



# 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  
Tomo CLXXVI A:202/3/001/02

Toluca de Lerdo, Méx., jueves 6 de noviembre del 2003  
No. 92

## SUMARIO:

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TEZOYUCA.

### "2003. BICENTENARIO DEL NATALICIO DE JOSE MARIA HEREDIA Y HEREDIA"

SECCION QUINTA

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

No. DE OFICIO: SDUyV/079/2003  
ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia

INGENIERO  
MAXIMILIANO FIDEL PERALTA DELGADILLO  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL  
TEZOYUCA, ESTADO DE MÉXICO  
Presente.

Hago referencia a su solicitud de Dictamen de Congruencia del proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, contenida en su oficio número PM/084/2003, mediante el que remitió el proyecto de Plan Municipal referido, con sus antecedentes y anexos gráficos.

### CONSIDERANDO

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda es competente para emitir el presente dictamen, según lo establecen los artículos 5.9 fracción IV del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 19 fracción VII y 31 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, en relación con el quinto transitorio del Decreto número 113 de la H. "LIV" Legislatura del Estado de México, por el que se reformaron y adicionaron diversas disposiciones de la Ley Orgánica antes citada, publicado en la Gaceta de Gobierno de fecha 10 de diciembre del 2002 y 29 y 30 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que el H. Ayuntamiento de Tezoyuca, en términos de lo dispuesto por el artículo 5.28, fracción I del Código Administrativo, llevó a cabo las audiencias públicas correspondientes para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto del proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano mencionado, conforme lo señala el correspondiente aviso público de inicio del proceso de consulta.

Que en el proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca, que se anexa al presente dictamen y que ha sido debidamente validado, se han observado los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de población, establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano para este municipio; así como las estrategias relativas a la zonificación y aprovechamiento del suelo; las correspondientes a vialidad, protección al medio ambiente, riesgos, infraestructura y equipamiento urbano, así mismo se han previsto los proyectos estratégicos y programas sectoriales correspondientes.

Que el Plan que se dictamina contiene, entre otros elementos, la determinación de los usos del suelo permitidos y prohibidos, así como aquellos que pueden ser compatibles, previendo aquellos que pueden producir un impacto significativo sobre la infraestructura y el equipamiento urbano; los servicios públicos en la región o en sus centros de población, en relación con su entorno regional para los cuales será necesario el dictamen de impacto regional, conforme lo disponen los artículos 5.29 y 5.61 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes el citado proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca, respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano, he tenido a bien emitir el siguiente:

#### DICTAMEN DE CONGRUENCIA

**PRIMERO.-** El proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca, es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente, publicado en la Gaceta de Gobierno de fecha 11 de junio de 2003.

**SEGUNDO.-** Para la validez jurídica del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca, conforme a lo dispuesto por los artículos 5.25 y 5.28 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 29, fracción IV de su Reglamento, deberá incorporarse al contenido del mismo, el presente dictamen de manera textual.

**TERCERO.-** El H. Ayuntamiento de Tezoyuca remitirá a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca, así como copia certificada del Acta de Cabildo en la que conste la aprobación formal del mismo, según lo disponen los artículos 5.10 fracción I y 5.28 fracciones IV y V del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**CUARTO.-** Con fundamento en el párrafo segundo del artículo 30 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se instruye al Director General de Administración Urbana para que entregue formalmente el presente dictamen al H. Municipio de Tezoyuca.

El presente Dictamen de Congruencia se emite en la Ciudad de Toluca de Lerdo, a los cuatro días del mes de agosto de dos mil tres.

ATENTAMENTE

ARQ. FRANCISCO COVARRUBIAS GAITAN  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
(RUBRICA).

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL



SECRETARIA MUNICIPAL  
TEZOYUCA  
2000 - 2003

Dependencia:	PRESENCIA MUNICIPAL.
Sección:	SECRETARIA MUNICIPAL.
Núm. de Oficio:	SEC./091/2003.
Expediente:	2003.

ASUNTO: Certificación.

**A QUIEN CORRESPONDA:**

El que suscribe, LIC. APOLINAR OSORIO RUIZ, Secretario del H. Ayuntamiento de Tezoyuca, Estado de México, con la facultad que le confiere el Artículo 91, Fracción X, de la Ley Orgánica Municipal, por este conducto

**CERTIFICO**

Que en el Acta de Cabildo número ochenta y tres, Foja N° 182, de fecha siete de agosto del año dos mil tres, punto N° 3; del libro de Actas de Cabildo número uno, se asentó lo siguiente:

" 3. Se procede al desahogo del punto tres. Aprobación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca. Con fundamento en los artículos 5.10 fracción I y 5.28 fracciones IV y V del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y una vez recibido el Dictamen de Congruencia de parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México según oficio SDUyV/079/2003 el H. Cabildo aprueba por unanimidad el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca elaborado por la presente Administración Municipal el cual sustituye el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Tezoyuca, aprobado por la Legislatura del Estado de México mediante Decreto No. 449, publicado en la gaceta de Gobierno de fecha 21 de abril de 1981".

