



# 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 CLVI

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 10. de septiembre de 1993

Número 45

SECCION TERCERA

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

# PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE MEXICALCINGO

### I N D I C E

#### 1. INTRODUCCION

1.1. Bases Jurídicas

#### 2. SITUACION ACTUAL

2.1. Condicionantes sociales y económicas

2.1.1. Crecimiento Histórico

2.1.2. Migración

2.1.3. Desarrollo histórico de la P.E.A.  
y estimaciones de nivel sectorial

2.1.4. Rangos de ingreso

## SUMARIO :

PLAN del Centro de Población Estratégico de Mexicalcingo, Méx.

## SECCION TERCERA

(Viene de la primera página)

- 2.2. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características naturales del territorio.
  - 2.2.1. Ubicación geográfica
  - 2.2.2. Geomorfología
  - 2.2.3. Geología
  - 2.2.4. Edafología
  - 2.2.5. Hidrología
  - 2.2.6. Climatología
  - 2.2.7. Aspectos biológicos
  - 2.2.8. Alteraciones al medio natural
  - 2.2.9. Problemática ecológica
  
- 2.3. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de infraestructura
  - 2.3.1. Agua potable
  - 2.3.2. Drenaje y alcantarillado
  - 2.3.3. Alumbrado público
  - 2.3.4. Energía eléctrica
  
- 2.4. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de vialidad y transporte
  - 2.4.1. Vialidad
  - 2.4.2. Transporte
  
- 2.5. Estructura Urbana
  - 2.5.1. Uso actual del suelo
  - 2.5.2. Características del equipamiento y los servicios urbanos.
  - 2.5.3. Características de la vivienda
  - 2.5.4. Imágen urbana y patrimonio histórico - cultural
  
- 2.6. Problemática y perspectivas

**3. ESTRATEGIA**

- 3.1. Condicionantes de otros niveles de planeación
- 3.2. Estrategia general

**4. OBJETIVOS**

- 4.1. Objetivo general
- 4.2. Objetivos particulares
  - 4.2.1. Suelo
  - 4.2.2. Vivienda
  - 4.2.3. Infraestructura
  - 4.2.4. Vialidad y transporte
  - 4.2.5. Equipamiento
  - 4.2.6. Patrimonio e imagen urbana
  - 4.2.7. Medio natural
- 4.3. Estrategias para el logro de los objetivos
  - 4.3.1. Clasificación del territorio
  - 4.3.2. Suelo
  - 4.3.3. Vivienda
  - 4.3.4. Infraestructura
  - 4.3.5. Vialidad y Transporte
  - 4.3.6. Equipamiento
  - 4.3.7. Patrimonio e imagen urbana
  - 4.3.8. Medio natural
- 4.4. Estructura urbana prevista
  - 4.4.1. Clasificación de los elementos estructuradores
  - 4.4.2. Usos y destinos del suelo su Zonificación y Normas
- 4.5. Políticas y lineamientos de acción
  - 4.5.1. Planeación
  - 4.5.2. Suelo
  - 4.5.3. Vivienda
  - 4.5.4. Infraestructura
  - 4.5.5. Vialidad y transporte
  - 4.5.6. Equipamiento
  - 4.5.7. Patrimonio e imagen urbana
  - 4.5.8. Medio natural
  - 4.5.9. Acciones prioritarias

**5. NIVEL NORMATIVO**

- 5.1. Restricciones Federales y Estatales
- 5.2. Requerimientos de estacionamiento
- 5.3. Normas adoptadas para la dotación de infraestructura

**6. Anexos Gráficos****EPILOGO**

## PLAN DE CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE MEXICALTZINGO

## I. INTRODUCCION

El proceso de urbanización de la ciudad de Toluca en los últimos años ha generado grandes cambios de uso del suelo sobre localidades cercanas a ella, no salvandose de este proceso Mexicaltzingo, por lo que es necesario contar con los instrumentos para controlar y ordenar el crecimiento del área urbana de las mismas. El Gobierno del Estado de México, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, en coordinación con el H. Ayuntamiento de Mexicaltzingo, asume la formulación de este Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Estratégico de San Mateo Mexicaltzingo.

Este Plan, tiene como objetivo definir el conjunto de acciones que serán aplicadas para generar un desarrollo urbano armónico, así como establecer las metas a corto, mediano y largo plazo conforme a la situación económica de la Ciudad, del Municipio y del Estado.

Además, establece el ordenamiento del territorio que será ocupado por el área urbana de la localidad de San Mateo Mexicaltzingo al año 2010, definiendo la estrategia de desarrollo urbano que determina las áreas aptas para el crecimiento de la ciudad.

Así mismo, la estrategia contiene normas y criterios técnicos relativos a la densidad de población, intensidad de construcción, dosificación de la vivienda, infraestructura, equipamiento y los servicios públicos que el centro de población requiere para cumplir eficientemente con sus funciones.

En estos términos, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Estratégico, es el marco apropiado para normar y orientar las acciones, programas y proyectos de los sectores públicos y privados que inciden en el desarrollo urbano; ya que ha sido realizado de acuerdo a lo prescrito en las disposiciones de la legislación vigente en la materia.

## 1.1 BASES JURIDICAS

El Plan del Centro de Población estratégico de San Mateo Mexicaltzingo, 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 Asentamiento Humanos del Estado de México.

Su carácter de estratégico, responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano en función de que desempeña un papel primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado y está integrado en el sistema urbano Intermunicipal del Valle Toluca-Lerma, como lo establece el artículo 21, fracción II de la misma Ley.

El Plan es aprobado en coordinación con el Ayuntamiento y el Ejecutivo del Estado, así como por la Legislación de la Entidad, conforme a lo establecido en los Artículos 11 fracción III, 12 fracción I y 13 fracción III de la Ley de referencia, siguiéndose al efecto el procedimiento contemplado en el Artículo 27 de la misma Ley.

Los requisitos exigidos por el Artículo 25 de la Ley, en cuanto a la configuración del contenido del Plan, aseguran el ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, de las de reserva territorial y de las áreas no urbanizables con uso agrícola y forestal del Centro de Población Estratégico de San Mateo Mexicaltzingo.

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

Estas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, constituyen el fundamento jurídico del Plan del Centro de Población Estratégico de San Mateo Mexicaltzingo.

## 2. SITUACION ACTUAL.

El Centro de Población Estratégico de Mexicaltzingo esta conformado por la Cabecera Municipal y las colonias San Isidro y Masachulco, las cuales cuentan con una población de 7,622 habitantes para 1992 que representan el 100% de la población municipal.

La estructura de este centro, se desarrolla al oriente de la carretera Toluca-Ixtapan de la Sal, sobre el Km. 7.5 y la densidad del área urbana actual, es de 59.00 hab./ha.

Este Centro de Población, ocupa una superficie de 1,219.65 hectáreas, ocupando, un 100.00 % de la superficie total municipal; sus colindancias, son: al Norte, el Municipio de Metepec; al Sur y Este, el Municipio de Chapultepec; y al Oeste el Municipio de Metepec y el Municipio de Calimaya.

Estas 1,219.65 hectáreas comprenden: 270.73 has. de Ejido 677.43 has. de Pequeña Propiedad; 221.28 has. de Terrenos Comunales y 50.21 has. de propiedad Institucional. De esta superficie 129.18 has. comprenden el Area Urbana Actual y de este total 17.31 has. son de terrenos baldíos.

El 23.08% de la población económicamente activa de dicha población trabaja en Toluca, debido tanto a la cercanía de la Ciudad Capital, como al limitado desarrollo económico que ha experimentado San Mateo Mexicaltzingo.

Existe un crecimiento demográfico significativo durante el periodo 1960-1980; y en el cual se observa un considerable cambio de población rural a urbana, lo cual vino a evolucionar tanto la categoría política de San Mateo Mexicaltzingo como la estructura socio-económica del Municipio. Sin embargo en la última década este crecimiento disminuyó a una tasa del 2.02 %. Estos factores y otros más han determinado el desarrollo urbano del Centro de Población, como se analiza a continuación.

## 2.1. Condicionantes Sociales y Económicas.

Las condicionantes sociales y económicas que determinan el desarrollo de una localidad son: el crecimiento histórico de la población, la migración, la población económicamente activa y los rangos de ingreso; de estos aspectos se hace mención a continuación.

### 2.1.1. Crecimiento Histórico.

El crecimiento demográfico que ha experimentado el Centro de Población Estratégico de San Mateo Mexicaltzingo, ha sido significativo a partir de 1960, como puede observarse en la tabla comparativa; la cual muestra el resultado de los análisis realizados sobre la población, a partir del año 1950

Cuadro No. 1

TABLA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL  
DE SAN MATEO MEXICALTZINGO.

AÑO	POBLACION	TASA DE CRECIMIENTO
1950	2,569 hab.	1.67
1960	3,079 hab.	1.83
1970	4,346 hab.	3.51
1980	6,328 hab.	3.83
1990	7,276 hab.	2.02

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda  
1950, 1960, 1970, 1980 y 1990

Este crecimiento significó un incremento de 948 habitantes en la última década, mientras que en la década anterior, fue de 1,982 habitantes; lo cual nos indica que la tendencia de crecimiento es descendente. Las causas que dan origen a este comportamiento demográfico, son tanto de origen externo como interno.

Por un lado, al crearse la zona industrial de Toluca, un número elevado de la población obrera de dicha zona, se establece en San Mateo Mexicaltzingo, debido a la cercanía de la Ciudad de Toluca. Además de esto, en la década de los 60's, se dio un importante giro en las actividades productivas dentro de la localidad, cambiando en un gran porcentaje de ser agrícola a ser artesanal y comercial.

Por su parte, el crecimiento del área urbana, ha sido proporcional al crecimiento poblacional. En 1970 se tenía una superficie ocupada de 53.00 hectáreas, con una densidad de 73.00 hab./Ha.; para 1985 el casco urbano tenía una superficie de 85.58 hectáreas, con una densidad de 94.00 hab./Ha. Actualmente el área urbana ocupa una superficie de 129.18 Has. con una densidad de 59.00 Hab./Ha.

Se considera la tasa de crecimiento promedio en el período 1960-1980, de 3.97, y en base al modelo de la curva logística se tienen las siguientes proyecciones de población para este centro.

Cuadro No. 2

-----  
 PROYECCIONES DE POBLACION  
 DEL CENTRO DE POBLACION  
 ESTRATEGICO DE MEXICALTZINGO.  
 -----

AÑO	POBLACION
1990	7,276 hab.
1991	7,449 hab.
1992	7,622 hab.
1993	7,794 hab.
1995	8,136 hab.
2000	8,963 hab.
2010	11,044 hab.

-----

Dichos incrementos poblacionales, serán manejados de acuerdo a las estrategias fijadas por el presente Plan y siguiendo los lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano del Estado de México.

En lo referente a la población urbana y rural del Municipio, cabe mencionar que éstas sufrieron un cambio significativo durante el período 1950-1960; años en los cuales un gran porcentaje de la población rural se convirtió en urbana.

La siguiente tabla, nos muestra como se han llevado a cabo los movimientos poblacionales en el Municipio.

CUADRO No. 3

-----  
 POBLACION URBANA Y RURAL  
 -----

AÑO	POBLACION MUNICIPAL	POBLACION URBANA	POBLACION RURAL
1950 - 1/	2,569 hab.		2,569 hab.
1960 - 2/	3,079 hab.	2,736 hab.	343 hab.
1970 - 3/	4,346 hab.	3,880 hab.	466 hab.
1980 - 4/	6,328 hab.	5,955 hab.	373 hab.
1990 - 5/	7,276 hab.	6,486 hab.	790 hab.

-----

Sobre esto, cabe mencionar que la población urbana, se ubica totalmente en San Mateo Mexicaltzingo, siendo la localidad de San Isidro un asentamiento rural disperso; sin embargo para el presente estudio se considera éste asentamiento rural como área urbana.

Los porcentajes que representan las poblaciones rural y urbana con respecto a la población municipal son:

CUADRO No. 4

AÑO	POBLACION URBANA	POBLACION RURAL
1950	00.00%	100.00%
1960	88.86%	11.14%
1970	89.28%	10.72%
1980	94.11%	5.89%
1990	89.14%	10.86%
Total	100.00%	100.00%

#### 2.1.2. Migración.

En lo que concierne a los movimientos migratorios que se han generado en el Centro de Población; se dio un importante fenómeno de inmigración como efecto de la creación de la zona industrial de Toluca, ya que la población que encontró empleo en dicha zona, tuvo también la necesidad de buscar terrenos para sus viviendas; y la cercanía de este centro con la capital del Estado, convirtió a San Mateo Mexicaltzingo en una zona ofertante de suelo. Por este motivo, hay un importante incremento de la población desde 1965 hasta 1975. A partir de esta fecha la población no sufrió cambios relevantes debido a los fenómenos migratorios.

#### 2.1.3. Desarrollo Histórico de la P.E.A. y estimaciones de nivel sectorial.

Analizando el desenvolvimiento que ha tenido la población económicamente activa del Centro de Población, se pueden deducir los cambios que ésta ha sufrido a través del tiempo.

En un principio las actividades económicas predominantes fueron la agricultura y la ganadería quedando en los últimos términos las actividades secundarias y las terciarias. Posteriormente el sector primario fue disminuyendo hasta llegar hoy en día a ocupar un pequeño porcentaje de lo que es la P.E.A. tal como se observa en la tabla correspondiente

Las causas de estos cambios, son sin duda alguna, el desarrollo industrial de la ciudad de Toluca y de las actividades económicas que ésta genera dentro de la localidad, la comercialización de derivados de carne de cerdo y los talleres de costura; han

repercutido de manera directa en el crecimiento socio-económico de Mexicaltzingo y por tanto, en la estructuración de sus actividades económicas.

La siguiente tabla, nos muestra el comportamiento de los diferentes sectores de la economía.

CUADRO No. 5

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA DEL CENTRO DE POBLACION					
ACTIVIDADES	1950	1960	1970	1980	1990
	H A B I T A N T E S				
Primarias	431	422	356	337	283
Secundarias	41	119	297	414	466
Terciarias	206	226	267	567	1,116
Insuficientemente Especificadas	51	7	66	334	104
Total P.E.A.	729	774	986	1,652	1,969

Los porcentajes que representan las actividades económicas sobre la población económicamente activa son:

Cuadro No. 6.

ACTIVIDADES	1950	1960	1970	1980	1990
	% SOBRE LA P.E.A. TOTAL				
Primarias	59.12	54.52	36.10	20.40	14.40
Secundarias	5.62	15.38	30.10	25.06	23.62
Terciarias	28.26	29.20	27.10	34.33	56.68
Insuf. Especificadas	7.00	0.90	6.70	20.21	5.30
Total	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Los porcentajes que representa la P.E.A. del Centro de Población sobre la población municipal son:

Cuadro No. 7

Año	1950	1960	1970	1980	1990
%	28.37	25.13	22.68	26.10	27.06

Actividades económicas predominantes durante 1980 - 1992.

