelo, infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios; mejorar las condiciones ecológicas de la zona; preservar su patrimonio histórico y cultural, y establecer un sistema de planeación, seguimiento y control del desarrollo urbano.

Para tal efecto, en el Plan se establece la organización de los usos y destinos del suelo, así como las reservas territoriales para el crecimiento urbano en función de la población esperada de aproximadamente 146,213 habitantes, conformada por su crecimiento tendencial y por la inducción de población.

Las políticas que postula la presente estrategia para ordenar, controlar y equilibrar el desarrollo urbano, se enuncian a continuación.

- El crecimiento del CPESMA en un corto plazo, deberá propiciarse preferentemente a través de la saturación de los predios baldíos existentes dentro del área urbana actual.
- El crecimiento, deberá respetar el límite establecido entre la superficie susceptible de ser aprovechada para el desarrollo urbano y la destinada a los usos agrícolas restringiendo el crecimiento físico de los barrios suburbanos.
- La saturación del área urbana actual, prevé la consolidación de la estructura urbana existente, a manera de garantizar la conservación de la identidad socio-cultural de los barrios que conforman el CPESMA, y el mejoramiento de la infraestructura y equipamiento y servicios urbanos con que cuenta.
- Las acciones de mejoramiento de la infraestructura y equipamiento y servicios urbanos, deberán priorizarse en función de las demandas existentes.
- La conformación de la estructura urbana, deberá partir de las acciones de zonificación de los usos y destinos del suelo y de fomento del corredor urbano, y de los centros urbanos y de barrio.
- En la zona urbana, las licencias de uso del suelo, funcionamiento y construcción y los alineamientos, estarán supeditados a lo establecido en el plano de zonificación y usos del suelo y a un dictamen emitido por la autoridad correspondiente.

Con base en las políticas anteriormente expuestas, el ordenamiento y control del desarrollo urbano se definirá mediante la zonificación de los usos y destinos del suelo en la que deberán definirse los usos permitidos, condicionados y prohibidos, las densidades de población y construcción, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y las restricciones al lote. De esta forma, será posible ordenar y controlar los usos del suelo y orientar el crecimiento urbano.

El área urbanizable y de futuro crecimiento del CPESMA, se obtuvo del análisis de las características físicas y naturales del CPESMA, del cual se obtuvieron las zonas susceptibles de aprovechamiento para el desarrollo urbano y las áreas que por sus características son potencialmente aptas para los usos agrícolas y pecuario.

4.4 OBJETIVOS PARTICULARES

El control, ordenamiento y regulación del desarrollo urbano de San Mateo Atenco, será acorde a los objetivos siguientes:

- Redensificar el área urbana a través de la saturación de lotes baldíos.
- Regularizar la tenencia de la tierra en 122.5 has ocupadas en zonas ejidales.

- Reducir las demandas de equipamiento y servicios públicos en el área urbana de San Mateo Atenco, atendiendo los requerimientos por zonas y por etapas de crecimiento y de acuerdo a las densidades de población previstas.
- Optimizar el aprovechamiento de la capacidad instalada en cuanto a infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- Cubrir los déficits actuales del área urbana de San Mateo Atenco en cuanto a: infraestructura vial, hidráulica, sanitaria y eléctrica, conforme a los requerimientos detectados.
- Promover la construcción de una terminal de transporte público regional, así como establecer una red urbana de transporte colectivo.
- Cubrir los déficits de vivienda por hacinamiento y deterioro mediante programas de apoyo a la autoconstrucción.
- Instrumentar los mecanismos para ofrecer vivienda de interés social a la población que radique o labore en el interior del municipio.
- Consolidar el centro urbano tradicional, promover los centros de barrio existentes, motivando la participación de la comunidad, con el fin de configurar una estructura urbana integral.
- Conservar y mejorar el patrimonio histórico-cultural, promoviendo los usos recreativos y de esparcimiento para la población.
- Vincular la participación de la población al proceso de planeación, ejecución y administración de los programas de desarrollo urbano.

4.5 ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

La estructura urbana propuesta para el CPESMA, se definió con base a la zonificación de los usos y destinos del suelo y la estructura vial considerando su relación funcional y física, partiendo del establecimiento de los distintos elementos que la integran.

Para la zonificación y ordenación de los usos y destinos del suelo se planteó una estructura urbana que funcionará con base a las actividades que se desarrollan en las zonas siguientes: habitación, industria, parques, comercial y agrícola.

4.5.1 Clasificación del Territorio.

La revisión al plan incorpora áreas urbanizables las cuales en el plan vigente cubren una superficie de 367.2 has. y se preve se incrementen hasta 809.5 has., por otra parte se mantiene la preservación de los suelos colindantes a lo largo del río Lerma, los cuales junto con el resto de las áreas no urbanizables del municipio cubren una superficie de 409 has. contra 824 previstas en el plan vigente pero que han sido ocupadas en el proceso de crecimiento de San Mateo.

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

El área de estudio se integra por la totalidad del territorio municipal incrementándose al plan vigente las áreas ubicadas al norte del centro de población en las inmediaciones del Paseo Tollocan, con esto pasa de 616.8 has. de área urbana actual a 632 has.

- Área Urbana.

Constituyen el suelo urbano, los suelos que el Plan incluye en esta clasificación, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, alcantarillado de aguas negras y suministro eléctrico o por estar comprendidos dentro de las áreas consolidadas por la edificación, al menos en 2 terceras partes de su superficie y conforme a lo que el Plan determina.

- Área Urbanizable

Constituyen el suelo urbanizable, el territorio conformado por los terrenos aptos para el desarrollo urbano.

- Área no Urbanizable

Están constituidos por los terrenos no aptos para las áreas urbanas.

CLASIFICACION DEL TERRITORIO

| CONCEPTO | SUPERFICIE |
|---------------------|------------|
| AREA URBANA ACTUAL | 632.0 |
| AREA URBANIZABLE | 809.5 |
| AREA NO URBANIZABLE | 409.0 |
| TOTAL | 1850.5 |

4.5.2 Clasificación de los Elementos Estructuradores

La revisión al plan de centro de población plantea la consolidación de 5 centros urbanos de baja densidad, (165 hab./ha.) de los cuales 2 se ubican en la cabecera municipal de San Mateo Atenco y 2 más se localizan al norte de la cabecera con el fin de impulsar el crecimiento, y uno de ellos se ubicará al sur a fin de consolidar los asentamientos ya existentes, estos centros urbanos apoyarán el desarrollo del centro de población y evitarán la pérdida de la imagen urbana, así como de sus características socio-culturales.

Estos centros urbanos se estructuran con siete corredores urbanos los cuales irán de alta intensidad (550 hab./ha.) a media intensidad (165 hab./ha.) previniéndose la consolidación del comercio y los servicios así como la preservación de la imagen urbana del sitio.

El corredor clasificado como de alta intensidad se localiza en el Paseo Tollocan y la vialidad lazaro cardenas en la parte prevista en el municipio de San Mateo y sera en estos corredores donde se preve la mayor diversidad de usos e intensidad de ocupacion, para el centro tradicional de San Mateo se preven 2 corredores de alta intensidad los cuales se localizan en la vialidad de acceso al poblado y la vialidad paralela a este hacia el poniente.