La presente certificación se extiende en el Municipio de Tezoyuca, Estado de México, al ocho días de agosto del año dos mil tres.

**ATENTAMENTE**  
 SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO  
 SECRETARIA  
 H. AYUNTAMIENTO  
 LIC. APOLINAR OSORIO RUIZ  
 2000 - 2003

Al contestar este oficio, dígnese en el ángulo derecho

cc.p. archivo  
AOR/mg



Gobierno del Estado de México  
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

## PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TEZOYUCA

JULIO 2003

### INDICE

1. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
  - 1.1. ALCANCES DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
  - 1.2. OBJETIVOS
  - 1.3. DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO
  - 1.4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
    - 1.4.1. Ámbito federal
    - 1.4.2. Ámbito estatal
    - 1.4.3. Ámbito municipal
2. DIAGNÓSTICO
  - 2.1. MEDIO FÍSICO: VOCACIÓN Y POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO
    - 2.1.1. Condiciones geográficas
    - 2.1.2. Estructura y formación de suelos
    - 2.1.3. Aprovechamiento actual del suelo
    - 2.1.4. Alteraciones al medio natural en el entorno y riesgos
  - 2.2. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS
    - 2.2.1. Aspectos demográficos
    - 2.2.2. Aspectos económicos
    - 2.2.3. Aspectos sociales
  - 2.3. DESARROLLO URBANO
    - 2.3.1. Contexto regional y subregional
    - 2.3.2. Distribución de la población y de las actividades por zona
    - 2.3.3. Crecimiento histórico
    - 2.3.4. Uso actual del suelo y tipos de vivienda
    - 2.3.5. Procesos de ocupación del suelo
    - 2.3.6. Tenencia de la tierra y asentamientos irregulares
    - 2.3.7. Oferta y demanda del suelo y vivienda
    - 2.3.8. Zonas de valor histórico y cultural
    - 2.3.9. Principales tipos y fuentes de magnitud de contaminación
  - 2.4. INFRAESTRUCTURA
    - 2.4.1. Infraestructura hidráulica

- 2.4.2. Infraestructura sanitaria
- 2.4.3. Infraestructura carretera, ferroviaria
- 2.4.4. Infraestructura vial
- 2.4.5. Sistema de transporte
- 2.4.6. Infraestructura eléctrica
- 2.5. EQUIPAMIENTO URBANO
  - 2.5.1. Equipamiento educativo y de cultura
  - 2.5.2. Equipamiento para la salud y asistencia
  - 2.5.3. Equipamiento turístico
  - 2.5.4. Equipamiento para el comercio
  - 2.5.5. Equipamiento para el abasto
  - 2.5.6. Equipamiento de comunicaciones y transportes
  - 2.5.7. Equipamiento recreativo y deporte
  - 2.5.8. Equipamiento de administración y servicios
  - 2.5.9. Equipamiento para actividades productivas
  - 2.5.10. Equipamiento de nivel regional
  - 2.5.11. Problemática e índices deficitarios en equipamiento urbano
- 2.6. SERVICIOS PÚBLICOS
  - 2.6.1. Seguridad pública y administración de justicia
  - 2.6.2. Recolección y disposición de desechos sólidos
  - 2.6.3. Protección civil y bomberos
  - 2.6.4. Comunicaciones
- 2.7. IMAGEN URBANA
- 2.8. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO
- 3. PROSPECTIVA
  - 3.1. ESCENARIO TENDENCIAL
  - 3.2. MARCO DE PLANEACIÓN: LINEAMIENTOS NACIONALES, ESTATALES Y REGIONALES SECTORIALES
  - 3.3. PERSPECTIVA DE DESARROLLO ECONÓMICO
  - 3.4. ESCENARIO PROGRAMÁTICO
    - 3.4.1. Potencial y condicionantes
    - 3.4.2. Identificación de crecimiento
    - 3.4.3. Escenario urbano
    - 3.4.4. Acciones requeridas para el desarrollo
- 4. POLÍTICAS
  - 4.1. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO URBANO
    - 4.1.1. Políticas de incorporación del suelo al desarrollo urbano
    - 4.1.2. Políticas de aprovechamiento del suelo
    - 4.1.3. Políticas para preservación de zonas no urbanizables
    - 4.1.4. Políticas de integración e imagen urbana
  - 4.2. POLÍTICAS SECTORIALES
    - 4.2.1. Oferta del suelo y aprovechamiento de reservas
    - 4.2.2. Promoción y fomento a la vivienda
    - 4.2.3. Construcción, ampliación y conservación de infraestructura regional
    - 4.2.4. Construcción, ampliación y conservación de equipamiento regional
    - 4.2.5. Imagen urbana y preservación de zonas de valor histórico
    - 4.2.6. Control de la contaminación y preservación ecológica
    - 4.2.7. Prevención y atención de riesgos urbanos
    - 4.2.8. Coordinación intersectorial
    - 4.2.9. Desarrollo municipal y coordinación intergubernamental
- 5. ESTRATÉGIAS
  - 5.1. UBICACIÓN Y PAPEL DEL MUNICIPIO EN EL SISTEMA DE CIUDADES
  - 5.2. ESTRATÉGIAS DE DESARROLLO MUNICIPAL ORDENAMIENTO URBANO
    - 5.2.1. Características de la estructura urbana (imagen objetivo)
    - 5.2.2. Delimitación de zona urbana, urbanizable y no urbanizable
    - 5.2.3. Zonificación de usos y destinos en zonas urbanas y urbanizables
    - 5.2.4. Estructura vial en zonas urbanas y urbanizables
    - 5.2.5. Redes de infraestructura y cobertura de equipamientos y servicios
    - 5.2.6. Integración e imagen urbana
    - 5.2.7. Orientación del crecimiento urbano
    - 5.2.8. De los programas de desarrollo urbano