Durante este período, las actividades que se han venido desarrollando, corresponden en su mayoría a las del sector

terciario, seguidas de las actividades secundarias; quedando en último término las actividades referentes a la agricultura y a la ganadería.

Actualmente, la P.E.A. representa el 27.06% de la población de San Mateo Mexicaltzingo, la cual está distribuida de la siguiente forma:

Cuadro No. 8

ACTIVIDADES	HABITANTES
Primarias	294
Secundarias	944
Terciarias	1,015
Insuf. Especificadas	153
TOTAL P.E.A.	2,406

#### 2.1.4. Rangos de Ingreso

Los rangos de ingreso de los habitantes de San Mateo Mexicaltzingo, están íntimamente ligados a las actividades económicas de la población. La siguiente tabla, nos muestra como se distribuyen dichos ingresos: 5/

Cuadro No. 9.

RANGOS	% SOBRE LA P.E.A. TOTAL
menos de 1 V.S.M.	8.88
<1.0 V.S.M.	
- 2.0 V.S.M.	19.32
>2.0 - 3.0 V.S.M.	24.66
>3.0 - 5.0 V.S.M.	20.56
>5.0 - 10.0 V.S.M.	10.64
más de 10.0 V.S.M.	13.55
No especificado	2.39
TOTAL	100.00%

Como puede verse en la distribución del ingreso, predominan los estratos de medios niveles.

Los ingresos más bajos (<1.0 v.s.m. hasta 2.0 v.s.m.), corresponden principalmente a personas dedicadas a la agricultura o a la ganadería y en un menor porcentaje a las personas que laboran en el pequeño comercio. Este tipo de ingresos representan el 28.20% de la población económicamente activa.

Los ingresos medios (>2.0 v.s.m. hasta 5.0 v.s.m.), los percibe la población dedicada a las actividades secundarias y significa el 45.22% de la población económicamente activa .

Los ingresos más altos (>5.0 v.s.m. hasta 10.0 ó más v.s.m.), corresponden a la población que desarrolla actividades terciarias tanto en el Centro de Población, como fuera de él; esta población representa el 24.19% de la población económicamente activa

El 2.39% restante, corresponde a personas dedicadas básicamente a actividades secundarias.

2.2. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características naturales del territorio.

Dentro de este rubro, se han considerado los siguientes aspectos:

#### 2.2.1. Ubicación geográfica.

El Area Urbana Actual del Centro de Población Estratégico de San Mateo Mexicaltzingo ocupa una superficie de 129.18 hectáreas y se encuentra localizado geográficamente como sigue:

Altitud : 2,617 m.s.n.m.  
Latitud : 19 12' 11" Norte  
Longitud : 99 35' 50" Oeste

#### 2.2.2. Geomorfología.

Los terrenos que ocupan el Centro de Población, se desarrollan en una llanura casi plana, con una ligerísima inclinación de Oeste a Este; estas pendientes se encuentran dentro de los siguientes rangos.

a.) zonas semiplanas, las cuales se localizan al sureste de Mexicaltzingo y representan un muy bajo porcentaje de la superficie total, es decir un 0.4%.

b.) zonas planas, éstas se encuentran localizadas en casi todo el Centro de Población y representan el 99.60% .

Estas dos zonas, están clasificadas dentro de las pendientes del 0 al 5%; lo cual indica que son áreas aptas para cualquier actividad intensa; esto es, que en cuanto a la geomorfología se tienen las condiciones adecuadas para un buen desarrollo urbano ya que puede dotarse sin dificultad de infraestructura a la población.

### 2.2.3. Geología.

El tipo de suelo de que esta formado el Centro de Población pertenece al tipo de suelo aluvial, con rocas, clasificadas dentro de las sedimentarias; con una aptitud moderada para desarrollo urbano.

### 2.2.4. Edafología.

Edafológicamente, predominan dos tipos de unidades: Las feozem háplico y las Vertizol pélico, siendo en un mayor porcentaje las del primer tipo, ambos tipos se caracterizan por ser aptos para el desarrollo de asentamientos humanos.

### 2.2.5. Hidrología.

En cuanto a la hidrología se puede mencionar que existe una corriente permanente, cinco ojos de agua, los cuales se ubican principalmente al noreste de la cabecera municipal, en la zona de uso pecuario y agrícola, cuenta con un pozo de extracción, y parte del vaso de la antigua laguna de Lerma.

### 2.2.6. Climatología.

El Centro de Población Estratégico de Mexicaltzingo, se caracteriza por su clima templado subhúmedo con lluvias en verano, siendo las temperaturas de esta zona las siguientes:

Temperatura media:	13.5 C.
Temperatura máxima:	36.0 C.
Temperatura mínima extrema:	-3.3 C.

La precipitación pluvial anual que se tiene, es de 1,100 mm.; y los vientos dominantes, corren de norte a poniente.

### 2.2.7. Aspectos biológicos.

Flora: Entre las variedades de árboles, se encuentra el ocote, el pino, el cedro, el eucalipto, el chopo, la casuariana, el álamo, el sauce llorón y el mimbre. dentro de lo que son los árboles frutales, se encuentran: capulín, tejocote, chabacano, higo, durazno y ciruelo. El gordolobo, la Yerbabuena, la manzanilla, la ruda y la malva son el tipo de plantas medicinales que se encuentran en la región. Y en la clasificación de las plantas de ornato, encontramos la dalia, la rosa y el Zempasúchil.

Fauna: prácticamente el aspecto de la fauna se encuentra en decadencia, tan sólo se encuentran especies pequeñas de roedores y aves, tales como: conejo ardilla, rata de campo, topo, pato y tortola.

Uso del suelo: el mayor porcentaje del Area Urbana Actual del Centro de Población se ha destinado a uso habitacional, esto es el 69.55%. Sin embargo, existen zonas en donde se mezcla este tipo de uso del suelo con el agrícola y con áreas de pastizales inducidos de baja explotación, como es la parte norte y sur del Centro de Población.

A nivel Municipal, la superficie territorial, se encuentra dividida de la siguiente manera:

Cuadro No. 10.

USO DEL SUELO	HECTAREAS	%
Agrícola		
de temporal permanente	782.34	64.14
Pecuaria	256.81	21.05
de uso intensivo (6.59 has.)		
de uso extensivo (250.22 has.)		
Urbano	127.29	10.47
Industrial.	1.89	0.16
Otros usos	50.88	4.18
Superficie Total	1,219.65	100.00

#### 2.2.8- Alteraciones al Medio Natural.

Una de las principales alteraciones al medio natural, es la contaminación del aire, debido a que la eliminación de la basura se hace en un gran porcentaje a través de la quema que se realiza en la zona poniente del poblado (Atrás del Panteón) en terrenos particulares. Las autoridades municipales están llevando a cabo una modificación en cuanto al tratamiento de los desechos. Por medio de este tratamiento se procesa un gran volumen de basura, mediante rellenos sanitarios, con el objeto de no alterar el medio natural.

#### 2.2.9. Problemática Ecológica.

En lo que se refiere a medio ambiente, el problema principal, como ya se mencionó anteriormente, es el de la quema de basura, sin embargo, a través de los rellenos sanitarios se minimizará la contaminación; sin embargo, es necesario prever otros terrenos para la realización de esta actividad en el futuro

Por otro lado, es necesario considerar la explotación a gran escala de los terrenos agrícolas, en la parte oeste dotándolos para ello, de sistemas de mejoramiento de suelos.

2.3. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de infraestructura.

#### 2.3.1. Agua Potable.

En la localidad de San Mateo Mexicaltzingo, existe una red de distribución del servicio cuya cobertura abarca el 95.6% de la totalidad de la localidad; teniendo como fuentes de abastecimiento un pozo artesiano con gasto de 15.00 l.p.s., el cual se localiza en el Centro de Población (a un costado de la iglesia); así como un tanque de regularización con capacidad de 300.00 M3; a unos 100 metros del panteón.

Como apoyo a este sistema, se han llevado a cabo obras para la construcción de un tanque superficial con capacidad de 350 M3. el cual, se localizará sobre la vialidad al panteón, a un costado del tanque de regulación existente.

Los problemas principales que se manifiestan en el servicio de agua potable, se deben esencialmente a la falta de mantenimiento de la red, así como al mal empleo que el usuario hace de dicho servicio.

Se tiene programado realizar obras del sistema hidráulico en las zonas aledañas al centro de la Cabecera principalmente hacia el norte y sur del municipio.

#### 2.3.2. Drenaje y Alcantarillado.

El 98.5 % del Area Urbana Actual, se encuentra servida con un sistema de alcantarillado de tipo sanitario cuyo emisor vierte a la parte oriente del poblado. En la zona denominada "El Potrero", localizado al oriente de la localidad se encuentra el colector principal, donde el sistema continúa a cielo abierto, hasta vertir en la Antigua Laguna de Lerdo.

Actualmente, se cuenta con 3 lagunas de estabilización localizadas en la parte oriente del poblado, y una laguna de oxidación que permitirá el tratamiento de las aguas residuales.

En cuanto al funcionamiento de la red del drenaje, existen problemas causados por el azolvamiento de las tuberías, debido al mal uso y a la falta de mantenimiento de la red.

#### 2.3.3. Alumbrado Público.

En la red de alumbrado público, puede decirse que existe un déficit aproximado de un 22 % en la dotación de este servicio; el cual es

proporcionado por luminarias de 100 watts. Las vialidades que carecen de este servicio son: Morelos e Hidalgo, a partir del cruce con Guerrero, hasta la calle Díaz González ; la vialidad Narciso Mendoza; y Guerrero, en la zona sureste a partir del cruce con Hidalgo.

En lo concerniente a su funcionamiento, se tiene que en el Centro Urbano de la localidad, el servicio de alumbrado público, funciona al 75%, mientras que en el resto del poblado, lo hace a tan sólo un 30% de la capacidad instalada.

#### 2.3.4. Energía Eléctrica.

La red de energía eléctrica, da servicio al 100% de la población, por lo que no existen zonas con deficiencias en lo que respecta al servicio.

La fuente de abastecimiento de dicho servicio, es la subestación eléctrica que capta el flujo de alta tensión procedente de Toluca ( San Francisco Coaxusco ) y lo encauza tanto hacia el Centro de Población de San Mateo Mexicaltzingo, como a la localidad cercana a Chapultepec.

#### 2.4. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de vialidad y transporte.

##### 2.4.1. Vialidad.

De acuerdo a las características de las vialidades que se encuentran dentro de lo que es el Centro de Población, podemos clasificarlas dentro de los siguientes rangos:

**Vialidades Regionales:** están constituidas por la carretera estatal Mexicaltzingo - Santiago Tianguistenco, que delimita el área urbana al sur y que se denomina calle Narciso Mendoza; el libramiento carretero, localizado al poniente del poblado, y la antigua carretera Toluca - Ixtapan de la Sal, la cual, divide a la población en el sentido poniente oriente y que es sin duda la vialidad más importante del poblado, pues a través de ella, se comunica hacia el norte con la ciudad de Toluca, ésta última, se denomina Av. Benito Juárez.

**Vialidades Primarias:** dentro de este rubro, se encuentran las calles de Insurgentes, Emiliano Zapata, Revolución, Independencia, Morelos e Hidalgo, las cuales se encuentran perpendicularmente a la vialidad Benito Juárez; y la calle Prisciliano Ma. Gómez, la cual se encuentra al oriente del poblado; éstas captan la mayoría del tráfico local debido a la concentración de servicios que se encuentran en dichas calles.

La retícula primaria, se complementa con la calle V. Guerrero, la cual, atraviesa el poblado en forma diagonal, conectando a la calle Benito Juárez, con la carretera Mexicaltzingo - Santiago Tlanguistenco.

Vialidades secundarias: se consideran las calles de Josefa Ortiz de Domínguez, Allende, Aldama, Mina, Venustiano Carranza, Calzada al panteón, Cuauhtémoc y Hombres Ilustres; las cuales corren paralelas a la Av. Independencia y conducen a puntos claves del poblado, como es el área de equipamiento educativo y recreativo.

Vialidades terciarias: éstas forman una retícula bastante definida en su traza en función a las vialidades primarias y secundarias del poblado; y son de terracería, sin banquetas ni guarniciones.

Vialidades peatonales: sólo se localiza una vialidad peatonal, la cual se encuentra en el centro de la localidad; ésta, da servicio a los habitantes que realizan actividades comerciales en esa zona. A pesar del reducido número de vehículos que circulan en la localidad, existen conflictos viales, debido a la falta de mobiliario urbano y a la nula educación vial. Los puntos conflictivos que se generan, se localizan en:

- a.) el cruce de la calle Benito Juárez, con la avenida Independencia;
- b.) el cruce de la calle Benito Juárez, con la calle Narciso Mendoza;
- c.) el cruce de la calle Benito Juárez, con la calle V. Guerrero;
- d.) el cruce de la carretera estatal de Mexicaltzingo - Santiago Tlanguistenco, con la calle V. Guerrero.

Las condiciones actuales en las que se encuentran las vialidades del Centro de Población, son en un gran porcentaje de deterioro; el 20.5% de las vialidades locales, son de terracería; el 45.00%, son vialidades pavimentadas con concreto y el 35.00% restante son vialidades pavimentadas con asfalto.

A pesar de que en la zona centro del área urbana aún existen calles angostas, en términos generales las vialidades tienen un ancho de paramento a paramento aceptable, de acuerdo con la Ley de Obras Públicas, contando con un:

ancho promedio de banqueta	=	1.50 m.
ancho promedio de arroyo	=	8.45 m.
ancho promedio de vía	=	11.45 m.

#### 2.4.2. Transporte

La dimensión del poblado de Mexicaltzingo, no ha hecho necesario el sistema de transporte público urbano. El servicio de taxis, funciona casi exclusivamente como un servicio suburbano.

El transporte público más utilizado por los habitantes del Centro de Población para trasladarse a otra localidad es el autobús foráneo; sin embargo, para este servicio; Mexicaltzingo es sólo una población de paso entre Tenancingo ó Tenango y la Ciudad de Toluca, además de contar con dos líneas de Microbuses que vienen de Santiago Tianguistenco, Chapultepec, Mexicaltzingo, Metepec y Toluca. El 75% de las personas que salen de la localidad tienen como destino la Ciudad de Toluca; el otro 25%, se traslada a localidades cercanas a Mexicaltzingo.

La frecuencia del paso de los autobuses, es muy irregular; además de que por ser Mexicaltzingo punto intermedio entre origen y destino, no hay cupo en los autobuses, por la cual éstos no hacen parada.

El transporte público genera problemas viales en virtud de que las paradas de autobús previstas están en lugares poco estratégicos y el sitio de taxis, se encuentra en el cruce vial de mayor tráfico vehicular.

## 2.5. Estructura Urbana.

Dentro de lo que es la estructura urbana actual, mencionaremos los aspectos relevantes que la constituyen, dentro de los cuales, cabe destacar el uso actual del suelo, las características de la vivienda y el equipamiento, así como la imagen urbana y el patrimonio histórico con el que cuenta el Centro de Población.