Los corredores de media intensidad se localizaran principalmente al norte de la cabecera municipal y estructuraran a los centros urbanos con el corredor del Paseo Tollocan, en la cabecera municipal existiran cuatro corredores los cuales envolveran el area urbana de san mateo y ligaran los asentamientos ubicados al norte y sur de la misma.

Los predios localizados en corredores urbanos tendrán una restricción de ocupación de 5.50 Mts. al frente, en planta baja y sólo podrá utilizarse como estacionamiento

Usos del Suelo

El Plan del Centro de Poblacion Vigente contempla densidades que oscilan de la alta a la baja densidad. El centro tradicional se considera dentro del plan para altas densidades , de acuerdo a la revision realizada al plan se preve una redensificacion en la que se plantea la disminucion de densidades estableciendose como maximo la media densidad (165 hab/ha.) con el fin de mejorar la imagen del sitio que actualmente carece de una fisonomia definida, asimismo se preve la creacion de franjas de amortiguamiento las que contendran usos no urbanizables y usos mixtos (27 hab/ha. agropecuario y vivienda) que tiendan a impedir la conurbacion en la parte sur y poniente del territorio con Metepec, por otra parte se establece una franja de preservacion entre el rio Lerma y el area urbana de San Mateo, en este caso la vivienda es restringida a la ocupacion de 2 viviendas por hectarea.

Por ultimo se preve la incorporacion del uso de suelo industrial con una superficie de 57.5 has. localizadas en dos fracciones sobre la calle Calzada del Panteon al norponiente de la cabecera municipal y que tendra como objeto impulsar las actividades industriales en el centro de poblacion, preferentemente en el área de maquila y produccion de calzado, siendo esta la actividad predominante. La localización del uso industrial podra variar siempre y cuando conserve la superficie prevista y su característica de concentracion de las actividades industriales. Lo anterior previo dictamen de impacto urbano.

CUADRO NO.8
USOS DEL SUELO PROPUESTOS.

| Concepto | superficie (Has) | % |
|-----------------------------------|------------------|-------|
| - Habitacional | 1105.5 | 59.8 |
| - Industria | 0057.5 | 03.2 |
| - Equipamiento | 0010.5 | 00.3 |
| - Uso Mixto (hab-agropecuario) | 0268.0 | 14.5 |
| - No Urbanizable | 0409.0 | 22.2 |
| - Total | 1850.5 | 100.0 |

- Vialidad.

La red vial que estructura al centro de población se conforma de acuerdo al plan vigente por la vialidad Paseo Tollocan la cual es el acceso único en condiciones adecuadas de funcionamiento al centro de población, y por 8 vialidades primarias de las cuales 3 corren en sentido norte-sur y forman el par vial de acceso al centro de San Mateo, ligando el extremo sur del municipio con la cabecera municipal y el Paseo Tollocan, en sentido oriente-poniente el centro de población se estructura a traves de las 5 vialidades primarias restantes y de las cuales 4 de ellas se unen con vialidades provenientes del municipio de Metepec en terminos generales la reticula vial secundaria y terciaria es adecuada para su funcionamiento.

En este rubro la revision al plan plantea incorporar al centro de población a la region metropolitana a traves de tres vialidades regionales, una de ellas el Paseo Tollocan y otra el circuito ubicado al sur del centro de población proveniente de Lerma las cuales ligaran a San Mateo con Ocoyoacac, Lerma y Metepec de forma inmediata, en sentido norte-sur Metepec se incorporara al área metropolitana a traves del circuito regional norte lo que permitira la comunicacion hacia el norte de Toluca con los equipamientos para el comercio y los servicios y hacia el poniente lo ligara con el resto de la región metropolitana. en apoyo a esta estructura regional se preve la consolidación y/o mejoramiento de vialidades que corren paralelas al Paseo Tollocan y que se integraran al circuito regional norte en su parte sur, asimismo se propiciará la consolidacion de la calle Calzada del Panteon la cual liga al centro de población con Metepec.

- Infraestructura

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

La rehabilitación y dotación de las redes de infraestructura al área urbana, deberá programarse de conformidad con las necesidades del desarrollo urbano.

- Sistema de Agua Potable.

Existen deficiencias en la dotación del servicio en el CPESMA, por lo que se propone la realización a corto plazo del Plan Sectorial del Sistema de Agua Potable en forma integral para el CPESMA.

El Plan Sectorial deberá proveer de agua potable a las zonas actualmente no servidas y hacer las provisiones necesarias para garantizar la ampliación y dotación del servicio a las áreas de desarrollo futuro, de acuerdo a la Zonificación de Usos, Destinos y Reservas del Suelo.

- Sistema de Alcantarillado

Se requiere realizar el proyecto integral y la construcción del Sistema de Alcantarillado de Aguas Pluviales, para evacuación de las aguas previamente tratadas sobre las zonas susceptibles de inundación, así como prever el reuso de las mismas para uso agrícola. El proyecto deberá analizar las alternativas para utilizar este sistema, independientemente del sistema de alcantarillado de aguas residuales, combinado o parcialmente combinado. Se requiere elaborar el Plan Sectorial del Sistema de Alcantarillado de Aguas Residuales del CPESMA, a fin de proporcionar el servicio a las zonas actualmente no servidas. Asimismo el Plan Sectorial deberá contemplar la disposición de las aguas en las zonas previstas para el futuro desarrollo, de conformidad con la Zonificación de Usos, Destinos y Reservas del Suelo.

Como medidas importantes el Plan prevé se prohíban las descargas de aguas residuales sin ningún tratamiento sobre el Río Lerma, y se localicen adecuadamente dichos desfogues, los cuales deberán ser tratados posteriormente para su reuso en las actividades industriales y agrícolas.

- Equipamiento Urbano.

En el rubro de equipamiento urbano se han incluido las edificaciones y espacios que se consideran indispensables como servicio urbano para la población. Estos servicios, sumados al sistema de comunicaciones y transportes, conforman parte de la estructura urbana.

El equipamiento urbano para la ciudad, pretende coadyuvar a consolidar la zona urbana existente, apoyar el proceso de densificación y encauzar el desarrollo para cumplir con los umbrales de eficiencia y economía, respecto a las etapas de crecimiento.

Para el efecto, la dosificación del equipamiento urbano deberá resolver los déficits acumulados hasta 1991 y prever los requerimientos para el año 2010.

4.5.3 Usos y Destinos del Suelo, su Zonificación y Normas.

La zonificación de los usos y destinos del suelo, quedó establecida, como parte de la estructura urbana prevista, en la que se contempla la diversificación de los usos y destinos del suelo, considerando la incompatibilidad y compatibilidad entre ellos. Los usos, son los fines privados a los que podrán dedicarse determinadas áreas o predios. Los destinos son interés público, quedando definidos por el equipamiento urbano, vialidad y parques.

La zonificación de los usos y destinos del suelo se complementa con la normatividad básica que se debe cumplir para solicitar el otorgamiento de la Licencia Estatal de Usos del Suelo, las licencias municipales de Alineamiento y Construcción y las licencias de Fraccionamientos y Subdivisiones.

Las normas establecidas sobre usos permitidos, condicionados y prohibidos, coeficientes de ocupación y utilización del suelo; superficie y frente mínimo de lotes y restricciones al lote son obligatorios para los sectores privado y público, y determina de manera directa el número de viviendas y metros cuadrados de construcción que, autorizados en cada predio individual, permitirán controlar y conservar las densidades de población e intensidades de uso previstas en el Plan.