6. **CATÁLOGO DE PROYECTOS, OBRAS Y ACCIONES**
  - 6.1. PAQUETES DE DESARROLLO TERRITORIAL
  - 6.2. PROYECTOS PRIORITARIOS POR SECTOR
  - 6.3. PROYECTOS ESTRATEGICOS
7. **INSTRUMENTACIÓN**
  - 7.1. **NORMATIVIDAD**
    - 7.1.1. Normas urbanas generales
    - 7.1.2. Tipología de la vivienda
    - 7.1.3. Dotación de agua potable
    - 7.1.4. Dotación de energía eléctrica
    - 7.1.5. Requerimiento de estacionamientos
    - 7.1.6. Servicios mínimos de equipamiento
    - 7.1.7. Norma para la instalación de sitios y/o torres para antenas de comunicación
    - 7.1.8. Norma para la ubicación de gas carburante o gasoneras
    - 7.1.9. Norma para la ubicación de estación de servicio o gasolineras
    - 7.1.10. Preservación de derechos de vía
    - 7.1.11. Normas para la preservación del patrimonio histórico e imagen urbana
  - 7.2. INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN
  - 7.3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO
  - 7.4. INSTRUMENTOS DE ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN
  - 7.5. INSTRUMENTOS FISCALES Y FINANCIEROS
  - 7.6. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN
  - 7.7. MECANISMOS DE EVALUACIÓN
  - 7.8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SISTEMA DE INFORMACION, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
8. **ANEXO GRÁFICO**
  - 8.1. TABLA DE USOS DEL SUELO
  - 8.2. PLANOS DE DIAGNOSTICO
9. **EPÍLOGO**

#### INDICE DE ILUSTRACIONES

- Gráfica 1. Temperatura promedio y extrema en el municipio 1950-1995
- Gráfica 2. Precipitación promedio mensual
- Gráfica 3. Comportamiento de la TCMA en el estado y el municipio, 1970-2000 (proceso histórico)
- Gráfica 4. Estructura poblacional del municipio 1995-2000 (relación porcentual)
- Gráfica 5. Comparación de población por grandes grupos de edad estado de México-municipio, 2000
- Gráfica 6. Relación porcentual de la PEA que refirió labor al año 2000
- Gráfica 7. Comparación de distribución de la PEA por sector de actividad estado de México-municipio 2000
- Gráfica 8. Comparación de la media de empleo Estado-Municipio
- Gráfica 9. Relación porcentual de la PEA que refirió laborar al año 2000
- Gráfica 10. Comparación de niveles de ingresos, Estado de México-Municipio, 2000
- Gráfica 11. Nivel de escolaridad Estado de México-Municipio 2000
- Gráfica 12. Distribución de la población por localidad en el municipio, 2000
- Gráfica 13. Uso urbano actual del suelo del municipio de Tezoyuca, 2001
- Gráfica 14. Comparativo de la densidad habitacional actual, municipal y estatal 2000
- Gráfica 15. Comparativo de servicios urbanos actuales, Municipio y Estado, 2000
- Gráfica 16. Tipología de la vivienda en el municipio de Tezoyuca 2001
- Gráfica 17. Escenario tendencial de población para el municipio, 1970-2015
- Gráfica 18. Escenario programático de población 1970-2020

#### INDICE DE TABLAS

- Tabla 1. Población por localidad 1980-2000
- Tabla 2. Unidades económicas municipales
- Tabla 3. Distribución de la población en el municipio
- Tabla 4. Proceso de poblamiento en el periodo 1970-2000
- Tabla 5. Usos del suelo actuales 2001
- Tabla 6. Comparativo estatal y municipal de tasas de crecimiento anuales de vivienda y población 1970-1980