### 2.5.1. Uso actual del suelo.

De la superficie territorial municipal de 1,219.65 has., el uso urbano del Centro de Población representa un 10.59%, es decir, está constituido por 129.18 hectáreas, de las cuales, el área mayor está destinada al uso habitacional.

Sin embargo, tanto la distribución como el ordenamiento del suelo que se tiene actualmente, muestra un desequilibrio, ya que en los rubros de áreas mixtas y de servicios, existe un bajo porcentaje con respecto al área urbana total, lo cual implica insuficiencia en el funcionamiento de las actividades que en esta localidad se desarrollan.

Así mismo, los terrenos baldíos del Area Urbana Actual es de 17.31 has. que representa el 13.39%; lo que acentúa el desequilibrio por el poco aprovechamiento del suelo urbano.

Por otra parte, es conveniente aclarar que el área destinada a uso habitacional a pesar de que ocupa un alto porcentaje de la superficie urbana, su utilización es de acuerdo a las condiciones

propias de una localidad con características todavía rurales, es decir, existen lotes unifamiliares grandes y con construcciones de uno a dos niveles lo cual indica que existe una gran posibilidad para recibir más población, buscando optimizar el uso del suelo, a través de una redensificación adecuada.

En la siguiente tabla podemos apreciar como están distribuidos los usos del suelo del Area Urbana Actual.

Cuadro No. 11.

USO	HECTAREAS	%
Habitacional	89.84	69.54
Industrial	1.90	1.47
Servicios	20.13	15.60
Baldios	17.31	13.39
Total	129.18	100.00

De estos usos se pueden distinguir perfectamente dos zonas con uso mixto; una de ellas, se encuentra localizada en el centro del poblado, dándose ahí el uso habitacional y el de equipamiento urbano; la otra zona, queda localizada en la parte oriente de la localidad, en donde se tienen los mismos usos: equipamiento y vivienda.

En cuanto a las densidades poblacionales que existen en San Mateo Mexicaltzingo, se tienen los siguientes datos:

- a.) densidad media: 120 Hab/Ha.; y se localiza en la zona centro del poblado;
- b.) densidad muy baja: 60 Hab/Ha. se localiza en la periferia del poblado ;
- c) densidad promedio en el área urbana: 59.00 Hab/Ha.

#### 2.5.2 Características del equipamiento y los servicios urbanos.

En lo referente al equipamiento urbano y los servicios con que cuenta el Centro de Población, puede decirse que éste último, se cataloga como un Centro de Servicios medios, ya que cuenta con mobiliario urbano limitado y deficiente.

El inventario del equipamiento y de los servicios urbanos es el siguiente:

## Educación:

## Jardín de Niños "Lic. Benito Juárez"

no. de aulas : 6;  
turnos : Matutino;  
no. de alumnos : 96;  
profesores : 1 directora,  
3 educadoras  
2 auxiliares y  
1 acompañante  
musical.

## Jardín de Niños "Teceltícatl"

no. de aulas : 5;  
Turnos : Matutino;  
no. de alumnos : 80;  
profesores : 1 directora  
5 educadoras.

## Jardín de Niños "Nentambati"

no. de aulas : 3;  
Turnos : Matutino;  
No. alumnos : 90;  
profesores : 3.

## Escuela Primaria Estatal "Axayácatl"

no. de aulas : 10 (2 módulos);  
turnos : matutino;  
no. de alumnos : 260;  
profesores : 2

## Escuela Primaria Federal "Prof. Rafael Ramírez Castañeda".

no. de aulas : 5;  
turnos : Matutino y  
vespertino  
no. de alumnos : 956;  
profesores : 1 director  
1 subdirector y  
25 maestros

## Escuela Secundaria Oficial No. 328 "Juventino Rosas"

no. de aulas : 23;  
turnos : matutino;  
no. de alumnos : 415;  
profesores : 1 director,  
1 subdirector y  
33 maestros.

Telesecundaria "Lic. Alvaro Gálvez y Fuentes".

no. de aulas : 10 y  
1 laboratorio.  
turnos : matutino;  
no. de alumnos : 138;  
profesores : 1 director;  
1 subdirector y  
6 maestros.

Cultura:

Biblioteca Pública Local.- 60 M2 con sala de lectura y dos módulos de enseñanza en la casa de cultura.

Sala de Cultura Matlazinca.- no está en operación

Escuela de Bellas Artes.- 2 módulos

Comercio y Abasto:

Pequeño comercio.- gran parte de éste, se encuentra concentrado en el primer cuadro de la localidad; el resto, se encuentra en forma dispersa en todo lo que es el Area Urbana Actual.

Centro de Abasto de Leche Conasupo.- 16 M2.

Mercado Municipal .- 26 puestos.

Tianguis.- 35 puestos.

Silos.- Bodegas Conasupo, en donde se almacena principalmente maíz.- 1,200 M2.

Talleres de ropa.- Dispersos en la localidad.

Rastro Municipal.- 1,600 M2.

Recreación y Deporte:

Plaza Cívica.- 600 M2.

Auditorio de la "Liga de Comunidades Agrarias".- 845 M2.

Centro Social.- 1,100 M2.

Parque infantil "Luisa Isabel Campos de Jiménez Cantú. 10,000 M2

Canchas Deportivas.- localizadas en diferentes puntos que suman una superficie de 12,784 M2.

Comunicaciones y Transportes:

Caseta de Teléfonos de larga distancia.- 12 M2.

Sitio de Taxis.- sin un área delimitada.

Administración Pública:

Presidencia Municipal.- 420 M2.

Oficinas Estatales.- 120 M2.

DIF Municipal.- 50 M2.

Juzgados Civiles y Penales.- 96 M2.

Comandancia de Policía.- 12 M2.

Reclusorio.- 9 M2.

Salud:

Centro de Salud Rural (S.S.A.).- En este centro, se dan consultas sólo en las mañanas, atendiendo alrededor de 7 consultas diarias; se da servicios de urgencias por la tarde y se cuenta con servicios de farmacia y archivo.

Unidad Móvil Médico - Dental (DIF).

Otros:

Iglesia católica  
capilla católica  
panteón.- 17 M2.  
Posada Familiar  
Basurero.- alrededor de 10,000 M2.

### 2.5.3. Característica de la vivienda.

El número de viviendas de San Mateo Mexicaltzingo es de 1,276, con una densidad domiciliaria de 5.68 Hab/Viv.; considerándose que un 80.17% de las viviendas son propias y el 19.83% restante, son rentadas.

De acuerdo a sus condiciones físicas y a la calidad de sus materiales, se tienen los siguientes tipos de viviendas:

Vivienda Precaria, considerando las viviendas construidas con los siguientes materiales:

muros: lámina de cartón, carrizo, adobe, palma o madera;  
techos: lámina de cartón, palma, madera o lámina de asbesto;  
piso: de tierra;

Este tipo de vivienda es la que requiere de renovación y representa el 0.86% del total de las viviendas, esto es, hay 11 viviendas precarias.

Vivienda que requiere mejoramiento, se considera a la vivienda con los siguientes materiales:

muros: adobe, tabique o tabicón;  
techos: palma, madera o teja;  
pisos: tierra ó cemento;

Este tipo de vivienda representa el 34.64%, es decir, existen 442 viviendas de este tipo.

Vivienda aceptable, considerándose la vivienda hecha a base de los siguientes materiales:

muros: tabique, tabicón, block ó similar;  
techos: losa de concreto, teja ó similar;

pisos: cemento, ó con algún tipo de recubrimiento como mosaico, azulejo, loseta, etc.;

Esta clase de vivienda representa el 64.50%, es decir, hay 823 viviendas de este tipo.

Los diferentes tipos de vivienda se encuentran distribuidos de la siguiente manera: la vivienda precaria, se localiza en las orillas de San Mateo Mexicaltzingo, principalmente en la zona oriente; la vivienda popular, se localiza en la mayor parte de la localidad y la vivienda de tipo residencial, se encuentra en un bajo porcentaje y en forma dispersa, dentro del casco urbano.

#### 2.5.4. Imagen Urbana y Patrimonio Histórico - Cultural.

En San Mateo Mexicaltzingo, existe un intento por mantener una imagen urbana homogénea, principalmente en el centro de la localidad, así como en las vialidades primarias. Esta imagen, se basa en el manejo de colores en las fachadas utilizando el color blanco y el color rojo como guardapolvo, de aproximadamente 80 centímetros de altura; esto tanto en locales comerciales como casas habitación; sin embargo, las condiciones actuales son de completo deterioro lo cual, crea una imagen urbana poco agradable.

El desarrollo de las construcciones es horizontal en virtud de que solo casos aislados rebasan los dos niveles.

De los elementos que caracterizan a una imagen urbana, como son los Nodos, los Bordes y los Hitos se encuentran los siguientes:

**Hitos.-** Los hitos principales del poblado son: la Presidencia Municipal, el Panteón Municipal, la Iglesia, el Mercado, el Tianguis, el Rastro Municipal y el área de equipamiento educativo y recreativo.

**Bordes.-** Estos, están dados principalmente por las vialidades del Centro de Población, ya que son las que dividen y delimitan a los diferentes distritos y son: el libramiento carretero, la vialidad Benito Juárez, las calles de V. Guerrero, Aldama, Insurgentes, Hidalgo, Narciso Mendoza y Prisciliano Ma. Díaz González.

**Nodos.-** Los más característicos de San Mateo Mexicaltzingo son: el Mercado, la Iglesia, el sitio de taxis, el área de equipamiento educativo - recreativo y las paradas de autobuses a lo largo de las vialidades Benito Juárez y Narciso Mendoza.

En cuanto a patrimonio histórico se refiere, el Centro de Población cuenta con una iglesia en el centro de la localidad, la Parroquia de San Mateo que sin duda es el edificio más relevante del Municipio. La iglesia contiene elementos arquitectónicos como los estípites que aparecieron en México alrededor de 1730. Los estípites manejados en esta parroquia son de dos tipos: los utilizados en el primer cuerpo

de la portada de líneas ortodoxas y los que limitan a la hornacina, que se advierte en el remate del propio elemento, un poco más libres en su trazo y más en concordancia con la espontaneidad de los productos populares.

Otra de las construcciones consideradas como patrimonio histórico son el edificio de lo que fuera la Estación de Ferrocarril y el edificio recientemente remodelado para el jardín de niños "Nentambati".

## 2.6. Problemática y perspectivas

El Centro de Población de Mexicaltzingo no presenta tendencias de convertirse en un importante desarrollo urbano, por el contrario, la inercia de esta localidad respecto al desarrollo urbano del sistema Metropolitano de Toluca es la estabilización de su desarrollo económico y por consiguiente, de su crecimiento poblacional y urbano.

Sin embargo, por su cercanía a la ciudad de Toluca y a la accesibilidad que le da la vialidad regional Toluca - Tenango, se le ha considerado como un Centro de Población Estratégico para la región Toluca - Lerma.

En este Centro de Población, existen problemas que son de gran relevancia, ya que han repercutido de manera directa en el desarrollo de la localidad.

Dentro de estos problemas, la gran dispersión de la población es uno de ellos y ha provocado que un porcentaje considerable de los habitantes carezcan de la infraestructura y servicios necesarios para un buen nivel de vida. Esto, debido a la administración inadecuada de los recursos tanto naturales como económicos con que se cuenta en el Centro de Población. Como prueba de esto, está la Colonia Mazachulco, la cual se creó recientemente en la parte poniente del libramiento carretero, fuera de lo que es el límite de crecimiento del área urbana.

Por otra parte, el impulso que se ha dado a las actividades económicas ha sido pobre, ya que no se han generado suficientes fuentes de empleo que propicien un mejor desarrollo de la localidad.

Además de lo anterior, el equipamiento urbano presenta deficiencias en los rubros de comercio, abasto y servicios de salud principalmente y se encuentra concentrado solamente en dos zonas, lo cual provoca concentraciones poblacionales poco equilibradas, debiéndose prever para un futuro, una mejor distribución de estos servicios.

En cuanto a vialidades se refiere, cabe mencionar que es necesaria la ampliación de algunas calles del centro de la localidad, para con ello evitar los problemas actuales del congestionamiento vehicular y propiciar una mayor fluidez del tránsito vehicular.

- 1/ VII Censo General de Población y Vivienda.
- 2/ VIII Censo General de Población y Vivienda.
- 3/ IX Censo General de Población y Vivienda.
- 4/ X Censo General de Población y Vivienda.
- 5/ XI Censo General de Población y Vivienda.
- 6/ Monografías del Estado de México. Mexicaltzingo. 1975.
- 7/ Estadística Básica Municipal. 1985. Región I, Toluca.

### 3. ESTRATEGIA

En este capítulo se establecen los diferentes aspectos que son relevantes para el logro de los objetivos, así como las condicionantes que se tienen para desarrollar las estrategias.

#### 3.1. Condicionantes de otros niveles de planeación

El nivel inmediato superior a este Plan, lo constituye el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el cual, apoyado en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, define a Mexicaltzingo, como Centro de Población Estratégico, incluido en el Sistema Urbano del Valle de Toluca - Lerma; esto, con el objeto de orientar los esfuerzos hacia la creación de una oferta anticipada de suelo, infraestructura y servicios en centros de población que ofrezcan las mejores condiciones para alojar incrementos de población, que de otra forma, se asentarían irregularmente.

En el apartado de ordenamiento territorial que establece el Plan Estatal, Mexicaltzingo forma parte de los trece centros estratégicos que actuarán como elementos estructuradores del Sistema, con el nivel de especialidad de acuerdo a su potencialidad y vocación; por ello, la especialización funcional otorgada a Mexicaltzingo, es la habitacional y la de apoyo a las actividades agrícolas, proporcionando servicios de nivel medio.

La política de ordenamiento territorial asignada a Mexicaltzingo, es la constitución de reservas territoriales para prever el futuro crecimiento del Centro de Población, la ocupación de lotes baldíos y la redensificación del área urbana actual.

#### 3.2. Estrategia General

Partiendo del planteamiento de considerar a Mexicaltzingo como Centro de Población Estratégico y ante la problemática expuesta en el diagnóstico, la estrategia de desarrollo urbano tiene como principal objetivo, el definir una estructura urbana adecuada, con un buen nivel de equipamiento e infraestructura para servir a la población actual y futura, mediante la buena administración de los recursos con los que se cuenta en el Centro de Población.

Esta estrategia, busca atender la relación estrecha que guardan las actividades económicas y el uso del suelo; la clasificación del

territorio en zonas urbanizables y no urbanizables; la asignación de usos mixtos y la especificación de áreas para la vivienda; para con esto, propiciar un mejor funcionamiento del Centro de Población.

Se han considerado como acciones clave las que inciden directamente en el desarrollo urbano y que son las comprendidas en los programas de suelo, infraestructura, vialidad y transporte y equipamiento.

Para tal efecto en el Plan se establece la organización de usos y destinos del suelo, así como las reservas territoriales para el crecimiento urbano en función de la población esperada para el año 2010 de aproximadamente 17,043 hab., conformada por su crecimiento tendencial y por la inducción de población.