Las normas reglamentarias para el ordenamiento y regularización del desarrollo urbano en el Centro de Población Estratégico de San Mateo Atenco, estarán sujetas a lo establecido en el plano oficial de Zonificación de los Usos y Destinos del Suelo y a las Normas de Ocupación y Clasificación de los Usos del Suelo, definidas conforme a los siguientes criterios:

- Clasificación de los Usos del Suelo.

Los usos del suelo se clasificaron conforme a los siguientes rubros: Habitacional, uso mixto (habitacional-agrícola), industrial, equipamiento y servicios y no urbanizables.

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

Usos Permitidos: Son aquellos que debido a su compatibilidad, se establecen sin ninguna restricción.

Usos Condicionados: Son aquellos que requieren para su aprobación de estudios específicos por parte de las autoridades que otorgan la Licencia Estatal de Uso del Suelo.

4.5.4 Restricciones Federales y Estatales.

En la Licencia Estatal de Uso del Suelo, deberán indicarse las restricciones federales y estatales de los elementos naturales o de infraestructura existentes o en proyecto que afecten al predio en cuestión (Capítulo VIII, Artículo 122 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado).

Las restricciones constituyen el espacio libre de construcciones para proteger a los predios de cualquier riesgo provocado por elementos naturales o artificiales; las afectaciones prevén en espacio para futuras ampliaciones de la estructura vial.

Los elementos que contemplan áreas de restricción son los siguientes: carreteras, vialidades primarias, gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, ríos, canales, cuerpos de agua, bordos y áreas no urbanizables.

Las restricciones se fundamentan jurídica y técnicamente conforme a lo señalado por las instituciones y organismos responsables de su definición y control, a saber:

- Comisión Federal de Electricidad.
- Petróleos Mexicanos
- Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos
- Secretaría de Comunicaciones y Transportes
- Junta Local de Caminos
- Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La base legal está referida en el Prontuario Jurídico sobre Restricciones de Uso del Suelo.

Adicionalmente a las restricciones federales, por disposición de la ley de referencia se sumará a cada lado un mínimo de 10 metros de restricción.

4.6 POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION.

La aplicación y consecución de la estrategia propuesta por el Plan se basa en la definición de las políticas a seguir para la ejecución del mismo, en vías de lograr un desarrollo urbano equilibrado.

Para resolver los problemas esenciales que presentan los diferentes elementos y componentes del desarrollo urbano y lograr una utilización eficiente del territorio comprendido dentro del CPESMA, y un ordenamiento espacial adecuado en función de la población actual y futura se definieron las políticas y los lineamientos de acción a seguir, los cuales se mencionan en el punto 3.7 de Acciones Prioritarias.

4.6.1 Planeación

- Operar el Plan de CPESMA con la concurrencia del Gobierno del Estado y del H. Ayuntamiento de San Mateo Atenco, y establecer conjunta y coordinadamente los criterios específicos que completen las acciones y las normas del control.

- Instrumentar los mecanismos para sancionar la actualización y/o modificación del Plan, acordándolos a través de las autoridades correspondientes.

- Controlar el desarrollo urbano conforme a lo establecido por el Plan, haciendo conciencia con la comunidad para fomentar su seguimiento.

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

4.6.3 Suelo

- Definir físicamente el suelo urbanizable y no urbanizable.
- Regularizar la tenencia de la tierra en 122.5 del ejido Buenavista y Col. Alvaro Obregón.

4.6.4 Vialidad y Transporte

- Adquirir los derechos de vía necesarios para conformar y hacer operativa la estructura vial propuesta.
- Promover la construcción de una central de autobuses foráneos.
- Mejorar, ampliar y/o construir las vialidades que conformarán la estructura vial del CPESMA.
- Prohibir el estacionamiento de vehículos sobre las vías primarias y controlar el estacionamiento sobre la vía pública en las vías secundarias.
- Prohibir la circulación de vehículos en la Av. Independencia los fines de semana para evitar el congestionamiento.
- Promover el establecimiento de estacionamientos públicos, principalmente en las zonas centro y en derredor del mercado y del tianguis de zapatos.

4.6.5 Infraestructura

- Rehabilitar la red de agua potable en malas condiciones dentro del área urbana.
- Rehabilitar los cuatro pozos de captación de agua potable y sus respectivos tanques de almacenamiento.
- Ampliar la red de agua Potable para abatir los déficits existentes.
- Asignar recursos para mejoramiento; mantenimiento y conservación de los sistemas de agua potable y alcantarillado de aguas negras.
- Aplicar recursos para obras públicas de redes de servicio de agua potable y alcantarillado por cooperación en los barrios que conforman el área urbana como son: La Concepción, San Pedro, San Juan, San Miguel, San Nicolás, San Francisco, Santiaguito, San Lucas, La Magdalena y Guadalupe.
- Rehabilitar la red de alcantarillado de aguas negras en malas condiciones dentro del área urbana.
- Ampliar el sistema de alcantarillado de aguas negras en las áreas deficitarias y de futuro crecimiento.

- Construcción de un colector general al oriente del área urbana con una longitud de 3,800 m., para captar las aguas negras del CPESMA.
- Construcción de una planta de tratamiento y un carcamo de bombeo previo a las descargas hacia el río Lerma.

4.6.6 Equipamiento Urbano

- Promover la dotación del equipamiento urbano con base a los requerimientos, a través de la participación de los organismos reponsables y con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

4.7 ACCIONES PRIORITARIAS

Con base en las Políticas y lineamientos planteados, se definieron las acciones que deberán ser ejecutadas, las cuales quedan expresadas en los cuadros siguientes:

Requerimientos de Equipamiento

| ACCION | UBICACION | CANTIDAD | UNIDAD | PRIORIDAD CORT. | LARG |
|---|--|----------|--------|--------------------|------|
| VIALIDAD | | | | | |
| Mejoramiento Pav. Y/o Ampliación | CPESMA | 22,730 | ML | X | X |
| Construcción | CPESMA | 8,420 | ML | X | X |
| SUELO | | | | | |
| Regularización de Tenencia de la Tierra | Zona Norte del Mpio Col. Buenavista y Alvaro Obregón | 122.5 | Has | X | |
| INFRAESTRUCTURA | | | | | |
| - Rehabilitación de la Red de Agua Potable | CPESMA | 4,950 | ML | X | |
| Rehabilitación de la Red de Drenaje | CPESMA | 2,606 | ML | X | |

EQUIPAMIENTO URBANO

| | | | | | | |
|--|----------------------------|----------|---------|---|--|---|
| - Construcc. Esc.de Capa citación | Barrio de San Francisco | 1,800 | M2 | | | X |
| - Construcción Esc Preparatoria | CPESMA | 11,438 | M2 | X | | X |
| - Construcción Casa de la Cultura | CPESMA | 1,309 | M2 | X | | X |
| - Construcción de la Biblioteca | CPESMA | 1,309 | M2 | | | X |
| - Construcción de 6 Jardines Vecinales y Juegos Infantiles | CPESM | 10,750 | M2 | X | | X |
| - Const. de Parque de Barrio | Parte Norte CPESMA | 7,270 | M2 | | | X |
| - Const. de Parque Urbano | CPESMA | 43,625 | M2 | | | |
| - Const.de Centro Deportivo | CPESMA | 21,812.5 | M2 | X | | X |
| - Const.cine | CPESMA | 250 | Butacas | | | X |
| - Const. de Clinica Hospital. | CPESMA | 3,150 | M2 | X | | X |
| -Const. de Terminal | CPESMA | 5,613 | M2 | X | | |