Tabla 7.	Comparativo estatal y municipal de tasas de crecimiento anuales de vivienda y población 1980-1990
Tabla 8.	Comparativo estatal y municipal de tasas de crecimiento anuales de vivienda y población 1990-1995
Tabla 9.	Comparativo estatal y municipal de tasas de crecimiento anuales de vivienda y población 1995-2000
Tabla 10.	Comparativo de parcelas totales con respecto a las fraccionadas del ejido de Tezoyuca
Tabla 11.	Comparativo de parcelas totales con fraccionadas del ejido de Tequisistlán
Tabla 12.	Sistema de pozos de agua potable
Tabla 13.	Sistema de pozos de riego
Tabla 14.	Condiciones de vialidad primaria
Tabla 15.	Intersecciones viales conflictivas
Tabla 16.	Equipamiento educativo y de cultura
Tabla 17.	Equipamiento para los servicios de salud
Tabla 18.	Servicios de tianguis
Tabla 19.	Déficit de equipamiento
Tabla 20.	Síntesis del diagnóstico
Tabla 21.	Proyecciones de población del escenario tendencial Estado y Municipio
Tabla 22.	Escenario programático de población municipal 1970-2020
Tabla 23.	Condiciones para la instalación de actividades agroindustriales, comerciales y turísticas de servicios en el municipio de Tezoyuca
Tabla 24.	Requerimientos totales de vivienda por tipo 2000-2010. Escenario programático
Tabla 25.	Requerimientos totales de vivienda por tipo 2010-2020. Escenario programático
Tabla 26.	Requerimientos totales de equipamiento urbano a corto y mediano plazo
Tabla 27.	Requerimientos totales de servicios urbanos a corto plazo 2000-2005
Tabla 28.	Requerimientos totales de servicios urbanos a mediano plazo 2005-2010
Tabla 29.	Clasificación del territorio
Tabla 30.	Sector I. Cabecera Municipal
Tabla 31.	Sector II. Tequisistlán
Tabla 32.	Sector III. Buenos Aires
Tabla 33.	Sector IV. San Felipe Y Santiago
Tabla 34.	Sector V. Ampliación Tezoyuca
Tabla 35.	Sector VI. Las Longanizas
Tabla 36.	Sector VII Zurita
Tabla 37.	Zonificación primaria y normas de usos y destinos del suelo
Tabla 38.	Tipología de la vivienda
Tabla 39.	Lineamientos normativos para la dotación de agua potable
Tabla 40.	Normas de estacionamiento
Tabla 41.	Normas mínimas para la dotación de equipamiento (Educación)
Tabla 42.	Normas mínimas para la dotación de equipamiento (Cultura)
Tabla 43.	Normas mínimas para la dotación de equipamiento (Salud y Asistencia Social)
Tabla 44.	Normas mínimas para la dotación de equipamiento (Comercio y Abasto)
Tabla 45.	Normas mínimas para la dotación de equipamiento (Comunicaciones y Transporte)
Tabla 46.	Normas mínimas para la dotación de equipamiento (Recreación y Deportes)
Tabla 47.	Normas mínimas para la dotación de equipamiento (Administración Pública y Servicios Urbanos)
Tabla 48.	Derechos de vía
Tabla 49.	Catálogo de restricciones federales y estatales

## 1 ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca, se constituye como el instrumento técnico-jurídico que en materia de planeación urbana determinará los lineamientos aplicables en el ámbito municipal y promoverá la coordinación de esfuerzos federales, estatales y municipales para garantizar el desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural.

La elaboración de este Plan Municipal de Desarrollo Urbano, forma parte de un esfuerzo integral desarrollado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Tezoyuca, que de manera conjunta buscan garantizar la existencia de mecanismos de planeación actualizados en la entidad, acordes a la dinámica económica y poblacional.

### 1.1. ALCANCES DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Los alcances del Plan se encuentran estructurados en dos niveles de análisis y propuestas; es decir, un estudio para el ámbito municipal y otro urbano de la cabecera municipal que incorpora a una escala puntual el análisis, ambos con la siguiente estructura:

1. **Antecedentes y Fundamentación Jurídica.** Contiene los aspectos de interés general tales como la motivación, alcances, objetivos que se persiguen, delimitación del Municipio y la fundamentación jurídica del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
2. **Diagnóstico.** Análisis de las condiciones prevaletentes en el medio natural, social, económico y urbano, así como la evaluación del plan vigente.
3. **Prospectiva.** Analiza el escenario previsto para el municipio de mantenerse las características urbanas y poblacionales actuales, así como el potencial del municipio que permitirá definir el escenario de población programático y los requerimientos totales de suelo, infraestructura y equipamiento.
4. **Políticas.** Contiene las políticas aplicables en el municipio, tanto para el ordenamiento urbano como sectoriales.
5. **Estrategia.** Contiene los lineamientos específicos que permiten orientar el desarrollo urbano y la definición de áreas aptas al desarrollo urbano, a la vez que incorpora programas regionales de infraestructura y/o equipamiento y define usos y destinos.
6. **Catálogo de proyectos, obras y acciones.** Este capítulo contiene de manera concreta e integrada el conjunto de acciones propuestas en la estrategia, especificándose localización, plazos, cuantificación y sectores o dependencias responsables de ejecutarlas.
7. **Instrumentación.** Define los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que hagan posible la ejecución del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, una vez discutido y aprobado por las instancias correspondientes.
8. **Anexo Gráfico.** Contiene todos los planos desarrollados en la elaboración y definición del plan estructurado en 13 rubros.
9. **Epílogo.** Presenta el cumplimiento de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, referente a que se llevó a cabo una planeación concurrente y coordinada entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el H. Ayuntamiento de Tezoyuca; así como su aprobación por el H. Cabildo. Finalmente hace constancia de los planos que conforman el presente Plan.