Finalmente, la estrategia contempla acciones que son también imprescindibles para el desarrollo urbano y que ayudan a conservar en buenas condiciones el medio ambiente y la imagen urbana.

#### 4. OBJETIVOS

Para crear un proceso equilibrado en el desarrollo del Centro de Población de San Mateo Mexicaltzingo, es necesario definir los objetivos a cumplir, los cuales, van encaminados a la optimización del territorio y a elevar el nivel de vida de los habitantes de la localidad.

##### 4.1. Objetivo General

El objetivo que se persigue deberá servir como base a las acciones que permitan el cumplimiento de la estrategia propuesta; dicho objetivo, es el siguiente:

Dar respuesta a la problemática urbana de San Mateo Mexicaltzingo, elevando el nivel de vida de sus habitantes; ofreciendo y desarrollando las funciones que le son propias y respondiendo a los planteamientos del Plan Estatal de desarrollo Urbano. Para lograr lo anterior, es necesario obtener un desarrollo armónico de la localidad.

El logro de este objetivo, repercutirá de manera directa y positiva en el desarrollo de otras comunidades que de alguna manera, guardan una relación estrecha con el Centro de Población de San Mateo Mexicaltzingo, como son San Isidro, San Cristóbal y Chapultepec.

##### 4.2. Objetivos Particulares

Para apoyar el cumplimiento del objetivo general, es necesario que éste último sea desglosado en objetivos de menor escala, para con esto, tener un fundamento para las acciones que deberán realizarse.

Estos objetivos son los siguientes:

## 4.2.1. Suelo

- a.) Establecer el control, la ordenación y regulación territorial del Centro de Población.
- b.) Establecer las densidades de uso del suelo, bajo el criterio de la saturación del área urbana actual y la optimización de la infraestructura existente.
- c.) Orientar los asentamientos humanos hacia zonas aptas para ello.
- d.) Inducir la incorporación del suelo urbanizable requerido en diferentes etapas de crecimiento.

## 4.2.2. Vivienda.

- a.) Promover la aplicación de programas de mejoramiento de la vivienda.
- b.) Definir la ubicación de áreas habitacionales futuras y promover la redensificación del área urbana actual.
- c.) Garantizar el suelo suficiente para la ubicación de viviendas de diferentes estratos y dimensiones.

## 4.2.3. Infraestructura

- a.) Erradicar los déficit actuales que tiene la población en cuanto al abastecimiento de agua potable y promover un mejor mantenimiento de la red de distribución; así como promover la ampliación de este sistema para dotar a la población que en un futuro lo requiera.
- b.) Dotar el servicio de alcantarillado y drenaje a la población que carece de él e impulsar la buena administración del sistema, previendo el servicio para la población futura.
- c.) Dotar del servicio de alumbrado público a las zonas con déficit en la actualidad así como prever la dotación de este sistema para la población que en un futuro lo requiera.

## 4.2.4. Vialidad y transporte

- a.) Mejorar las condiciones de las vialidades actuales, dotándolas de la infraestructura y los servicios que en su caso lo requieran.
- b.) Estructurar, jerarquizar y ampliar el sistema vial, como elemento ordenador y regulador de los componentes urbanos.

## 4.2.5. Equipamiento

- a.) Cubrir el déficit y la demanda prevista de equipamiento en los diferentes rubros y tratar de reducir la dependencia que en este aspecto, se tiene con la ciudad de Toluca.

b.) Consolidar las funciones del Centro tradicional de San Mateo Mexicaltzingo y apoyar tanto la formación del corredor urbano actual, como la formación de otros centros urbanos, que den apoyo a las áreas de crecimiento futuro.

c.) Identificar las zonas adecuadas para alojar actividades urbanas que generen nuevos empleos.

#### 4.2.6. Patrimonio e imagen urbana

a.) Provocar una imagen urbana propia y buscar conservar ciertas características distintivas.

b.) Preservar las construcciones con valor histórico.

#### 4.2.7. Medio natural

a.) Controlar la contaminación ambiental.

b.) Delimitar áreas de preservación alrededor del área urbana, sin cambiar los patrones de ocupación y uso del suelo, con objeto de garantizar el equilibrio en la ocupación y uso del suelo en todos sus ordenes.

#### 4.3. Estrategias para el logro de los objetivos

Las estrategias que se proponen a continuación, van encaminadas a lograr los objetivos particulares , los cuales, fueron planteados con anterioridad.

##### 4.3.1. Clasificación del territorio

En base a los resultados obtenidos del análisis de aptitud del suelo, en que se toman en consideración el uso del suelo actual, las tendencias de crecimiento, la capacidad agrícola y la capacidad de dotación de Infraestructura. El Centro de Población Estratégico de Mexicaltzingo, se clasifica en la siguiente forma:

Cuadro No.12

Clasificación del territorio		
Area Urbana actual	129.18 ha.	10.5%
Area urbanizable	86.11 ha.	7.0%
Area no urbanizable con uso agrícola y forestal	1,004.36 ha.	82.5%
<b>Total</b>	<b>1,219.65 ha.</b>	<b>100.00%</b>

Las áreas urbanas actuales están constituidas por las áreas que se encuentran ocupadas con uso urbano y cuentan con una superficie de 129.18 ha., las cuales constituyen el 10.5% del total del centro de Población.

Áreas Urbanizables; son las áreas más próximas al área urbana actual y que presentan tendencias de crecimiento, así como vocación urbana y las cuales se encuentran próximas a los servicios de infraestructura, ocupan el 7.0% con una superficie de 86.11 has.

Áreas no urbanizables con uso agrícola y forestal, estas áreas comprenden 1,004.36 has. de la superficie y representan el 82.5%, las cuales de acuerdo a sus características físicas o a su productividad no son aptas al desarrollo urbano.

#### 4.3.2. Suelo

Las acciones que deberán tomarse para controlar, ordenar y regular el territorio del Centro de Población Estratégico de Mexicaltzingo, son:

- a.) Delimitar físicamente la superficie destinada a uso urbano.
- b.) Optimizar el uso de suelo urbano, redensificando a corto plazo el área urbana actual y alcanzar una meta de 51 hab/ha. para el año 2010. Esto es, que habrá la necesidad de aumentar como área urbana 48.94 has. a mediano plazo 37.16 has. a largo plazo; lo cual, nos habla de la necesidad de incorporar un total de 86.11 has. al área urbana actual, para tener en el año 2010 una superficie de 215.29 has. en total.
- c.) Evitar la subutilización del suelo urbanizado y prever el mejor aprovechamiento de las 86.11 hectáreas de suelo urbanizable, incorporando paulatinamente las superficies necesarias. Esto es, que se dará prioridad a ocupar las zonas sur y oriente, mediante una redensificación adecuada; y posteriormente a esto, deberá procurarse la ocupación de las zonas norte y sur del área urbana actual, por ser las de mayor tendencia al desarrollo.
- d.) No permitir más asentamientos humanos en la Colonia Mazachulco.
- e.) Actualizar la situación predial, en cuanto al uso real del predio.

#### 4.3.3. Vivienda

- a.) Realizar programas de mejoramiento de vivienda, para las 442 viviendas que lo requieren.
- b.) Cubrir el déficit actual de viviendas, mediante programas de vivienda de acuerdo a los ingresos de la población.

c.) Dotar de suelo suficiente a la población futura, para uso habitacional, en base a una densidad de 5.68 Hab/Viv.

#### 4.3.4 Infraestructura

a.) Dar mantenimiento a las redes de agua potable y drenaje y ampliar estos servicios en las nuevas áreas de crecimiento.

b.) Dar mantenimiento y ampliar la red de alumbrado público a las zonas que actualmente lo requieren, principalmente en el centro de la cabecera municipal. Dentro de este rubro, deberá también contemplarse el dar servicio a las zonas que paulatinamente se vayan incorporando al uso urbano.

c.) Ampliar la red de energía eléctrica hacia las áreas de crecimiento.

d.) Dar mantenimiento a la red de energía eléctrica.

#### 4.3.5. Vialidad y Transporte

a.) Jerarquizar las vialidades de acuerdo a los siguientes rubros:

Vialidades regionales: dentro de éstas, quedan comprendidos, el libramiento carretero ubicado al poniente del área urbana y que conecta a Toluca con Tenango e Ixtapan de la Sal; y el libramiento carretero propuesto, el cual se ubicará al sur de la localidad y la comunicará con Santiago Tianguistenco

Ambos libramientos permitirán dar continuidad al tránsito regional, sin alterar las funciones urbanas de la localidad.

Vialidades primarias: se considerarán, la vialidad Benito Juárez, que es el acceso a la localidad y que cruza la ciudad de norte a sur; las calles de Narciso Mendoza, Prisciliano Ma. Díaz González, Revolución, E. Zapata y dos vialidades propuestas situadas en la parte norte del Centro de Población; todas éstas, para la formación de un circuito que de mayor fluidez al tránsito de vehículos. Se propone que las calles de Narciso Mendoza y Díaz González cuenten con un camellón arbolado para crear una imagen agradable. Otras de las vialidades consideradas como primarias, son: la calle Independencia, que forma un eje central de poniente a oriente, comunicando al Centro Urbano; la calle Morelos, que concentra parte de los servicios; la calle V. Guerrero, que atraviesa al poblado en forma diagonal y que conectará a la vialidad de acceso, con la carretera Mexicaltzingo - Santiago Tianguistenco y una vialidad propuesta que corre paralela a la carretera Toluca - Tenango, la cual servirá como comunicación interna del poblado.

Vialidades secundarias: Serán complementarias a la estructura vial primaria, cumpliendo una función de apoyo y de comunicación entre

las diferentes zonas del área urbana, estas vialidades son: Javier Mina, Jesús Carranza, Hombres Ilustres, Guerrero; prolongación Independencia y las vialidades propuestas en la parte norte y sur del Centro de Población, expuestas en el plano E3 de vialidad.

Vialidades terciarias: Estarán compuestas por el resto de calles y caminos de la localidad.

b.) Mejorar las condiciones de la red vial existente , dotándola de infraestructura y mobiliario urbano, requiriendo para ello de las siguientes acciones.

Dar mantenimiento a las vialidades ya pavimentadas con concreto o con asfalto, estas vialidades son: Insurgentes, Independencia, Hidalgo, Morelos, Narciso Mendoza, Josefa Ortiz de Domínguez, Allende, Aldama, Mina, H. Ilustres y Benito Juárez.

Pavimentar las calles existentes que carecen de ello y que cuenten con la red de agua potable y drenaje, dotándolas de banquetas, en el caso que aún lo requieran; estas vialidades son: Carranza, Díaz González, Josefa Ortiz de Domínguez, en su extremo norte.

Ordenar la circulación a través de la colocación de señalamiento vial, como son las señales de preferencias, de sentidos de circulación, de alto, de prohibición de estacionamiento y de nomenclatura de las calles.

Ampliar la calle Narciso Mendoza, a 18 metros, para convertirla en un boulevard de dos carriles por cuerpo; en esta vialidad se contará con un camellón central de área verde.

Ampliar la vialidad Benito Juárez a 16 metros, ya que es la vialidad de acceso a la localidad y requiere de una mayor amplitud para albergar el flujo vehicular actual y futuro.

Ampliar la calle E. Zapata a 18 metros, para hacer de ella, una vialidad de acceso directo al Subcentro Urbano y evitar con ello, la necesidad de cruzar el centro de la localidad.

Ampliar la calle de Carranza, en el tramo comprendido entre las calles Insurgentes e Hidalgo.

Ampliar las calles de Aldama y Mina en el tramo comprendido entre las calles de Morelos y Narciso Mendoza.

Abrir las calles de H. Ilustres, Carranza y Mina en el tramo que comprende desde la calle Insurgentes, hasta la zona norte. Esto se hará en forma paulatina, en la primera etapa, se considerará la apertura de estas calles, en el tramo comprendido entre las calles Insurgentes y Revolución; posteriormente, se prolongarán las calles hasta el límite de crecimiento urbano .

c.) Ampliar la red vial de acuerdo a las necesidades futuras, continuando la trama actual y siguiendo tanto las condiciones

naturales del terreno, así como las especificaciones que la Ley de Obras Públicas dicta.

d.) Adecuar una parada de autobuses foráneos y suburbanos en la zona noreste de la localidad, cerca de la Carretera toluca - Tenango, la cual le permite una mayor seguridad y comodidad al usuario de las rutas Mexicaltzingo - Toluca, Mexicaltzingo - Tenango y Mexicaltzingo .- Santiago Tianguistenco.

e.) Reubicar el sitio de taxis actual y ampliar este servicio a tres sitios más, distribuyéndolos estratégicamente en el Centro de Población; uno de ellos se ubicará en la zona sur, otro en la zona norte, otro en la poniente y el último, en la zona centro del poblado. Esto, se hará conforme la población lo requiera, procurando en un principio, tener un servicio de taxis en la zona centro y otro en la zona poniente, por ser las que ya lo requieren; posteriormente se ubicará el de la zona norte y por último, el de la zona sur.

#### 4.3.6. Equipamiento

La localidad requerirá de la ampliación de su equipamiento urbano; el cual, deberá distribuirse en forma equitativa entre los diferentes Centros Urbanos, con objeto de poder propiciar un buen funcionamiento del Centro de Población. Los elementos que serán necesarios son los siguientes:

##### Educación :

La demanda en el Centro de Población en cuanto a este rubro, se encuentra satisfecha, solo sería necesario:

a.) construir una Escuela de Artes y Oficios (EDAYO) con 2 aulas.

b.) Dotar a la población de la Col. San Isidro, de una Escuela a nivel Jardín de Niños con 1 aula a corto plazo y 2 aulas a largo plazo.

A nivel Primaria, ampliar con 2 aulas a corto plazo y 3 aulas a largo plazo.

##### Cultura :

a.) Ampliar el número de volúmenes de la Biblioteca Local, mediante programas de donación y adquisición.

b.) Adecuar la Sala de Cultura Matlazinca y darle el uso y difusión adecuados, para que sirva su propósito inicial y sea una fuente más de información para la población.

c.) Dotar de servicios complementarios a la Escuela de Bellas Artes, tales como cafetería y zona de vestidores.

d.) Adecuar el inmueble que fuera la estación del ferrocarril, para utilizarlo como Museo; propiciar la creación de áreas verdes, para

lograr con ello, revivir este edificio que está considerado como patrimonio histórico.

Comercio y Abasto :

a.) Reubicar el Mercado Municipal en la zona suroeste del poblado, en la esquina de las calles Allende y Narciso mendoza.

b.) Complementar el comercio, localizando nuevas zonas comerciales en los Centros urbanos; satisfaciendo con ello, los déficit y las necesidades cotidianas de la población; manejando comercio de productos y servicios básicos.

c.) Prever y promocionar áreas de abasto de productos básicos.

d.) Dar impulso y apoyo a la maquila de ropa, creando talleres adecuados; ya que en ellos se realiza una de las principales actividades comerciales; esto, con el fin de generar nuevas fuentes de trabajo para los habitantes del Centro de Población.