4.8 . REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO

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

. REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO

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

CONCEPTO:

| -Habitación | Unifamiliar | Plurifamiliar |
|---|----------------------|----------------------------------|
| .Hasta 65 m ² | 1 | 1 |
| .De 60 a 120 m ² | 1 | 1.50 |
| .De 120 a 150 m ² | 2 | 1.75 |
| .De 151 a 250 m ² | 3 | 2.50 |
| .Más de 250 m ² | 4 | 3.50 |
| -Servicios | Autos/Unidad | Observaciones |
| Administración | | |
| .Oficinas de Gobierno | 1/30 m ² | Sup. rentable |
| .Financieras y sucursales de bancos | 1/20 m ² | Sup. rentable |
| .Oficinas profesionales, administrativas y agencias. | 1/30 m ² | Sup. rentable |
| -Comercio | | |
| .Almacenes, bodegas, depósitos | 1/15 m ² | Sup. rentable |
| .Depósitos de gas y combustible | 1/300 m ² | Area total terreno Area total |
| .Gasolineras | 1/150 m ² | |
| .Central de abastos | 1/150 m ² | Sup. cubierta |
| .Rastros y módulos de abasto | 1/150 m ² | Sup. cubierta |
| .Abarrotes, comida elaborada, ropa, calzado, artículos domésticos, libros, revistas, farmacias, ferreterías, materiales de construcción, carnicerías, frutas, y legumbres, etc. | 1/30 m ² | Superficie de Construcción |
| .Tienda departamental | 1/30 m ² | Superficie de Construcción |
| .Mercado | 1/75 m ² | Sup. cubierta |
| .Baños públicos, salones de belleza y peluquerías, lavanderías, tintorerías, talleres de costura, reparación | | |

| | | |
|--|-----------------|--------------------------------|
| de artículos del hogar sastrerías, estudios y laboratorios de foto - grafía, servicios de alquiler, etc. | 1/30 m2 | Superficie de Construcción |
| .Talleres de repara ción de lavado y lubri cación de vehículos | 1/60 m2 | Sup. cubierta |
| .Centro de integración juvenil y familiar, orfanatos, asilos y casas de cuna. | 1/50 m2 | Sup. construida |
| Educación y Cultura | | |
| .Guarderías | 1+1 auto/aula | |
| .Jardines de niños, Primarias | 1+1 auto/aula | |
| .Escuelas para niños atípicos | 1+3 autos/aulas | |
| .Secundarias | 1+2 autos/aulas | |
| .Instituciones cien- tíficas, centros y la boratorios de investi gación | 1/40 m2 | Sup.construída |
| .Jardines botánicos y zoológicos | 1/1000 m2 | Area total del terreno |
| .Centros de exposi ción | 1/40 m2 | Area de exposición |
| .Museos, galerías, de arte y planetarios | 1/40 m2 | Sup. construída |
| .Archivos, bibliotecas hemerotecas | 1/40 m2 | Area de lectura |
| .Templos y lugares para el culto | 1/40 m2 | Area cubierta para usuarios |
| Servicios para la recreación | | |
| .Cafés y fondas mayores de 60 m2 | 1/15 m2 | Area de atención al público |
| .Restaurantes mayores de 50 m2 | 1/15 m2 | Area de atención al público |
| .Cantinas y bares mayores de 50 m2 | 1/7.5 m2 | Area de atención al publico |
| .Salones para banque tes y fiestas, centros nocturnos | 1/7.5 m2 | Area de atención al publico |
| .Teatros, cines, audi torios, salas de con ciertos y centros de | | |

| | | |
|--|---------------------|--------------------------------|
| de convenciones | 1/10 espectadores | |
| .Teatros al aire libre, ferias y circos | 1/15 espectadores | |
| .Centros comunitarios y culturales | 1/30 m2 | Sup. construída |
| .Centros Sociales | 1/30 m2 | Sup. construída |
| .Clubes campestres y de golf | 1/1000 m2 | Area total |
| .Canchas deportivas | 1/75 m2 | Area de cancha |
| .Clubes deportivos | 1/62 m2 | Area total de instalaciones |
| .Estadios, hipódromos, plaza de toros, lienzos charros | 1/25 espectadores | |
| .Albercas, pistas de patinaje, boliches. | 1/30 m2 | Area total de instalaciones |
| .Billares, gimnasios deportes acuáticos | 1/30 m2 | Area total de instalaciones |
| -Alojamiento | | |
| .Hoteles y moteles | 1/cuarto | |
| -Servicios mortuorios | | |
| .Cementerios | 1/1000 m2 | Area total del terreno |
| .Mausoleos | 1/50 m2 | Sup. construída |
| .Crematorios, velato rios | 1/30 m2 | Sup. construída |
| -Comunicaciones y transporte | | |
| .Terminal de autobuses foráneos | 3/cajón de abordaje | |
| -Comunicaciones | | |
| .Correos, telégrafos, teléfonos | 1/25 m2 | Sup. construída |
| -Industria | | |
| .Industria separada vecina y mezclada | 1/125 m2 | Sup. cubierta |
| -Espacios abiertos | | |
| .Plazas, explanadas, jardines, parques metropolitanos, re gionales y nacionales | 1/1000 m2 | Area total del terreno. |
| -Medicos y asistenciales | | |
| .Consultorios | 1 + 1/30 m2 | Superficie de Construcción |
| .Clinicas, sanatorios hospitales | 1/cama | numero de camas |
| .Laboratorios | 1/30 m2 | Area de atención al público |

Disposiciones Adicionales Sobre Estacionamientos

- En vivienda plurifamiliar se deberá proveer el estacionamiento para visitas a razón de 1 cajón por cada 4 departamentos, y en viviendas menores de 100 m² construídos, 1 cajón por cada 6 departamentos
- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehiculo no sea necesario mover ningún otro.
- Cualquiera otras especificaciones no comprendidas en esta relación se sujetarán a estudios y resolución de la Direccion de Desarrollo Urbano y Vivienda y el H. Ayuntamiento.
- Estas normas se podrán reducir hasta un 75% de dichos requerimientos en distritos populares, y hasta 50% en distritos precarios. Pero en el centro urbano regional, centros y corredores urbanos y demás distritos diferentes a los indicados se aplicará al 100%. Para determinar por zonas la demanda de espacio de estacionamiento, consultar los planos anexos.
- La demanda total, para los casos que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- Se podrá reducir en un 50% los requerimientos de estacionamiento, cuando los usos del suelo autorizados demanden estacionamiento a diferentes horas.
- Las medidas de espacio para estacionamiento para coches grandes será de 5.00 x 2.40 metros. Se podrá permitir hasta 50% de los espacios para coches chicos de 4.20 x 2.20 metros.
- Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón, en este caso el espacio será de 6.00 x 2.40 metros, para coches grandes pudiendo en un 50% ser de 4.80 x 2.00 metros para coches chicos. Estas medidas no comprenden área de circulación.
- En los establecimientos públicos o privados que no sean de autoservicio puede permitirse que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan un máximo de dos.
- Se recomienda apoyar en el centro urbano regional y en los centros y corredores urbanos, la oferta de espacio para estacionamiento en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, construídos y operados por empresas públicas o privadas, de manera que sirven a zonas urbanas de mayor densidad o intensidad de uso.
- Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente a otra vialidad, deberán establecer el acceso a su estacionamiento respectivo por esta última calle.
- En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso -descenso y las bayonetas de acceso para interferir con la circulación vial.
- En general, los estacionamientos deberán sujetarse al reglamento que se expida sobre esta materia.

| CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO | | ZONAS | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------|---|------------|----|----|----|-----|------------|-----|-----|-----|-----|----|----|----|
| USO GENERAL | USO ESPECIFICO | DESCRIPCION | UIS | H1 | H2 | H3 | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ERD | MX | PG | IN |
| | | juegos infantiles | --- | H1 | H2 | H3 | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ERD | MX | PG | IN |
| | EXHIBICIONES | -Zoológicos y jardines botánicos -Centros de exposiciones | UIS UIS | | | | | CU5 CU3 | | | | ERD | MX | PG | PG |
| | EDUCACION ELEMENTAL | -Guarderías, jardines de niños, primarias, educación especial | UIS | H1 | H2 | H3 | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | | MX | PG | |
| | EDUCACION MEDIA | -Secundarias, escuelas técnicas y centros escolares de nivel medio -Preparatorias, bachilleratos, escuelas técnicas y centros escolares de nivel medio superior | UIS | H1 | H2 | H3 | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | | MX | PG | |
| | EDUCACION SUPERIOR | -Universidades, institutos tecnológicos normales seminarios e institutos de investigación | UIS | | | | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ERD | MX | PG | IN |
| | ACADEMIAS | -Artísticas, deportivas, manualidades y profesionales | UIS | | | | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ERD | | | |
| | CENTROS CULTURALES | -Bibliotecas hemerotecas archivos de información, galerías, museos, casas de cultura, y centros comunitarios | UIS | | | | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ECS | | | |
| | MEDICOS Y ASISTENCIALES | DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS CENTROS DE CONSULTORIOS, Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES, Y SANATORIOS | --- | H1 | H2 | H3 | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ERD | | | IN |
| | | -Hasta 50 m2 por predio | | | | | | | | | | | | | |
| | | -Mayores de 50 m2 y menores de 500 m2 | --- | | | | CU5 | | CS4 | CS5 | ECS | ERD | | | |

| CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO | | ZONAS | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|------------------------------|---|-----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|
| USO GENERAL | USO ESPECIFICO | DESCRIPCION | UIS | H1 | H2 | H3 | H3 | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ERD | MX | PG | IN | | |
| | | vehículos de uso privado -Encierro de vehículos privados | --- | H1 | H2 | H3 | H3 | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ERD | | | IN | | |
| | CORREOS Y TELECOMUNICACIONES | -Oficinas, agencias de correo, telegrafos y telefonos -Estaciones de televisión y radio, e instalaciones conexas | UIS | | | | | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ECS | | | IN | | |
| | INFRAESTRUCTURA | | UIS | | | | | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ECS | | | IN | | |
| | COMUNICACIONES | -Antenas, torres o mástilés de más de 30 m de altura | UIS | | | | | | | | | | | MX | PG | IN | | |
| | ELECTRICA | -Estaciones y subestaciones electricas | UIS | | | | | | | | | | ECS | ERD | MX | PG | IN | |
| | HIDRAULICA | -Plantas de tratamiento de aguas negras y lagunas de oxidación, control y regulación -Plantas potabilizadoras de agua -Tanques o depósitos de agua de más de 1000 m3 y estaciones y tanques de bombeo | UIS | | | | | | | | | | | | | PG | IN | |
| | DESECHOS SOLIDOS | -Estaciones de transferencia de basura -Plantas de tratamiento industrialización o incineración de basura -Rellenos sanitarios y basureros | UIS | | | | | | | | | | | | | MX | PG | IN |
| | MICROINDUSTRIA | -Microindustria, talleres familiares y artesanales | UIS | | | | | | | | | | | | | | IN | |
| | AGROINDUSTRIA | -Clasificación, limpieza y empaques de productos agropecuarios | UIS | | | | | | | | | | | | | MX | PG | IN |
| | MANUFACTURERA | | UIS | | | | | | | | | | | | | MX | PG | IN |

| CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO | | | ZONAS | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-----------------|--|-------|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|
| USO GENERAL | USO ESPECIFICO | DESCRIPCION | UIS | H1 | H2 | H3 | CU3 | CU5 | CS3 | CS4 | CS5 | ECS | ERD | MX | PG | IN | |
| RURAL | AGROPECUARIA | -Laboratorios químicos farmacéuticos y biológicos | UIS | | | | | | | | | | | | | IN | |
| | | -Resto de la industria manufacturera | UIS | | | | | | | | | | | | | | IN |
| | | -Sembrados de todo tipo hortalizas, huertos, flores plantas, praderas pastizales, forrajes, invernaderos, graneros establos e instalaciones para la piscicultura | --- | | | | | | | | | | | | | MX | PG |
| | SILVICULTURA | -Bosques múltiples y mixtos | --- | | | | | | | | | | | | | | |
| | CUERPOS DE AGUA | -Diques múltiples, represas canales de riego o presas | --- | | | | | | | | | | | | | | |
| | PRESERVACION | -Santuarios de vida silvestre | --- | | | | | | | | | | | | | | PG |
| | | -Áreas de preservación del medio natural | --- | | | | | | | | | | | | | | PG |
| | | -Áreas de rescate o mejoramiento ecológico | --- | | | | | | | | | | | | | | PG |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

III.- NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO

| ZONAS | DENSIDAD | LOTE EN SUBDIVISION | MINIMO EN METROS | LOTE MINIMO PRIVATIVO EN CODOM. HORIZONTAL | M2 TERRENO/VIVIENDA EN CODOM VERTICAL | ALTURA DE | MAXIMA EDIFICIOS | SUPERFICIE MINIMA SIN CONSTRUIR | INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION |
|-------|----------|---------------------|------------------|--|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | HAB/HA | FRENTE EN METROS | SUPERFICIE EN M2 | SUPERFICIE EN M2 | SUPERFICIE EN M2 | NIVELES SOBRE CALLES | METROS SOBRE BANQUETA | PORCENTAJE DE LA SUPERFICIE TOTAL | NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO |
| H1 | 28-55 | 20 | 600 | 600.00 | 1000 | 2 | 6 | 60 | 0.8 |
| H2 | 56-132 | 10 | 250 | 250.00 | 416 | 2 | 6 | 40 | 1.2 |
| H3 | 133-165 | 10 | 200 | 200.00 | 333 | 3 | 9 | 40 | 1.8 |
| CU3 | 133-165 | 10 | 200 | 200.00 | 333 | 3 | 9 | 40 | 1.8 |
| CU5 | 276-550 | 7 | 120 | 60.00 | 100 | 10 | 30 | 20 | 8.0 |
| CS3 | 133-165 | 10 | 200 | 200.00 | 333 | 3 | 9 | 40 | 1.8 |
| CS4 | 166-275 | 7 | 120 | 120.00 | 200 | 5 | 15 | 30 | 3.5 |
| CS5 | 276-550 | 7 | 120 | 60.00 | 100 | 10 | 30 | 20 | 8.0 |
| ECS | ----- | 20 | 1000 | ----- | ----- | 10 | 30 | 20 | 8.0 |
| ERD | ----- | 20 | 1000 | ----- | ----- | 10 | 30 | 20 | 8.0 |
| MX | 12-27 | 30 | 5000 | 2000.00 | 2000.00 | 2 | 10 | 75 | 0.5 |
| PG | 1-11 | 50 | 10000 | 5000.00 | 5000.00 | 2 | 10 | 95 | 0.1 |
| IN | ----- | 20 | 1000 | ----- | ----- | 5 | 30 | 40 | 3.5 |

DENSIDAD DOMICILIARIA CONSIDERADA 5.5 HAB/MV.