## 1.2. OBJETIVOS

La realización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tezoyuca tiene como finalidad cubrir los siguientes objetivos:

### *Objetivo General*

- Conocer la problemática y tendencias del municipio para garantizar su desarrollo, preservando el medio natural, social y urbano.
- Proponer la estructura y normatividad urbana en usos y destinos, que permita el ordenamiento urbano y garantice el bienestar social.
- Impulso económico del municipio, mediante la definición de instrumentos que promuevan y fomenten su desarrollo.
- Definir zonas aptas y no aptas al desarrollo urbano.
- Detectar las alteraciones al medio físico (aire, agua y suelo), e incorporar medidas que garanticen su mitigación y control.
- Dotar de elementos técnicos y de validez jurídica a las autoridades municipales, para garantizar la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Municipio.
- Precisar las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano para el ámbito municipal y del Centro de Población.
- Asegurar mayores y mejores oportunidades de comunicación y de transporte, para favorecer la integración intra e interurbana.
- Proponer los incentivos y estímulos que en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia de desarrollo urbano.

### *Objetivos Particulares*

En el territorio del municipio de Tezoyuca para normar la actividad de la región, el presente Plan prevé:

- Proponer la estructura y normatividad urbana en usos y destinos del suelo, que permita el ordenamiento urbano y garantice el crecimiento sustentable de los centros de población del municipio.



- Contribuir al impulso económico del centro de población, mediante la definición de normas claras que permitan aprovechar y optimizar las actividades de la región para que estas sean la base del desarrollo social del Municipio.
- Definir las zonas aptas al desarrollo urbano previendo que por las actividades humanas no se genere en zonas de riesgo ni alteren el medio natural.
- Detectar y prever las alteraciones al medio físico (aire, agua y suelo), e incorporar medidas que garanticen su mitigación y control.
- Dotar de elementos técnicos y de validez jurídica a las autoridades municipales, para garantizar la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Municipio, en periodos de corto, mediano y largo plazo.
- Precisar las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano para al ámbito municipal y del Centro de Población teniendo como escenario las actividades de la región.
- Asegurar la optimización de vías de comunicación y de transporte, para favorecer la integración intra e interurbana del territorio municipal.
- Proponer los incentivos y estímulos que, en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia de desarrollo urbano, beneficiando, en particular, a los poseedores originarios de suelo del municipio (particulares y ejidatarios) y, en general, a sus actuales habitantes, abriendo oportunidades justas para los futuros inmigrantes.

### 1.3. DELIMITACION DEL MUNICIPIO

El Municipio, se ubica en la porción oriente del Valle Cuautitlán-Tezcoco del Estado y colinda con los Municipios de Acolman al norte, Atenco al sur y oeste y Chiauhtla al este, contando con las siguientes coordenadas geográficas extremas:

	Mínima	Máxima
Longitud Norte:	98 53'45"	98 55'50"
Latitud Oeste:	19 43'33"	19 36'40"

Cuenta con una extensión territorial de 1,818.57 has., y de acuerdo al Bando Municipal, esta integrada por la Cabecera municipal con sus cuatro barrios (La Concepción, la Resurrección, la Ascensión y Santiago), el pueblo de Tequisistlán y las colonias Buenos Aires, San Felipe y la Ampliación Tezoyuca. La altitud máxima se ubica en el Cerro de Santiago que alcanza los 2,350 m.s.n.m.

El municipio considera dentro de su territorio, una superficie de 732.10 has., que se encuentran con diferendo limítrofe con los municipios: Atenco, localidades de Nexquipayac, San Francisco Acuecomac y de Santa Rosa; Acolman, en los ejidos de las localidades de Coanalán y Tepexpan y Chiconcuac, al norte de su cabecera municipal.

### 1.4. FUNDAMENTACION JURÍDICA

La legislación vigente determina la obligatoriedad de formular, decretar, ejecutar, evaluar y actualizar planes y programas de desarrollo urbano; siendo éstos los instrumentos jurídicos encargados de sustentar el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano, conforme a lo siguiente:

#### *Marco Jurídico Federal*

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en sus artículos 26 y 115 que el estado organizará un Sistema de Planeación Democrática que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento económico y los municipios en términos de las leyes federales y estatales relativas estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas, en la formulación de los planes de desarrollo regional, mismos que estarán en concordancia con los Planes Generales de la materia, así como controlar y regular la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

La Ley de Planeación Federal cuyas disposiciones son de orden público e interés social y dan a la planeación estatal el carácter de permanente y democrática abriendo espacios de participación y consulta a los diversos grupos sociales y establece como documento rector al Plan Nacional de Desarrollo.

El Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 establece que: las acciones de Planeación en el ámbito urbano tendrán como objetivo central una estrategia que permita la competitividad internacional del Sistema Urbano Nacional, a la vez que haga posible incorporar al desarrollo a vastas regiones del País. Asimismo, el Ejecutivo Federal se propone apoyar a los estados y municipios para que cumplan eficaz y oportunamente sus funciones relativas al desarrollo urbano y el respeto a los Planes de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de cada localidad, así como el respeto a los usos de suelo previstos por cada administración, a efecto de que el crecimiento de las ciudades sea debidamente controlado por los estados y municipios.

La Ley General de Asentamientos Humanos menciona la importancia que tiene la federación al participar con los Estados y los Municipios en el establecimiento de la normatividad en el tema de planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, reconociendo la utilidad de la participación ciudadana en este proceso. Además determina las atribuciones de los gobiernos municipales destacando la formulación, aprobación y ejecución de dichos planes y programas de desarrollo urbano y los procedimientos para la aprobación y ejecución de dichos planes y programas; advirtiendo en este rubro la concurrencia y coordinación de las autoridades de los tres órdenes de gobierno.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente establece en su artículo 6, fracción X que el ordenamiento ecológico local se llevará a cabo a través de los correspondientes planes de desarrollo urbano.

#### **Marco Jurídico Estatal**

En el ámbito estatal la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, en su artículo 77 fracción VI faculta y obliga al Gobierno del Estado a planear y conducir el desarrollo integral de la entidad, en la esfera de su competencia; mediante un sistema de planeación democrática, considerando la participación y consulta popular para la formulación, instrumentación, ejecución, control y evolución del plan y los programas de desarrollo urbano.

Por su parte la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México en su artículo 31 fracciones I, II, IV, V, VI, y VII confiere atribuciones a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para aplicar y vigilar las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda, promover la implantación de los planes municipales de desarrollo urbano y vigilar su congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Regionales, así como vigilar el desarrollo urbano de las comunidades y centros de población del Estado.

La ley de Planeación del Estado de México y Municipios establece que sus disposiciones son de orden público e interés social y destaca entre sus normas un sistema de planeación y participación democrática para el desarrollo del Estado de México y Municipios, de los grupos sociales y sus habitantes para la elaboración, ejecución y evaluación de los Planes de Desarrollo Municipales del Estado de México.

En sus artículos 13 y 14 advierte que el Sistema de Planeación democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios comprende como instrumentos el proceso de planeación estratégica, los planes, los programas y las políticas de planeación que autoricen el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos determinando a su vez que este sistema se conforma entre otros instrumentos por los Planes de Desarrollo Municipales del Estado de México.

El Código Administrativo del Estado de México, en su Libro Quinto, titulado: "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población" fija las bases de planeación, regulación, control, vigilancia y fomento al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en la entidad. En sus artículos 5.21, 5.23 y 5.24 prevé el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano y determina que éste se integra por el conjunto de instrumentos técnicos y normativos formulados por autoridades estatales y municipales con la participación social, entre los que éste se integra por el conjunto de instrumentos técnicos y normativos formulados por las autoridades estatales y municipales con la participación social, entre los que se establece su integración, contenido y vinculación entre sí y con otros instrumentos de planeación. Destaca en su contenido la integración de materias que resulten necesarias y que impartan un carácter integral que propicie el desarrollo sustentable del Estado.

Por otra parte el artículo 5.28, en relación con los artículos 5.9 y 5.10 se precisa el procedimiento para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción, así como las facultades de los Municipios para elaborar, ejecutar y evaluar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para emitir los respectivos dictámenes de congruencia de los Planes Municipales de Desarrollo Urbanos con los Planes Estatal y Regionales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales que de éstos deriven; además precisa en sus artículos 5.25 y 5.27 que los planes de desarrollo urbano de competencia municipal, deberán administrar los municipios. Los que contravengan esta disposición serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno.

Por su parte el Libro Cuarto del Código Administrativo del Estado de México en el apartado: "De la conservación ecológica y protección al ambiente para el desarrollo sustentable" previene que la política ambiental estatal y municipal observará y aplicará los principios contenidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente a través de diversos instrumentos entre los que cita; la regulación ambiental de los asentamientos humanos.

#### **Marco Jurídico Municipal**

La Ley Orgánica Municipal del Estado de México establece en sus artículos 11 y 12, que los Municipios estarán facultados para aprobar y administrar la zonificación de su Municipio así como para participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas. Asimismo determina que los municipios controlarán y vigilarán coordinada y concurrentemente con el Gobierno del Estado, la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en términos de lo dispuesto por la ley de la materia y los planes de desarrollo urbano correspondientes.