Recreación y Deporte :

a.) Promover entre la población local, el mantenimiento de las instalaciones deportivas actuales, mediante programas comunitarios.

b.) Construir parques y jardines en los Centros de Barrio.

c.) Construir una Plaza Cívica en la Col. San Isidro.

Comunicaciones y Transportes :

a.) Adecuar una parada de autobuses foráneos y suburbanos en la zona noroeste de la localidad.

b.) Aumentar el servicio actual de taxis y distribuir los sitios en forma equitativa y funcional; localizándolos en la zona norte, centro, sur y poniente del área urbana.

c.) Adecuar una oficina para el servicio de correos y telégrafos.

Administración Pública :

a.) Complementar los servicios del Palacio Municipal tales como un área de estacionamiento mayor y ampliar sus servicios administrativos en previsión a la expectativa poblacional.

Salud :

a.) Ampliar los servicios que presta el Centro de Salud Rural, a través de una coordinación adecuada con los servicios Estatales y Federales de Salud.

b.) Crear un Centro Hospitalario, con mayor capacidad que el Centro de Salud Rural, que cuente con el área suficiente, con el fin de disminuir la dependencia que se tiene con la Ciudad de Toluca y prestar un servicio oportuno.

#### 4.3.7. Patrimonio e Imagen Urbana

a.) Conservar las construcciones con valor histórico, en este caso, la Iglesia, el Jardín de Niños "Nemtambati" y la Estación de Ferrocarril, las cuales, se propone que funcionen como áreas recreativas y culturales.

b.) Implantar una imagen urbana propia de la localidad mediante programas comunitarios y en base a la imagen urbana existente, en cuanto altura, materiales de construcción y colorido.

#### 4.3.8. Medio Natural

a.) Conservar y mejorar el medio ambiente natural existente a través de acciones que prevean la distorsión de las condiciones actuales, mediante:

Coordinar un programa más completo de recolección de basura y delimitar con cortinas de árboles las zonas que se destinan a la quema; procurando aumentar el manejo de la basura a través de rellenos sanitarios; para lo cual se hace necesario buscar y negociar áreas aptas para ello.

Generar programas que inviten a la comunidad a participar en el mantenimiento de las áreas de preservación ecológica y en la lucha por la conservación de las mismas; así como verdaderos programas de concientización y realización de reforestación tanto urbana como rural.

Mantener programas de trabajo para encauzar las aguas provenientes del volcán hacia la barranca "el Jaral", con el objeto de evitar las inundaciones que se presentan en la zona poniente de la localidad.

#### 4.4. Estructura urbana prevista

La estructura urbana futura del Centro de Población, se define con base en la organización de los usos del suelo y en la manera en que éstos se relacionan funcional y físicamente.

La ordenación del territorio, se hará partiendo de los siguientes elementos estructuradores:

La consolidación del centro tradicional de San Mateo Mexicaltzingo, para constituirlo como Centro Urbano local, el cual, estará apoyado por tres Centros Urbanos localizados en la parte sur y norte del

Centro de Población y uno en la Colonia San Isidro; y por cinco corredores urbanos instalados a lo largo de las Av. Independencia e Insurgentes.

Estos elementos, estarán integrados por la estructura vial, formada por vías de carácter regional primario y secundario, que operan de manera óptima.

#### 4.4.1. Clasificación de los elementos estructuradores Centro Urbano

El área urbana futura se dividirá en cuatro tipos de densidades, cuyo uso será predominantemente habitacional. De este modo, se tiene que las áreas habitacionales ocuparán la mayor parte del área urbana, complementandose en la parte oriente con el área de equipamiento educativo y recreativo.

La distribución del territorio, facilitará la distribución del equipamiento y servicios urbanos así como de infraestructura y vivienda para la población.

#### Centro Urbano

Coincide con el centro tradicional de San Mateo Mexicaltzingo y será el núcleo de mayor actividad en los aspectos económicos, administrativos, culturales y cívicos, concentrando así el equipamiento urbano de tipo comercial, recreativo, cultural y de la administración pública; todos ellos, con un nivel de servicios medios. Su radio de influencia será de carácter local para este Centro de Población y regional para su zona inmediata. Limita con las calles Hidalgo, Insurgentes, Javier Mina y Josefa Ortiz de Domínguez.

Además cuenta con tres Centros Urbanos más, el primero se localiza sobre la Av. Narciso Mendoza y prolongación Javier Mina y Josefa Ortiz; el segundo, sobre la Av. Emiliano Zapata y dos calles propuestas; el tercero, en la Col. Isidro Fabela.

La función de los Centros Urbanos, será la de prestar servicios dentro de un cierto radio de acción. Cada Centro Urbano contará con equipamiento de servicios básicos, así como servicios colectivos de uso y consumo cotidiano.

#### Corredor Urbano

El Corredor Urbano resulta básico para la estructuración del área urbana existente, ya que se extiende longitudinalmente. Otra función del Corredor Urbano, es la de consolidar el uso del suelo, que de otra forma se dispersarían. Este elemento, absorbe funciones intermedias y complementarias a los Centros Urbanos y se localiza a lo largo de la Av. Independencia, entre Av. Juárez y Jesús Carranza,

sobre la Av. Miguel Hidalgo entre Av. Juárez y Jesús Carranza, sobre la Av. Emiliano Zapata entre Insurgentes y vialidad propuesta y el último sobre la Av. Juárez, entre Narciso Mendoza e Insurgentes.

#### Corredor Turístico de media Intensidad

Se localiza sobre la autopista Toluca - Tenango, Ixtapan de la Sal; entre la desviación a Mexicaltzingo y el entronque con el canal que se localiza al sur del Municipio de San Mateo Mexicaltzingo. Este corredor tiene como fin prevenir impactos negativos a la zona, controlando la ocupación de las zonas agrícolas al poniente y limitando la ocupación a los predios con frente a la vialidad, este corredor permitirá desarrollar actividades ligadas al Turismo y recreación.

#### Estructura Vial

Las políticas planteadas para el Centro Urbano es establecer una estructura vial que integre y apoye las principales actividades económicas que se desarrollan en este Centro de Población; las cuales se definen de acuerdo a la jerarquización de las vialidades actuales; así como la ampliación de las ya existentes y la creación de otras, de manera que faciliten y agilicen la comunicación norte - sur y oriente - poniente del Centro de Población.

Los elementos fundamentales de la estructura vial son:

-El acceso al Centro de Población por la autopista Toluca - Tenango

- Ixtapan de la Sal.

- Libramiento regional sur, que se construirá sobre el canal que se localiza al sur del Centro de Población hasta el entronque con la calle Vicente Guerrero, en este punto sufre una deflexión hacia el poblado de Chapultepec y tiene como fin el conducir el tráfico foráneo hacia Santiago Tianguistenco, sin pasar por el Centro de Población de Mexicaltzingo y Chapultepec.

Se consolidan como vialidades primarias las que cruzan de oriente a poniente las calles de Independencia, Insurgentes, Hidalgo, Morelos, Revolución, Francisco Villa y Narciso Mendoza. De norte a sur, las calles de Benito Juárez, Emiliano Zapata, Aldama y Prisciliano M. Díaz. Además de las vialidades, continuación de Insurgentes cruzando la Col. San Isidro y entronca con el camino hacia San Mateo Atenco, y la vialidad que comunica al Centro de Población con el Rancho San Cristobal y San Mateo Atenco.

#### 4.4.2. Usos y Destinos del Suelo, su Zonificación y Normas

Como apoyo a la Estrategia establecida por el Plan, se define la dosificación de los usos del suelo, lo cual se traduce en una

zonificación que determina la compatibilidad entre los diferentes usos y destinos del área urbana futura.

Para el Centro de Población de Mexicaltzingo, las áreas destinadas para la habitación son de muy baja (1), baja (2), media (3) y alta densidad (4); las cuales se localizan de la siguiente manera:

a.) Habitacional muy baja densidad (H1), estas zonas habitacionales están localizadas en las orillas del límite de crecimiento urbano, inmediatas a las áreas de uso mixto y de preservación.

Permitiendo densidades de 28 a 55 Hab/Ha. sirviendo como áreas de transición entre el uso mixto y la habitación de baja densidad.

b.) Habitación de baja densidad (H2). La habitación de baja densidad esta localizada en la parte oriente y poniente del Centro de Población, colindando con la habitación de muy baja densidad y media densidad; en donde se permitirán densidades de 56 a 132 Hab/Ha.

c.) Habitación de media densidad (H3). Esta zona se localiza en el Centro de la Cabecera en donde se mantendrá la vivienda unifamiliar y se aplicarán las densidades de 133 a 165 Hab/Ha.

d.) Habitación alta densidad (H4). Esta zona habitacional esta localizada en la parte poniente del Centro de Población, en donde se podrá permitir densidades de 166 a 275 Hab/Ha.

e.) Uso mixto (MX), habitación - agropecuario. La zona habitacional combinada con el uso agropecuario, sirve de transición para las áreas de preservación agropecuaria y forestal.

Aquí se permiten lotificaciones de terrenos extensos para que también se le pueda dar otro uso al suelo como son las actividades rurales. Estas zonas están localizadas en la parte norte y sur de la cabecera.

f.) Uso agropecuario. Son las zonas restantes del Municipio, en donde se dará mayor impulso a las actividades agrícolas y ganaderas y por último tenemos el uso forestal (PF), localizado al sur - oriente del Municipio, el cual colinda con Chapultepec. Es una pequeña isla de vegetación natural, en donde se pretende reforestar el área erosionada.

Para el Plan del Centro de Población Estratégico de Mexicaltzingo, se establecieron los siguientes usos del suelo propuestos:

Cuadro No.13

Usos del suelo propuesto	
Habitacional	158.04 ha.
Uso Mixto (Habitacional-agrop.)	37.12 ha.
Equipamiento Urbano	20.13 ha.
Area no urbanizable con uso agrícola y forestal	1,004.36 ha.
<b>Total</b>	<b>1,219.65 ha.</b>

#### 4.5. Políticas y lineamientos de acción

##### 4.5.1. Planeación

Las políticas de planeación de desarrollo urbano para el Centro de Población, definen los lineamientos y criterios a que deberán sujetarse las acciones prioritarias propuestas. estas políticas son, el mejoramiento y la conservación del Centro de Población Estratégico de Mexicaltzingo.

**Mejoramiento.-** Se aplicará la política de mejoramiento a corto plazo; esto en las zonas que carecen o tienen deficiencias de infraestructura y equipamiento, en la vivienda y en el Centro de Población, en cuanto a su imagen urbana.

**Conservación.-** La política de conservación se aplicará tanto en el área urbana futura, como en las zonas agrícolas, con el objeto primordial de mantener el equilibrio no urbanizable del Centro de Población, se establecen como áreas las superficies situadas al norte, sur, oriente y poniente del limite de crecimiento urbano.

además de lo anterior, se manejarán las siguientes políticas, las cuales están dirigidas a la utilización eficiente del territorio.

##### 4.5.2. Suelo

Las políticas de suelo, delimitan el Area Urbana Futura, señalando la frontera agrícola, de manera que se pueda tener el control de los usos y actividades que se desarrollen dentro del perimetro urbano; de igual manera, pretende instrumentar acciones que fomenten el desarrollo agropecuario, por ser suelo definido como zona de alta restricción por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Optimizar el uso del suelo, redensificando el área urbana actual, aprovechando la ocupación de los lotes baldíos.

Dosificar el área urbanizable del Centro de Población, es otra política de suelo que debe garantizar la superficie necesaria para el desarrollo de las diferentes actividades urbanas.

#### 4.5.3. Vivienda

Las políticas de vivienda deben promover programas comunitarios de mejoramiento de vivienda; así como programas de construcción de vivienda progresiva y vivienda terminada, tanto para la población actual como la población futura.

Se deberá dar impulso a la creación de zonas habitacionales en las áreas predeterminadas para ello, con el objeto de evitar asentamientos humanos dispersos.

#### 4.5.4. Infraestructura

Las políticas de infraestructura tienen como meta el mejorar, ampliar y conservar las diferentes redes de infraestructura existentes, así como el promover el proyecto y construcción de infraestructura para satisfacer las necesidades básicas de áreas que se vayan incorporando al uso urbano.

#### 4.5.5. Vialidad y Transporte

Las políticas de vialidad, tienen como objeto garantizar un flujo adecuado del tránsito local, a través del aprovechamiento óptimo de la traza vial existente; así como la ampliación de la red vial conforme lo amerite el crecimiento urbano.

En cuanto a transporte, la política será la de dotar a la población de un adecuado sistema de transporte suburbano; así como de un sistema urbano cuando el caso lo amerite.

#### 4.5.6. Equipamiento

Las políticas de equipamiento deberán dosificar adecuadamente el equipamiento básico, determinando el área destinada para ello y propiciando una distribución equilibrada del mismo, de acuerdo a las necesidades de la población.

La dotación de nuevo equipamiento deberá generar empleos en los diferentes sectores económicos, aprovechando los recursos existentes del Centro de Población.

## 4.5.7. Patrimonio e Imagen Urbana

A través de las políticas de patrimonio se deberán promover los instrumentos necesarios para conservar, reforzar y rescatar el patrimonio histórico y cultural del Centro de Población.

Las políticas de imagen urbana deberán promover la creación de una imagen urbana homogénea, en base a elementos existentes en la región, tomando en cuenta las necesidades reales y las condiciones económicas.

## 4.5.8. Medio Natural

Las políticas del medio natural, tienen como fin, el cuidar los recursos naturales y el medio ambiente del Centro de Población, en cuanto a calidad del aire, suelo y agua; dictando normas que eviten la contaminación en general, tanto auditiva y visual, como del aire y del agua.

## 4.5.9. ACCIONES PRIORITARIAS

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

-----  
S U E L O

PROG. ACCION	UBICACION	CANTIDAD	UNIDAD	PRIORIDAD
Regularización de Ejido Sn. Isidro la Tenencia de la Tierra.	14.51		Corto plazo Has.inmediata	

-----  
V I A L I D A D

Mejoramiento (pavimentación y/o ampliación)	Cabecera Municipal	9,010	Ml.	Mediano plazo inmediato
Const. de Vialidad	Cabecera Municipal	12,440	Ml	Largo plazo
Mejoramiento (pavimentación y/o ampliación).	Col. San Isidro	970	Ml	Mediano plazo
Const. de Vialidad	Col. San Isidro	1,770	Ml	Largo plazo

## I N F R A E S T R U C T U R A

Ampliación de red agua potable	Cabecera Municipal	7,910	M1	Mediano plazo
Ampliación de red agua potable	Col. San Isidro	1,530	M1	Mediano plazo
Ampliación red alcantarillado	Cabecera Municipal	7,910	M1	Mediano plazo
Ampliación red alcantarillado	Col. San Isidro	1,530	M1	Mediano plazo

## E Q U I P A M I E N T O U R B A N O

Terminación de Clínica	Centro de Población	380	M2 T.	Corto Plazo (Inmediato)
Const. Hospital General	Centro de Población	15,300	M2 .	Largo Plazo
Mejoramiento 1 Jardín Vecinal	Col. Sn. Isidro	1,000	M2 T.	Mediano Plazo
Const. de un parque Municipal	Centro de Población	11,044	M2 T.	Mediano Plazo
Ampliación de modulo Policia	Centro de Población	763	M2 T.	Mediano Plazo
Const. Reubicación Mercado	Centro de Población	1,656	M2	Largo Plazo
Const. de paradas de autobuses	Centro de Población	1,221	M2	Largo Plazo

## 5, NIVEL NORMATIVO

## 5.1. Restricciones Federales y Estatales

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

Las restricciones constituyen un espacio libre de construcciones, que protegen de cualquier riesgo provocado por algún elemento natural o artificial; así mismo, preve el espacio para futuras ampliaciones de carreteras y vialidades primarias propuestas.