UIS - USOS DE IMPACTO SIGNIFICATIVO REQUIERE DICTAMEN ESPECIAL.

I - ZONAS

HABITACIONALES

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

CENTROS Y CORREDORES URBANOS

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

EQUIPAMIENTO URBANO

- ECS. EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS
- ERD. EQUIPAMIENTO DE RECREACION Y DEPORTES
- PG. USO AGROPECUARIO
- MX. USO MIXTO HABITACIONAL AGROPECUARIO
- IN. INDUSTRIAL

TABLA DE USOS GENERALES

H1. HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD

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

USOS

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

H2. HABITACIONAL BAJA DENSIDAD

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

USOS

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

H3. HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD

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

USOS

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

CU3 CENTRO URBANO BAJA DENSIDAD

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

USOS

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

CS3 CORREDOR DE SERVICIOS MEDIA INTENSIDAD

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

USOS

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

CS4 CORREDOR DE SERVICIOS ALTA INTENSIDAD

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| LOTE MINIMO | 20 M2 |
| ALTURA MAXIMA | 15 mts ó 5 niveles |
| COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO | 70 % |
| COEFICIENTE DE INTENSIDAD | 3.5 |
| FRENTE MINIMO DE LOTE | 7 mts |

USOS

- HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS
PUBLICOS Y PRIVADOS HASTA 3 NIVELES
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS HASTA 500 M2
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES

- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS
DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

CS5 CORREDOR URBANO MUY ALTA INTENSIDAD

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

USOS

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

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

ECS EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS

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

USOS

- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS
DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS
DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES
Y SANATORIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

ERD, EQUIPAMIENTO DE RECREACION Y DEPORTE

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

USOS

- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- INSTALACIONES HOTELERAS
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

MX USO HABITACIONAL Y AGROPECUARIO

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

USOS

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

MAYORES DE 500 M2

PG, USO NO URBANIZABLE AGROPECUARIO

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

USOS

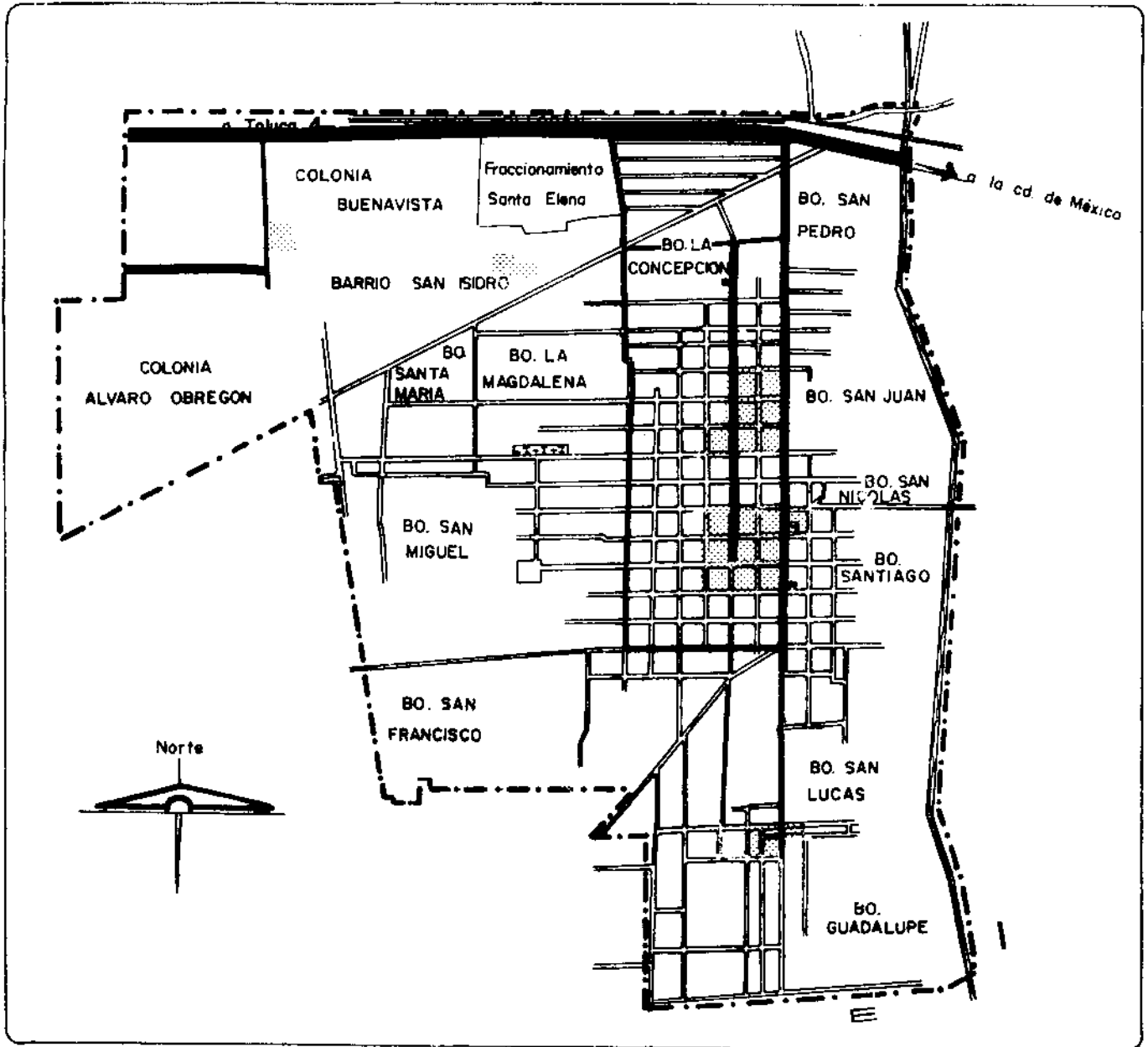
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- ALMACENAMIENTO Y ABASTOS
- CENTROS DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS
DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES
Y SANATORIOS MAYORES A 500 M2
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES ASISTENCIALES
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- DEFENSA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- DESECHOS SOLIDOS
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA

EN INDUSTRIA

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

USOS

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



SAN MATEO ATENCO

E₂

ESTRUCTURA URBANA

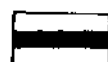
SIMBOLOGIA :