## 2. DIAGNÓSTICO

### 2.1. MEDIO FÍSICO: VOCACIÓN Y POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO

#### 2.1.1. Condiciones Geográficas

##### Clima

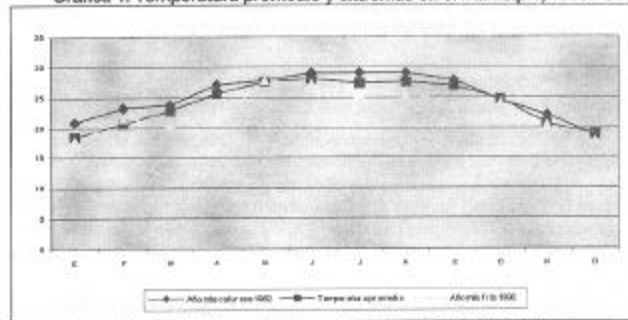
El clima predominante en el territorio municipal es el templado semiseco, con lluvias en verano durante los meses de junio, julio y agosto, por las condiciones de granizada que se presentan en promedio de 0 a 2 días al año y de heladas de 40 a 60 días al año, con consecuencias bajas para la agricultura.

El año más caluroso que se ha presentado hasta la fecha fue en 1982 donde se alcanzó una temperatura de 18,7° C, sobre todo en los meses de abril y mayo en la parte plana del municipio.

La temperatura promedio de 14,86° C durante el periodo que comprende los años de 1991 – 1990, alcanzado una mínima de 11,1° C en el periodo de invierno, y una máxima de 17,7° C alcanzada en primavera.

El año más frío que se ha presentado hasta el momento se dio en el año de 1990, teniendo 10° C, en el periodo invernal.

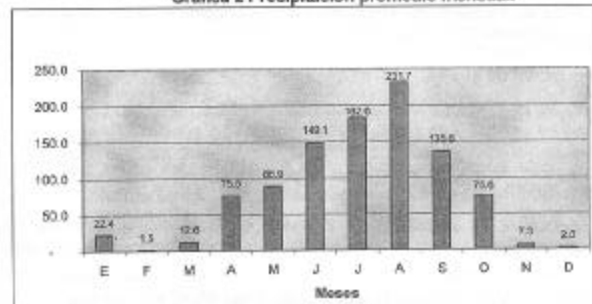
Gráfica 1. Temperatura promedio y extremas en el municipio, 1950-1995



Fuente: CNA Registro Mensual de Temperatura Media en °C. Subestación Acociman.

En cuanto a la precipitación pluvial promedio se registra en 900 mm anuales, ésta se establece en 231 mm en las partes bajas del municipio durante el mes de agosto es conforme se registra el mes más lluvioso, los meses más secos fueron noviembre, diciembre y febrero, siendo el año de 1981 el más lluvioso que ha tenido la región.

Gráfica 2 Precipitación promedio mensual.



Fuente: CNA Registro Mensual de Temperatura Media en °C. Subestación Acociman.

##### Orografía

Dentro de la conformación orográfica se pueden distinguir claramente dos zonas la primera es una zona de planicie localizada en la parte occidental, sur y centro del municipio y la zona de lomeríos que se encuentra localizada en la parte nororiental.

**Planicie**

La zona de planicie se encuentra sobre la parte del Vaso lacustre, misma que ocupa la mayor parte del municipio la cual se estima en un 70%, formó parte del Lago de Texcoco que comenzó a desecarse a partir del siglo XVI y el suelo resultante en la porción norte se ocupó para la agricultura. En esta región se ubica la localidad de Tequisistlán y los asentamientos que se presentan a lo largo de la vialidad Lechería- Texcoco.

**Lomerío**

El área que ocupa las conformaciones de lomeríos se encuentran en la zona del centro de la cabecera municipal y en la porción nororiental del municipio, la que representa el 30% del territorio municipal, localizándose en esta zona los siguientes asentamiento; la cabecera municipal y en su parte más alta las colonias San Felipe y Buenos Aires.

Las unidades geomorfológicas comprenden un relieve volcánico cuaternario, representados por cerros dos elevaciones: el cerro Santiago de mayor amplitud y una altitud de 2,350 m.s.n.m., donde se encuentran tres bancos de tezontle que han sido vedados; el cerro del Tezoyuca a 2,310 m.s.n.m. cuyo punto más alto pertenece al municipio de Chiautla, siendo estos una brecha volcánica basáltica que actualmente se explota como banco de tezontle en piedra, arena y grava.

En la ladera suroeste del cerro Santiago, las pendientes son suaves, del 20% en promedio y ligeras en el resto del lomerío, del 7% al 10%. Sin embargo, en las áreas de explotación de material se registran pendientes de hasta el 100% que representan un riesgo para los asentamientos humanos cercanos.

**Hidrología**

La hidrología del municipio pertenece a la Subcuenca "Lagos de Texcoco y Zumpango", la cual forma parte de la cuenca del río Moctezuma, perteneciente a la región hidrológica No. 26 Alto Pánuco, una de las más importantes del país.

Los recursos hidrológicos están representados por algunos acueductos: el río San Juan que corre de norte a sur y el río Papalotla que corre con dirección noreste a sur. Se dirigen hacia los lagos artificiales de la Comisión Vaso de Texcoco. El municipio forma parte de la Región Hidrológica XIII y la subregión Valle de México por lo que cuenta con importantes escurrimiento que la atraviesan, como es el caso de los ríos San Juan y Papalotla, siendo estos los afluentes importantes del municipio.