Los elementos con áreas de restricción, son los siguientes: carreteras, vialidades primarias, líneas de energía eléctrica, centro histórico, áreas de preservación ecológica y cuerpos de agua, como son los arroyos. A las líneas de energía eléctrica y telégrafos, localizadas dentro del área urbanizable del Centro de Población no se les marcará ninguna restricción, en virtud de que pueden ser movibles.

Cada una de las restricciones, tienen un fundamento jurídico o técnico señalado por las instituciones y organismos responsables de su determinación, como son: C.F.E., S.A.R.H., S.C.T., I.N.A.H., Junta Local de Caminos y la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Por disposición de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, en su Título Quinto, Capítulo VI, Artículo 120, Fracción VIII, se establecerá a cada lado de las restricciones federales, franjas de un mínimo de 10 metros de restricción estatal.

Para las áreas no urbanizable se define una restricción de construcción condicionada a lo que marque la Tabla de Clasificación de Usos del Suelo.

Las restricciones que se establecen y que deberán ser respetadas para el Centro de Población Estratégico de Mexicaltzingo, son las siguientes:

a.) El derecho de vía de Carretera Toluca - Ixtapan de la Sal; prohibiendo cualquier tipo de construcción en los 25 metros marcados en ambos lados a partir del eje de la Carretera.

b.) Las áreas no urbanizables, localizada al norte, sur y oriente del límite de Crecimiento Urbano; empleadas para uso agrícola y pecuario.

c.) Las construcciones que son Patrimonio Histórico, en este caso, La Parroquia de San Mateo, el Jardín de Niños "Nentambati" y la estación del ferrocarril, propuesta para ser utilizada como Museo Local.

d.) El Arroyo el "Jaral", que recibe los caudales de aguas de escurrimientos del Volcán Xinantécal.

## 5.2. REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO

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

-----  
CONCEPTO:

-Habitación	Unifamiliar	Plurifamiliar
.Hasta 65 m2	1	1
.De 60 a 120 m2	1	1.50
.De 120 a 150 m2	2	1.75
.De 151 a 250 m2	3	2.50
.Más de 250 m2	4	3.50
-Servicios	Autos/Unidad	Observaciones
Administración		
.Oficinas de Gobierno	1/30 m2	Sup. rentable
.Financieras y sucursales de bancos	1/20 m2	Sup. rentable
.Oficinas profesionales, administrativas y agencias.	1/30 m2	Sup. rentable
-Comercio		
.Almacenes, bodegas, depósitos	1/15 m2	Sup. rentable
.Depósitos de gas y combustible	1/300 m2	Area total terreno
.Gasolineras	1/150 m2	Area total
.Central de abastos	1/150 m2	Sup. cubierta
.Rastros y módulos de abasto	1/150 m2	Sup. cubierta
.Abarrotes, comida elaborada, ropa, calzado, artículos domésticos, libros, revistas, farmacias, ferreterías, materiales de construcción, carnicerías, frutas, y legumbres, etc.	1/30 m2	Superficie de Construcción

.Tienda departamental	1/30 m2	Superficie de Construcción Sup. cubierta
.Mercado	1/75 m2	
.Baños públicos, salo nes de belleza y pelu querías, 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.construida
.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. construida
.Archivos, bibliotecas hemerotecas	1/40 m2	Area de lectura
.Templos y lugares para el culto	1/40 m2	Area cubierta para usuarios
Servicios para la recreación		
.Cafés y fondas mayores de 60 m2	1/15 m2	Area de atención al público

.Restaurantes mayores de 50 m2	1/15 m2	Area de atención al público
.Cantinas y bares mayores de 50 m2	1/7.5 m2	Area de atención al publico
.Salones para banquetes y fiestas, centros nocturnos	1/7.5 m2	Area de atención al publico
.Teatros, cines, auditorios, salas de conciertos y centros de convenciones	1/10 espectadores	
.Teatros al aire libre, ferias y circos	1/15 espectadores	
.Centros comunitarios y culturales	1/30 m2	Sup. construída
.Centros Sociales	1/30 m2	Sup. construída
.Clubes campestres y de golf	1/1000 m2	Area total
.Canchas deportivas	1/75 m2	Area de cancha
.Clubes deportivos	1/62 m2	Area total de instalaciones
.Estadios, hipódromos, plaza de toros, lienzos charros	1/25 espectadores	
.Albercas, pistas de patinaje, boliches.	1/30 m2	Area total de 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, velatorios	1/30 m2	Sup. construída
-Comunicaciones y transporte		
.Terminal de autobuses foráneos	3/cajón de abordaje	
-Comunicaciones		
.Correos, telégrafos, teléfonos	1/25 m2	Sup. construída
-Industria		
.Industria separada vecina y mezclada	1/125 m2	Sup. cubierta

-Espacios abiertos		
.Plazas, explanadas, jardines, parques metropolitanos, re gionales y nacionales	1/1000 m2	Area total del terreno.
-Medicos y asistenciales		
.Consultorios	1+1/30 m2	Superficie de Construcción
.Clinicas, sanatorios hospitales	1/cama	numero de camas
.Laboratorios	1/30 m2	Area de atención al público

---

#### Disposiciones Adicionales Sobre Estacionamientos

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

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

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

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

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

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

-Las medidas de espacio para estacionamiento para coches grandes será de 5.00 x 2.40 metros. Se podrá permitir hasta

50% de los espacios para coches chicos de 4.20 x 2.20 metros.

-Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón, en este caso el espacio será de 6.00 x 2.40 metros, para coches grandes pudiendo en un 50% ser de 4.80 x 2.00 metros para coches chicos. Estas medidas no comprenden área de circulación.

-En los establecimientos públicos o privados que no sean de autoservicio puede permitirse que los espacios se dispongan de manera que para sacar un 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.

### 5.3. Normas adoptadas para la dotación de infraestructura vial.

La infraestructura dotada, deberá cumplir con normas mínimas; de tal manera que la estructura vial deberá cumplir con las normas dictadas por la Ley Estatal de Obras Públicas.

Las secciones mínimas de las vialidades del Centro de Población Estratégico de Mexicaltzingo serán, de paramento a paramento, las siguientes:

- a.) Para andadores; la sección mínima será de 6.00 metros.
- b.) Para vialidades locales, la sección mínima será de 12.00 metros.
- c.) Para vías de penetración, la sección mínima será de 15.00 metros.

## 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	0.8
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

## H4 HABITACIONAL ALTA DENSIDAD

LOTE MINIMO EN SUBDIVISION	120 M2
LOTE MINIMO PRIVATIVO EN CONDOM. HORIZONTAL.	120 M2
LOTE MINIMO PRIVATIVO EN CONDOM. VERTICAL.	200 M2
ALTURA MAXIMA	15 MTS O 5 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	70%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
FRENTE MINIMO DE LOTE	7 MTS.

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS HASTA 50 M2
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES

- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES ASISTENCIALES
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES
- DESECHOS SOLIDOS

### CU3 CENTRO URBANO MEDIA DENSIDAD

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

#### USOS

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

### 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 VIABILIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

## CT1 CORREDOR TURISTICO MEDIA INTENSIDAD

ALTURA MAXIMA	6 MTS O 2 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.4
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 MTS

## USOS

- COMERCIO AL DETALLE Y  
SERVICIOS MAYOR DE 500 M2
- CENTROS DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIAS
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- 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

## 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
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- CENTRO DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS  
DE ANALISIS CLINICOS,HOSPITALES  
Y SANATORIOS. MAYORES DE 500 M2
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES ASISTENCIALES
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- DEFENSA

- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA

### PG, USO NO URBANIZABLE AGROPECUARIO

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

### USOS

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

## PF USO NO URBANIZABLE FORESTAL

LOTE MINIMO	10000 M2
ALTURA MAXIMA	10 mts ó 2 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	5 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.1
FRENTE MINIMO	50 MTS

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- ALMACENAMIENTO Y ABASTO
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- DEFENSA
- INFRAESTRUCTURA
- HIDRAULICA
- DESECHOS SOLIDOS
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA
- SILVICULTURA

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO		ZONAS												
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF
HABITACIONAL	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	-Una o dos viviendas	...	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3			MX	PG	PF
	HABITACION PLURIFAMILIAR	-Dos a sesenta viviendas -Más de sesenta viviendas	... UIS	H1 H1	H2 H2	H3 H3	H4 H4	CU3 CU3	CS3 CS3			MX	PG	PF
DE SERVICIOS -OFICINAS	DESPACHOS, OFICINAS Y CON SULTORIOS, PUBLICOS Y PRI VADOS.	-Hasta 50 m2 por predio	...	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3					
		-Mayores de 50 m2 por predio, sin exceder los dos niveles, sobre el nivel de la calle De dos a tres niveles, sobre el nivel de la calle	...					CU3	CS3			ECS		
ACTIVIDADES MERCANTILES	ALMACENAMIENTO Y ABASTO	-Bodegas y frigoríficos	...											
		-Centrales de abasto y mercados de mayorero -Centros de acopio -Rastros	UIS UIS UIS										MX	PG
	COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS	Locales comerciales, y de servicios, y venta de alimentos preparados sin consumo en el sitio hasta 250 m2		H2	H3	H4	CU3	CS3			ECS			
		-Locales comerciales, y de servicios, y venta de alimentos preparados sin consumo en el sitio hasta 500 m2 -Locales comerciales, y	...				H4					ECS		

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO		ZONAS												
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF
	TALLERES	de servicios, mercados, tiendas de autoservicio, departamentales y centros comerciales mayores de 500 m2	UIS				H4			CT1	ECS			
		-Talleres de mecánica automotriz y vehículos, en general	UIS					CU3	CS3					
	SERVICIOS FINANCIEROS	-Talleres de servicio de aparatos domésticos	---		H2	H3	H4	CU3	CS3					
		-Bancos, instituciones de seguros, casas de bolsa, casas de cambio e instituciones financieras en general	UIS		H2	H3	H4	CU3	CS3	CT1	ECS			
	CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES	-Restaurantes y similares con venta de bebidas alcohólicas y bares	---					CU3	CS3		ECS		PG	PF
		-Centros nocturnos y pistas de baile	UIS					CU3	CS3	CT1	ECS		PG	PF
		-Salones de fiestas, con o sin espectáculos en vivo, con o sin venta de bebidas alcohólicas	UIS					CU3	CS3					
		-Clubes y centros sociales y salones de fiestas infantiles	UIS					CU3	CS3					
		-Cines, autocinemas, auditorios, salas de conciertos, cines y teatros	UIS					CU3	CS3	CT1	ECS			
	DEPORTES	-Clubes y centros deportivos	UIS					CU3	CS3	CT1	ECS			

ZONAS

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO

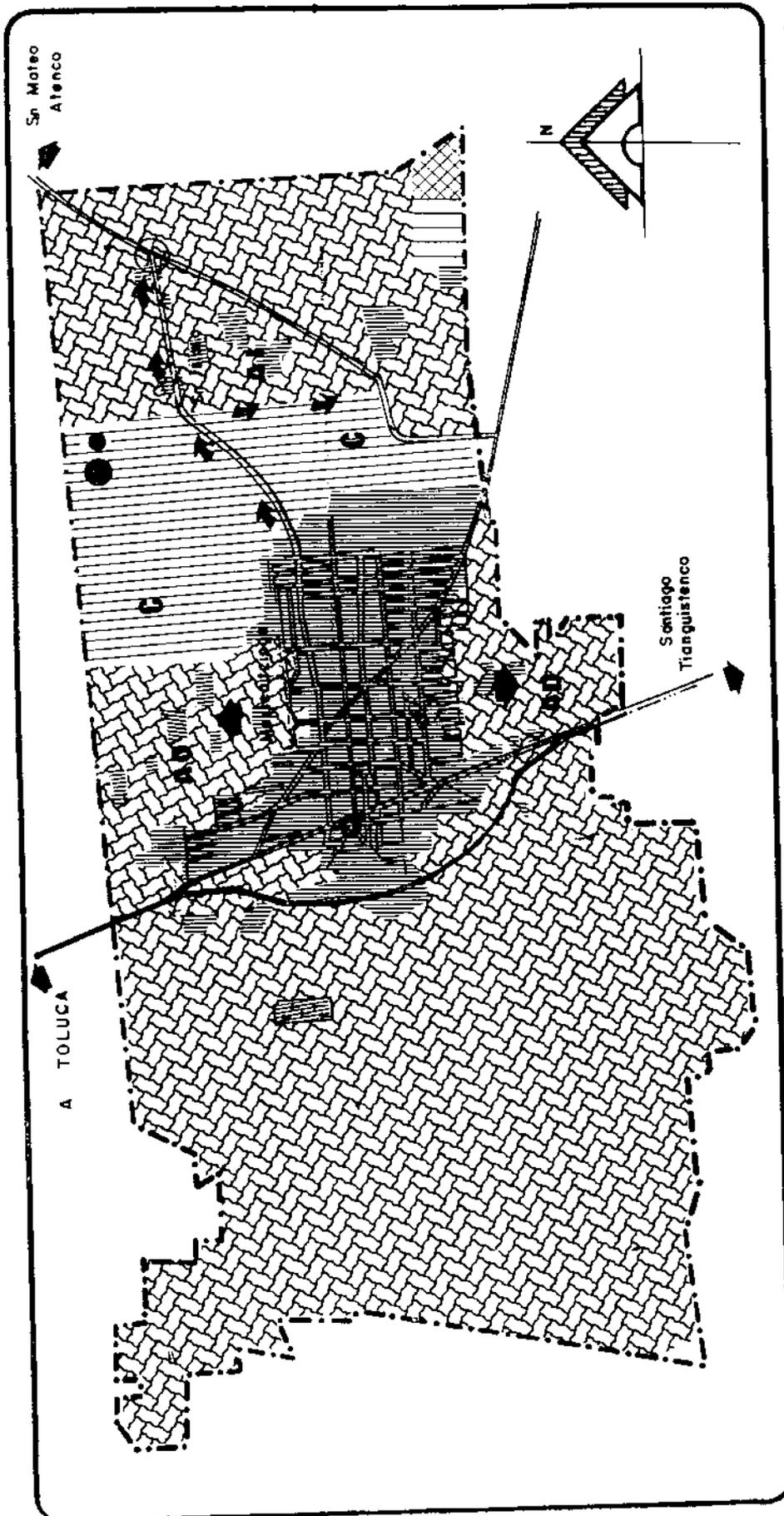
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF
		tivos hasta 500 m2	---					CU3	CS3	CT1	ECS			
		-Clubes campestres y centros deportivos mayores a 500 m2	UIS					CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF
		-Arenas, pistas, estadios instalaciones deportivas con asistencia de público	UIS									MX	PG	
PARQUES Y EXIBICIONES														
	ESPACIOS ABIERTOS	-Parques jardines, plazas teatros al aire libre y juegos infantiles	---	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF
	EXHIBICIONES	-Zoológicos y jardines botánicos	UIS									MX	PG	PF
		-Centros de exposiciones	UIS					CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF
CULTURA														
	EDUCACION ELEMENTAL	-Guarderías, jardines de niños, primarias, educación especial	UIS	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3		ECS	MX	PG	PF
	EDUCACION MEDIA	-Secundarias, escuelas técnicas y centros escolares de nivel medio	UIS	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3		ECS	MX	PG	PF
		-Preparatorias, bachilleratos, escuelas técnicas y centros escolares de nivel medio superior	UIS					CU3	CS3		ECS	MX	PG	
	EDUCACION SUPERIOR	-Universidades, institutos tecnológicos normales seminarios e institutos de investigación	UIS					CU3	CS3		ECS	MX		
	ACADEMIAS	-Artísticas, deportivas, manualidades y profesionales	UIS					CU3	CS3		ECS	MX		
	CENTROS CULTURALES		UIS				H4	CU3	CS3		ECS			