CENTROS URBANOS

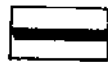
CORREDORES URBANOS



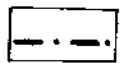
MEDIA DESIDAD



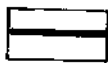
MUY ALTA INTENSIDAD



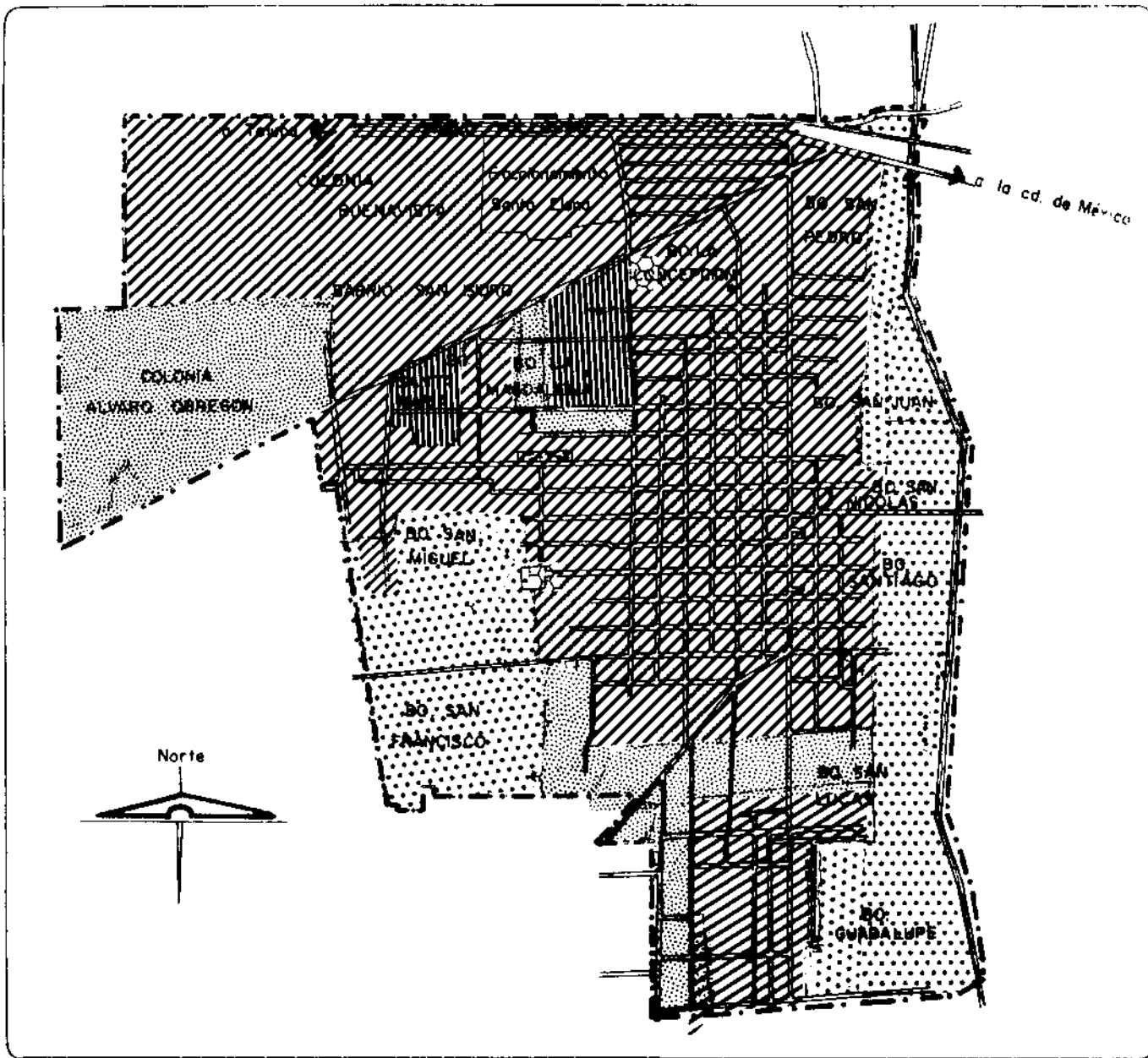
ALTA INTENSIDAD



LIMITE DE CENTRO DE POBLACION





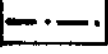


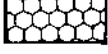



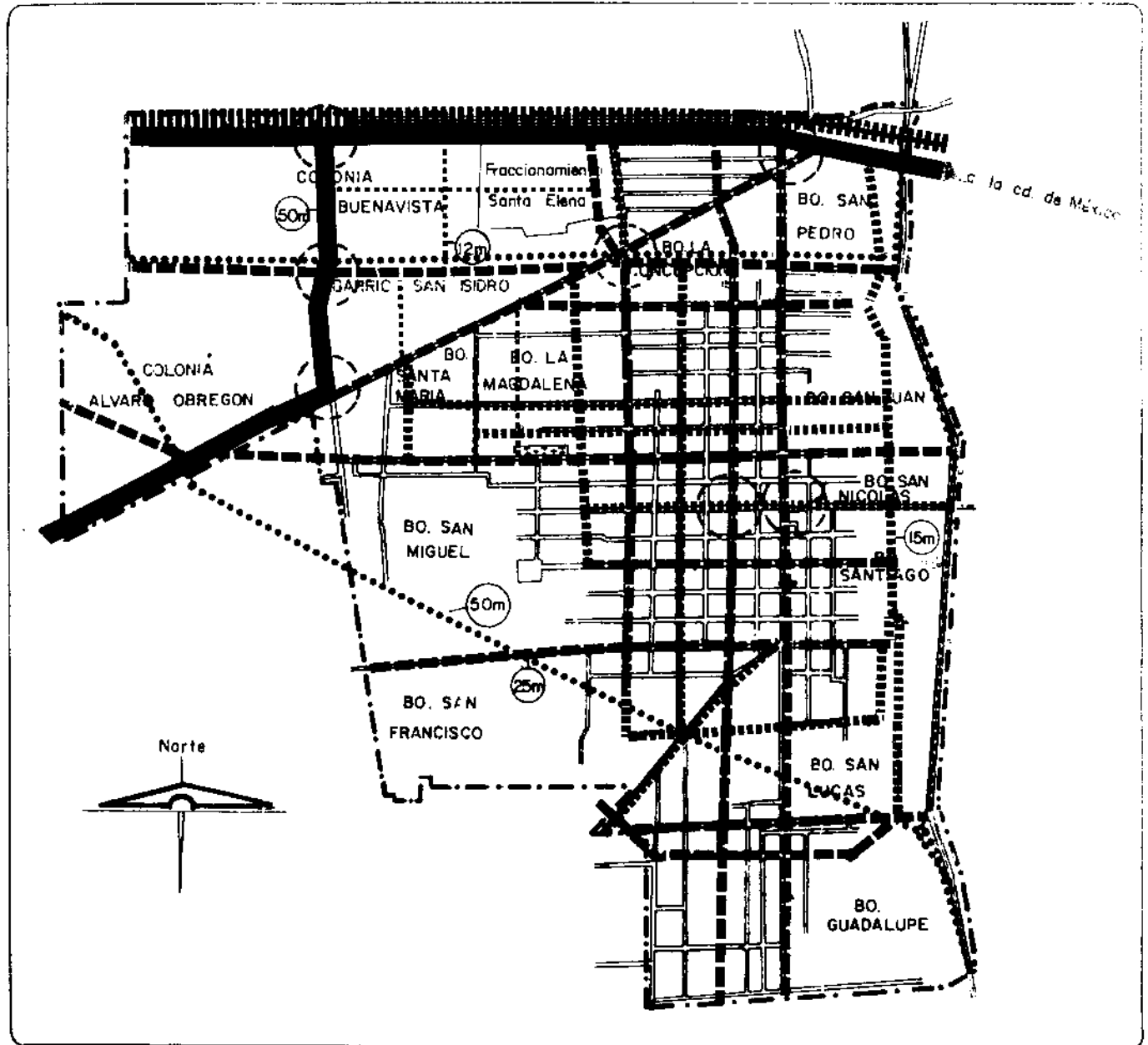
MEDIA INTENSIDAD



SAN MATEO ATENCO **E₃** **USOS Y DESTINOS**

SIMBOLOGIA :

| | |
|---|--|
|  HAB. MUY BAJA DENSIDAD |  INDUSTRIA |
|  HAB. BAJA DENSIDAD |  AGROPECUARIO |
|  HAB. MEDIA DENSIDAD |  LIMITE DE CENTRO DE POBLACION |
|  USO MIXTO HABITACIONAL | |
|  AGRICOLA | |
| |  EQUIPAMIENTO |
| |  PRESERVACION ECOLOGICA |