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO		ZONAS												
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF
MEDICOS Y ASISTENCIALES		-Bibliotecas hemerotecas archivos de información, galerías, museos, casas de cultura, y centros comunitarios	UIS				H4	CU3	CS3		ECS			
	DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS													
	CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANA LISIS CLINICOS	-Hasta 50 m2 por predio	---	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3					
	CENTROS DE CONSULTORIOS, Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES, Y SANATORIOS	-Mayores de 50 m2 y menores de 500 m2	---									ECS		
SERVICIOS FUNERARIOS		-Mayores a 500 m2	UIS								ECS	MX	PG	
	FUNERARIAS													
		-Funerarias -Velatorios -Crematorios y cementerios	---					CU3	CS3			ECS	MX	PG
RELIGION			UIS											
	INSTALACIONES RELIGIOSAS	-Templos	UIS	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3	CT1	ECS			
ALOJAMIENTO														
	INSTALACIONES HOTELERAS	-Hoteles 4 y 5 estrellas -Hoteles, motetes y casas de huéspedes	UIS					CU3	CS3	CT1	ECS			
ASISTENCIALES														
	ASISTENCIALES	-Casas de cuna, orfanatorios asilos, albergues y conventos	UIS				H3	H4					MX	PG

ZONAS

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO		ZONAS													
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF	
SEGURIDAD PUBLICA	SERVICIOS DE EMERGENCIA	-Estaciones de bomberos o ambulancias	UIS					CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF	
	POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	-Casetas de policia	---	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF	
		-Cuartel de policia y agencias del ministerio público	UIS					CU3	CS3						
		-Juzgados y Cortes	UIS					CU3	CS3						
	DEFENSA	-Reclusorios preventivos, reformatorios y cárceles	UIS											PG	
		-Instalaciones militares	UIS										MX	PG	PF
	COMUNICACIONES	TRASPORTE Y VIALIDAD	-Terminales de pasajeros	UIS											
			-Terminales de carga	UIS											
			-Encierros y talleres de mantenimiento de transporte público en general	UIS											
			-Estacionamientos públicos de paga y estacionamiento de vehículos de uso privado	---	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3			ECS		
-Encierro de vehículos privados			---	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3			ECS			
INFRAESTRUCTURA	CORREOS Y TELECOMUNICACIONES	-Oficinas, agencias de correo, telegrafos y telefonos	UIS				H4	CU3	CS3	CT1	ECS				
		-Estaciones de televisión y radio, e instalaciones conexas	UIS					CU3	CS3			ECS			

USO GENERAL	CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO			ZONAS											
	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	H4	CU3	CS3	CT1	ECS	MX	PG	PF	
INDUSTRIA	ELECTRICA	-Antenas, torres o mástiles de más de 30 m de altura	UIS									MX	PG		
		-Estaciones y subestaciones eléctricas	UIS								ECS	MX	PG		
	HIDRAULICA	-Plantas de tratamiento de aguas negras y lagunas de oxidación, control y regulación	UIS											PG	
		-Plantas potabilizadoras de agua	UIS										MX	PG	
		-Tanques o depósitos de agua de más de 1000 m3 y estaciones y tanques de bombeo	UIS										MX	PG	PF
		-Estaciones de trasferencia de basura	UIS				H4								
	DESECHOS SOLIDOS	-Plantas de tratamiento industrialización o incineración de basura	UIS											PG	
		-Rellenos sanitarios y basureros	UIS										PG	PF	
	AGROINDUSTRIA														
-Clasificación, limpieza y empaques de productos agropecuarios		UIS										MX	PG	PF	
RURAL	AGROPECUARIA														
		-Sembrados de todo tipo hortalizas, huertos, flores plantas, praderas pastizales, forrajes, invernaderos, graneros establos e instalaciones para la piscicultura	---										MX	PG	PF
	SILVICULTURA														
		-Bosques múltiples y mixtos	---												PF
	CUERPOS DE AGUA														
		-Diques múltiples, represas canales de riego o presas	---												
PRESERVACION															
	-Santuarios de vida silvestre	---											PG	PF	
	-Áreas de preservación del medio natural	---											PG	PF	
	-Áreas de rescate o mejoramiento ecológico	---											PG	PF	



**MEXICALTZINGO**

D-1

**DIAGNOSTICO**

LIMITE DE CENTRO DE POBLACION

**SIMBOLOGIA :**

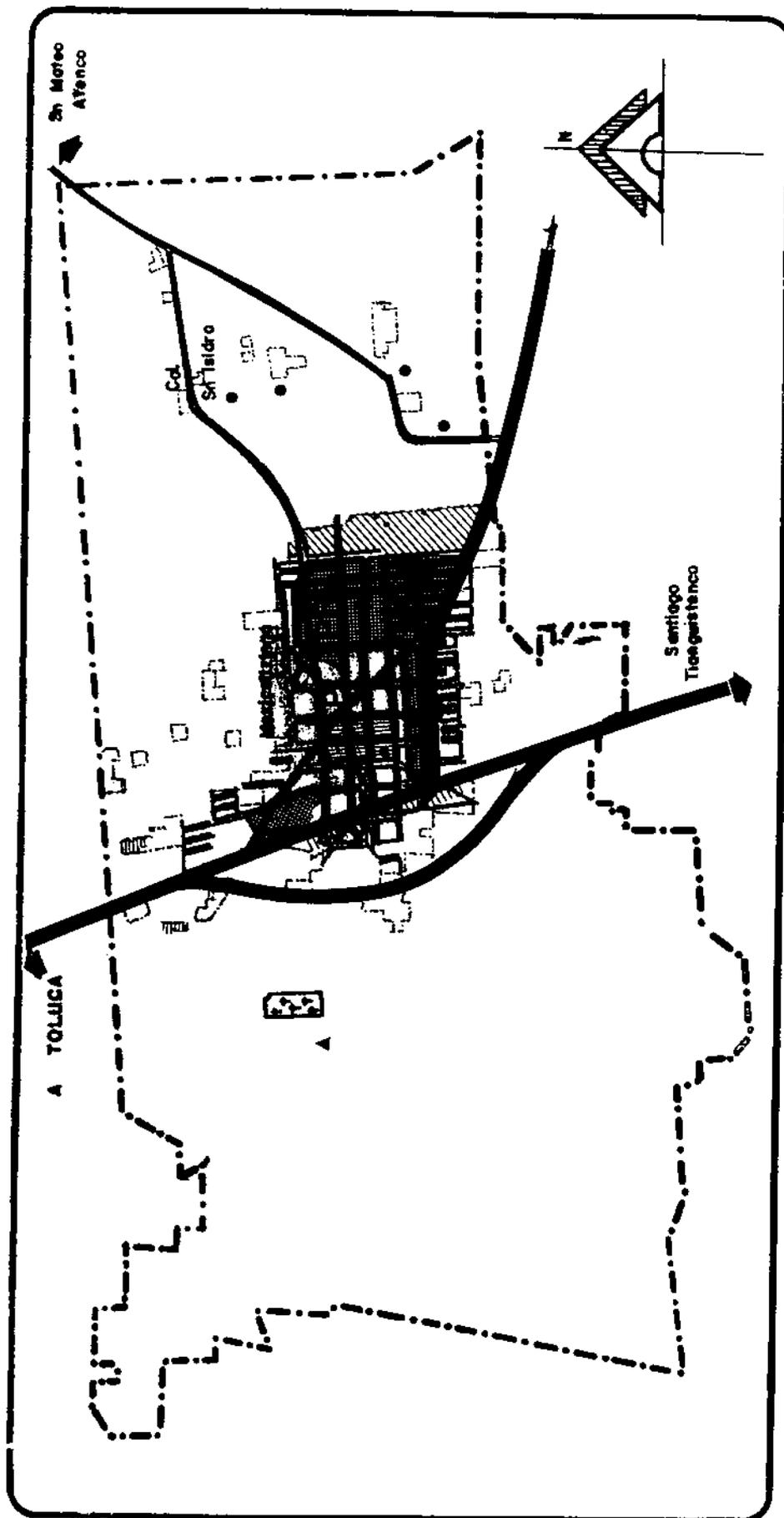
- MEDIO NATURAL
- ZONAS AGRICOLAS
- ZONAS URBANAS
- USO PECUARIO
- VEGETACION NATURAL
- EROSION
- SUELO CON APTITUDES AL DESARROLLO URB.
- CUERPO DE AGUA

**TENENCIA DE LA TIERRA**

- COMUNAL
- PROPIEDAD PRIVADA
- EJIDO
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO

**PROBLEMATICA URBANA**

- ASENTAMIENTOS IRREGULARES
- ASENTAMIENTOS DISPERSOS
- DESCARGA DE A. NEGRA A CIELO A...
- MEZCLA A. NEGRA Y CORR. LIMPIA
- CONFLICTOS VIALES



**MEXICALTZINGO**

**D-2**

**DIAGNOSTICO**

LIMITE DE CENTRO DE POBLACION

**SIMBOLOGIA :**

**INFRAESTRUCTURA**

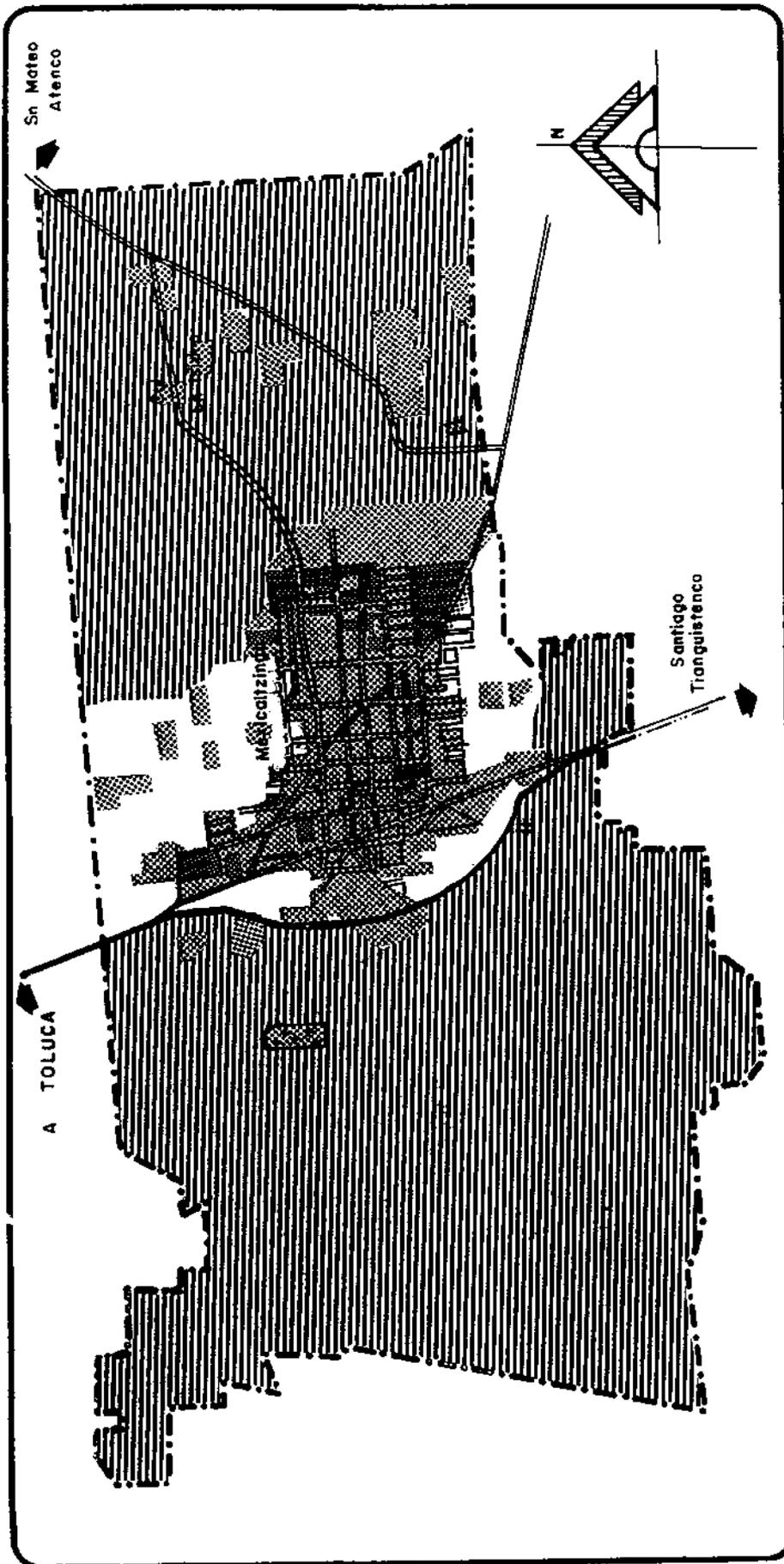
- POSOS
- ▲ TANQUE SUPERFICIAL EN CONSTRUCCION
- ▨ EQUIPAMIENTO Y USO ACTUAL DEL SUELO
- ▩ EQUIPAMIENTO
- VIVIENDA POPULAR

**VIVIENDA PRECARIA**

- PR VIVIENDA PRECARIA
- BALDIOS
- ▨ INDUSTRIA

**INFRAESTRUCTURA URBANA, VIALIDAD Y TRANSPORTE**

- ▨ AREA URBANA ACTUAL
- ▨ CENTRO URBANO
- ▨ VIALIDAD REGIONAL
- ▨ VIALIDAD PRIMARIA



**MEXICALTZINGO**

**E-I**

**CLASIFICACION DEL TERRITORIO**

LIMITE DE CENTRO DE POBLACION

SIMBOLOGIA :