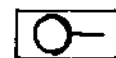
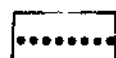
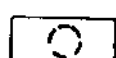
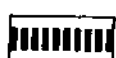
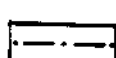
SAN MATEO ATENCO

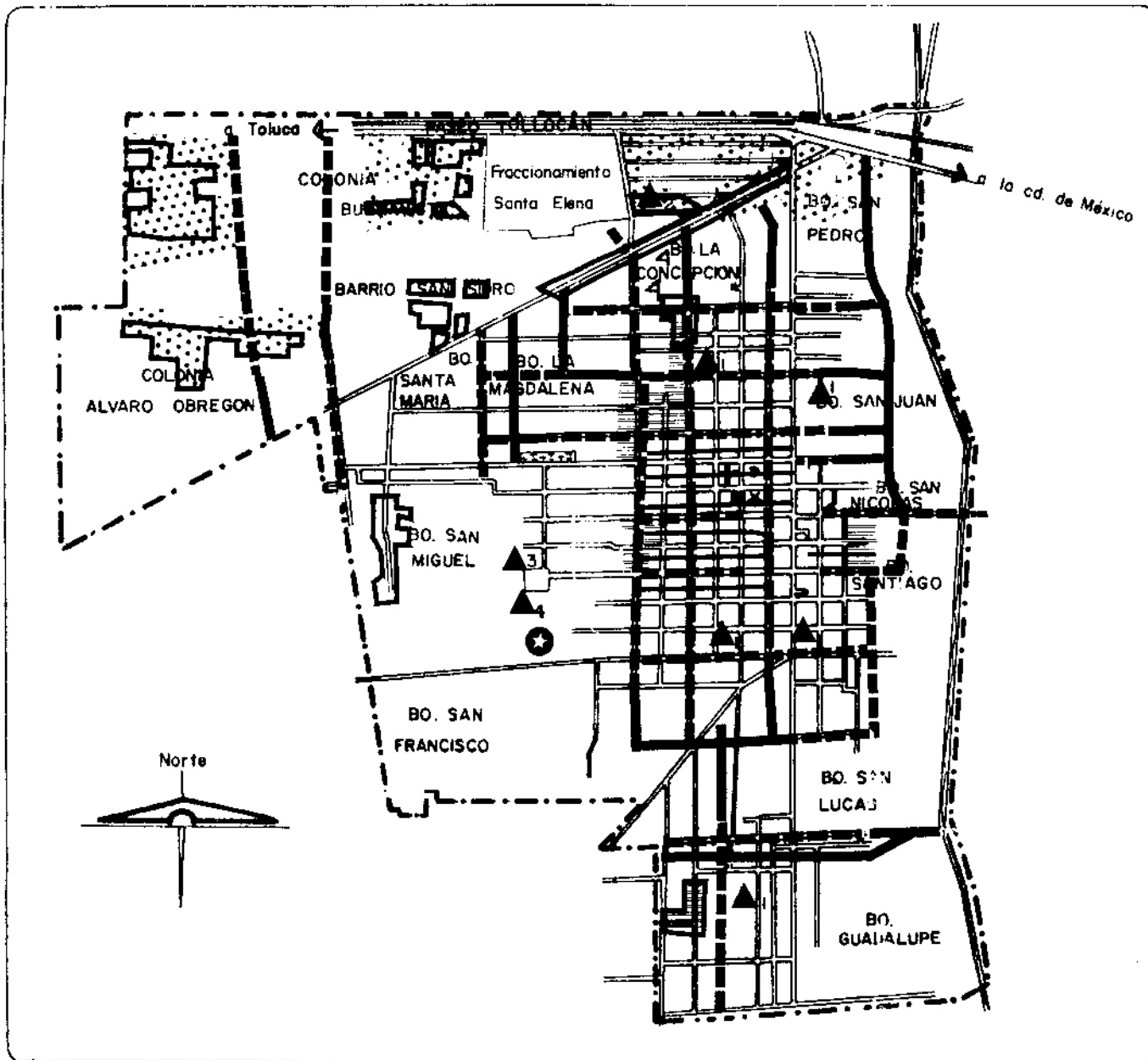
E.

VIALIDADES Y RESTRICCIONES







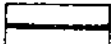


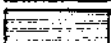





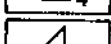
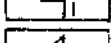
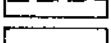
SIMBOLOGIA :

-  REGIONAL
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA
-  TERCIARIA

-  SECCIONES VIALES
-  RESTRICCIONES
-  NODO CONFLICTIVO
-  FERROCARRIL
-  LIMITE CENTRO DE POBLACION



SAN MATEO ATENCO **E₅** **PROGRAMAS PRIORITARIOS**

| | | | | | |
|---|---|---|--|---|-------------------------------|
| SIMBOLOGIA : | |  | ANDADORES |  | CLINICA HOSPITAL |
|  | REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA | EQUIPAMIENTO URBANO | |  | CASA DE LA CULTURA |
| INFRAESTRUCTURA | |  | JARDIN VECINAL |  | BIBLIOTECA |
|  | AMPLIACION DE LA COBERTURA DE DRENAJE |  | PARQUE DE BARRIO |  | CINE |
|  | REHABILITACION DE REDES DE AGUA POTABLE Y DRENAJE |  | PARQUE URBANO |  | TERMINAL |
| VIALIDAD | |  | CENTRO DEPORTIVO |  | LIMITE DE CENTRO DE POBLACION |
|  | MEJORAMIENTO (PAVIMENTACION/AMPLIACION) |  | ESCUELA DE CAPACITACION PARA EL TABAJO |  | ESCUELA PREPARATORIA |
|  | CONSTRUCCION | | | | |

EPILOGO

El presente plan se acompaña de la tabla de Usos y Destinos del Suelo y de los planos que ilustran graficamente su contenido y normatividad y sus planteamientos estrategicos. Dichos planos se consideran para todos los efectos legales, como parte integrante del mismo plan.

En razón a la revisión realizada se cancelan los planos E1 CLASIFICACION DEL TERRITORIO, E2 ESTRUCTURA URBANA, Y USOS Y DESTINOS DEL SUELO, E3 PROGRAMAS PRIORITARIOS DEL SUELO, VIVIENDA, VIALIDAD Y TRANSPORTE E4 PROGRAMAS DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO, IMAGEN URBANA Y MEDIO AMBIENTE y rigen en su lugar los planos E1 CLASIFICACION DEL TERRITORIO, E2 ESTRUCTURA URBANA, E3 USOS Y DESTINOS DEL SUELO, E4 VIALIDAD Y RESTRICCIONES, E5 PROGRAMAS PRIORITARIOS.

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

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

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

El Oficial Mayor de la H. Cámara de Diputados.

Lic. Javier García Valencia.