AREA URBANA ACTUAL



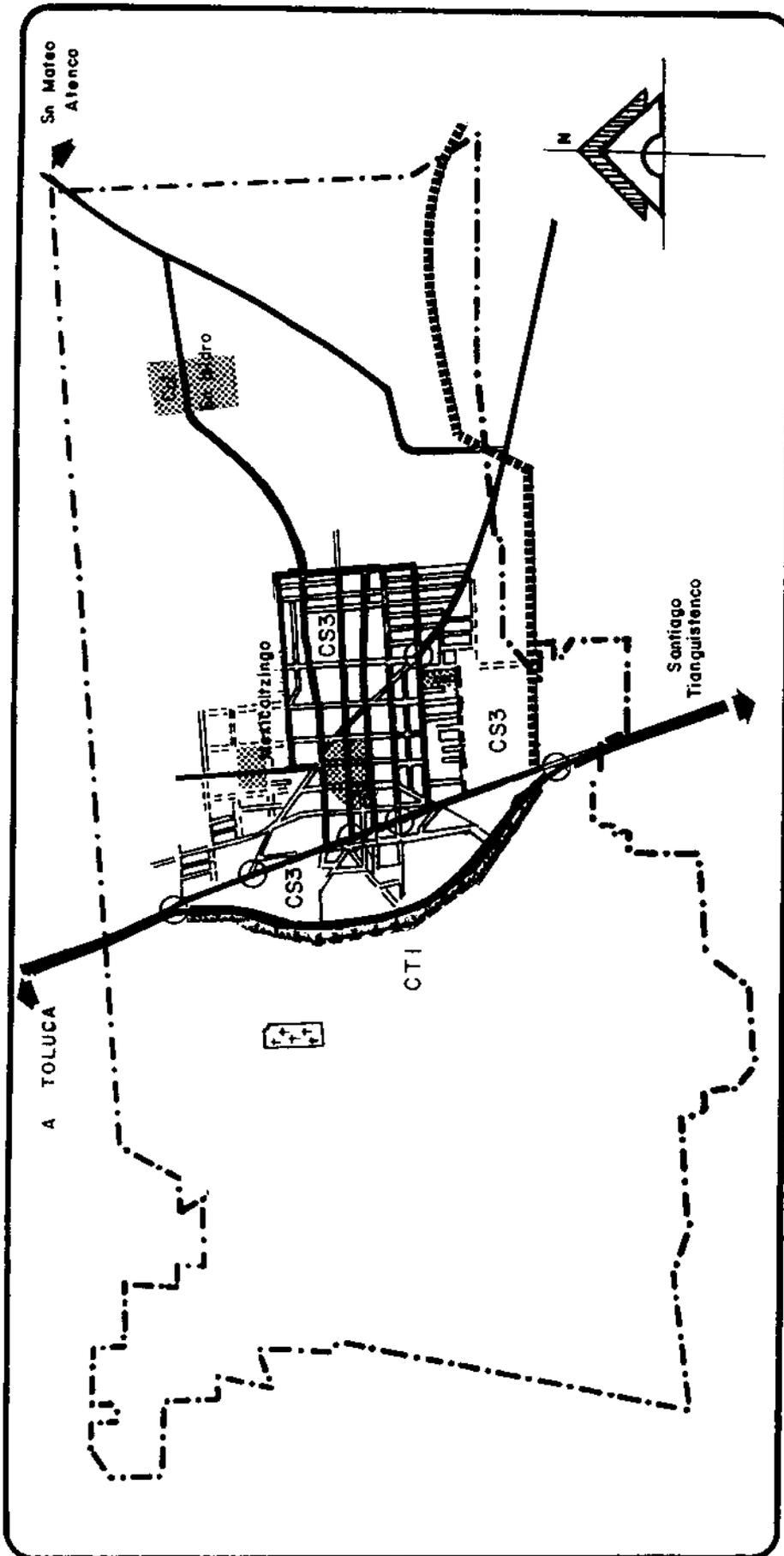
AREA URBANIZABLE



AREA NO URBANIZABLE



AREAS A REDENSIFICAR



**MEXICALTZINGO**

**E-2**

**ESTRUCTURA URBANA Y VIALIDAD**

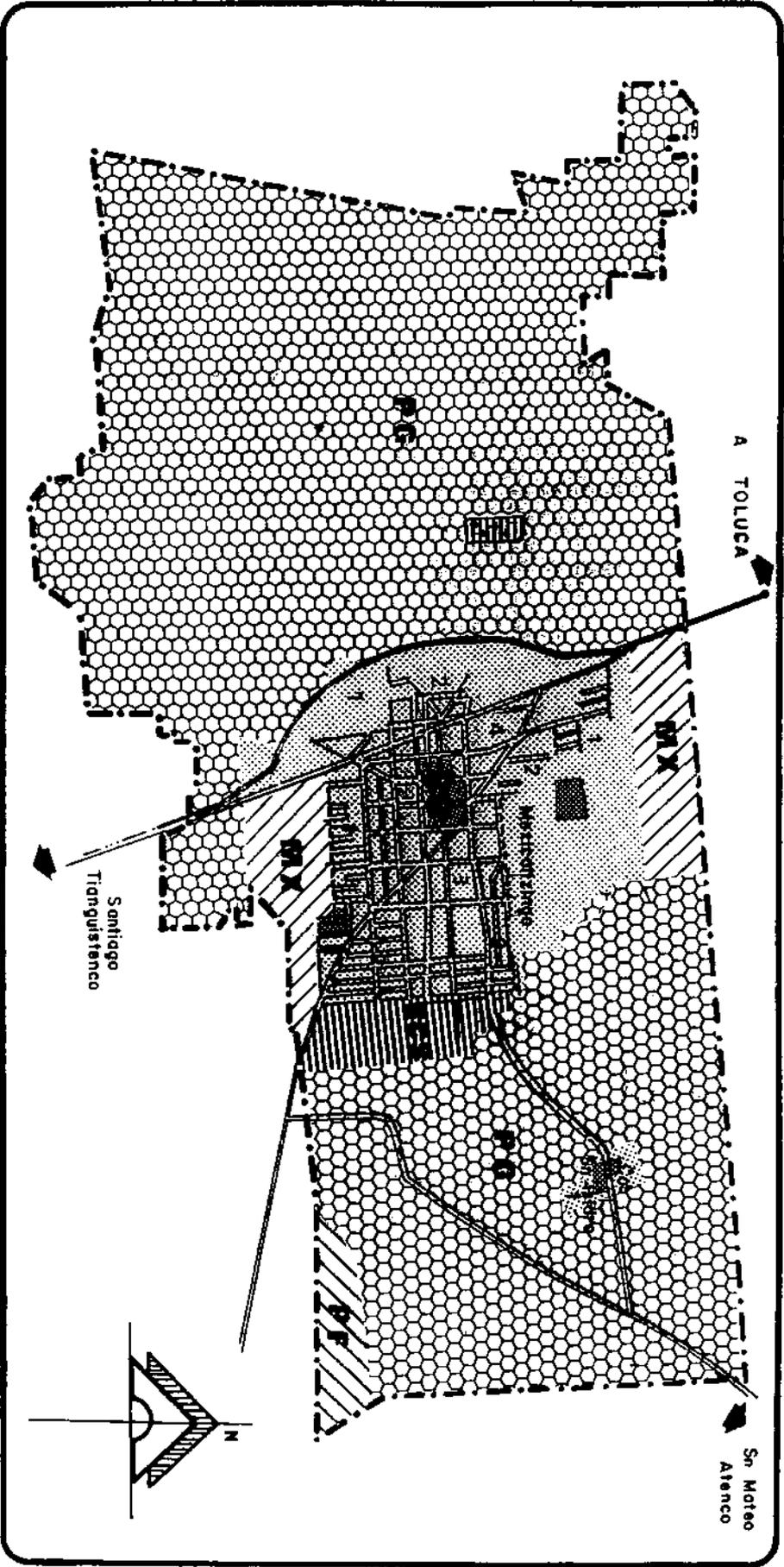
LIMITE DE CENTRO DE POBLACION

**SIMBOLOGIA :**

- CENTRO URBANO MEDIA DENSIDAD
- CORREDOR URBANO DE MEDIA INTENSIDAD
- CORREDOR TURISTICO
- NODOS CONFLICTIVOS

**VIALIDADES**

- REGIONAL
- REGIONAL PROPUESTA
- PRIMARIA
- PRIMARIA PROPUESTA
- SECUNDARIA
- SECUNDARIA PROPUESTA



# MEXICALTZINGO

E-3

USOS Y DESTINOS



LIMITE DE CENTRO DE POBLACION

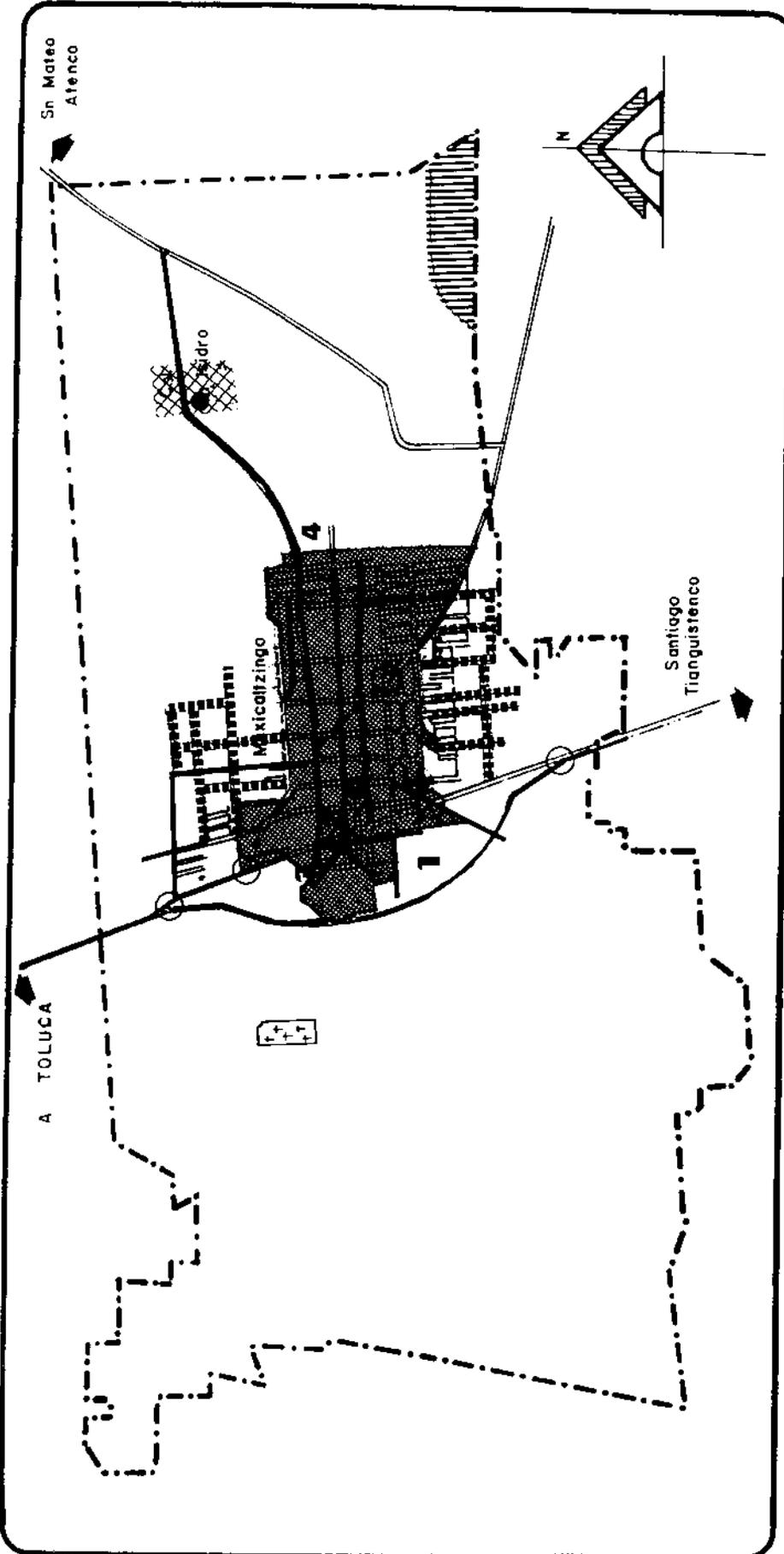
## SIMBOLOGIA :

-  CUG CENTRO URBANO MEDIA DENSIDAD
-  EGS EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS
-  MX USO MIXTO (HABITACIONAL-AGROPECUARIO)
-  PE AREA NO URBANIZABLE CON USO AGRICOLA
-  PF AREA NO URBANIZABLE CON USO FORESTAL



HABITACIONAL

- 1 MUY BAJA DENSIDAD
- 2 BAJA DENSIDAD
- 3 MEDIA DENSIDAD
- 4 ALTA DENSIDAD.



**MEXICALTZINGO**

**E-4**

**PROGRAMAS PRIORITARIOS.**

--- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION

--- LIMITE DE INFRAESTRUCTURA

**SIMBOLOGIA :**

- 1** EQUIPAMIENTO
- 2** TERMINACION DE CLINICA
- 3** CONSTRUCCION DE HOSPITAL GENERAL
- 4** AMPLIACION DE MODULO DE POLICIA
- 5** CONSTRUCCION DE PARAGAS DE AUTOBUSES
- 6** CONSTRUCCION DE PARQUE MUNICIPAL
- 7** MEJORAMIENTO DE JUEGOS INFANTILES DE SN ISIDRO

- 8** REUBICACION DE MERCADO
- 9** MEJORAMIENTO DE VIALIDADES
- 10** CONSTRUCCION DE VIALIDADES
- 11** SOLUCION DE NODOS CONFLICTIVOS
- 12** REGUL. DE LA TENENCIA DE LA TIERRA COL SN ISIDRO
- 13** REFORESTACION

- 14** REHABILITACION DE A. POTABLE, ALCANTARILLADO Y ALUMBRADO PUBLICO
- 15** AMPLIACION DE RED DE A. POTABLE, ALCANTARILLADO Y E. ELECTRICA

## EPILOGO.

El Presente Plan se acompaña de los planos que ilustran gráficamente su contenido normativo y sus planteamientos estratégicos. Dichos planos se consideran, para todos los efectos legales, como parte integral de este Plan, mismo que se refiere a: Clasificación del Territorio, Estructura Urbana, Usos y Destinos del Suelo, Vialidades, Restricciones, y 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 del H. Ayuntamiento de Mexicaltzingo y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría 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 elaboración del Plan de Centro de Población Estratégico de Mexicaltzingo, aprobado por la H. "LI" Legislatura del Estado en sesión de fecha 1 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.