Por la información proporcionada por los comités municipales de agua, varios de los pozos con una profundidad en promedio de 170 m se encuentran agotados, por lo que se deduce que el acuífero de la zona ha tenido un fuerte abatimiento. En el futuro se requerirá de la sustitución de estos pozos y perforarlos a una mayor profundidad con la finalidad de poder suministrar este vital líquido a la población actual y futura del municipio.

El nivel freático en el extremo suroeste es alto, de aproximadamente 1.5 mts. La extracción de agua, a partir de los horizontes permeables del suelo, ha acelerado la compactación de la unidad, por lo que se registra una fractura y hundimientos en la localidad de Tequisistlán, afectando su iglesia colonial, a las viviendas aledañas, así como a la escuela primaria y al jardín de niños.

**2.1.2. Estructura y formación de suelos****Geología**

La estructura geológica del municipio de Tezoyuca se encuentra compuesta por rocas provenientes de la actividad volcánica que se ha llevado a cabo durante miles de años en esta región, siendo rocas ígneas extrusivas en su mayoría, con suelos de aluvión y lacustre.

La toba basáltica se localiza en la parte norte y oriente de la cabecera municipal sobre las dos cerros del municipio el Santiago y el Tezoyuca, siendo su característica mecánicas de rocas semiblandas, con grado medio de transmisión sísmica.

El suelo de aluvial es una franja que divide la toba basáltica del suelo lacustre que se encuentra al poniente de la cabecera municipal, este tipo de suelo se encuentra en zonas planas y son el resultado del acarreo y depósito de materiales producto de la erosión de las rocas, es un suelo blando con limitantes al desarrollo urbano, por el alto riesgo de frecuencia sísmica que representa.

El suelo lacustre, se localiza la poniente del municipio sobre el Pueblo de Tequisistlán y su ejido, es un suelo de características salinosas debido a su origen de ser parte del ex lago de Texcoco, son suelos blandos con alto grado de transmisión sísmica, con pocas posibilidades al desarrollo urbano.

**Edafología**

El municipio de Tezoyuca se ubica en una zona de recarga de mantos acuíferos, debido a las condiciones geológicas, topográficas y edafológicas. Los suelos característicos de esta zona son tres: cambisol, vertisol y solanchak.

El cambisol se distribuye en el centro de la planicie, abarcando la mayor parte, son suelos poco desarrollados que presentan acumulaciones de nutrientes: arcilla, carbonato de calcio, fierro y manganeso. Este tipo de suelo, representa rendimientos de moderados a altos para la agricultura.

El vertisol se localiza al sureste y se caracteriza por presentar brechas amplias y profundas que aparecen en épocas de sequías. Son suelos fértiles, sin embargo, presentan problemas en su manejo, debido a la dureza que dificulta la labranza y presentan problemas de inundación y drenaje.

En menor proporción se ubica el solanchak, al extremo oeste de la planicie, en la localidad de Tequisistlán, se caracteriza por su alto contenido de salitre, tiene una capa en donde se estanca el agua. La textura de este suelo es fina por lo que presenta problemas en la labor agrícola en el drenaje y por tanto, se inundan.

**2.1.3. Aprovechamiento actual del suelo**

El aprovechamiento de los suelos en los ejidos de Tequisistlán al oriente y de Tezoyuca hacia la sur, son de buena potencialidad agropecuaria. Los cerros de Santiago y Tezoyuca por su baja productividad agrícola, han sido fraccionados de forma irregular.

La fragilidad que presenta el territorio municipal es por el crecimiento urbano irregular, dada la comunicación con otros centros urbanos como Ecatepec y Texcoco, por medio de la carretera Texcoco – Lechería.

El proceso de ocupación de las parcelas ha sido homogéneo en su totalidad, sin embargo, algunas de ellas por las condiciones del suelo y su cercanía a las áreas de crecimiento urbano han sido ocupadas con mayor rapidez.

El total de las parcelas ocupadas es del 30%, sobresaliendo las bananeras de Las Longanizas y de Zurita por su potencial urbano.

**2.1.4. Alteraciones al medio natural en el entorno y riesgos**

En el barrio de Santiago, existe una zona ocupada con 22 viviendas ubicadas sobre la Av. del Trabajo y las calles 20 de Noviembre, Vicente Guerrero y B. Juárez, presentan problemas de riesgo por dos factores: El primero por la presencia del banco de material que, aunque se encuentra vedado, constituye un peligro para las viviendas cercanas y, segundo por los de cortes de 90 grados que se hicieron al cerro por lo que habrá que realizar un estudio para determinar el grado de riesgo y en su caso proceder a la reubicación de estas viviendas.

El otro factor, lo constituyen el paso de dos ductos de PEMEX, que cruzan en dirección noroeste hacia la central termoeléctrica, afectando 12 viviendas, por lo que actualmente las autoridades municipales no permiten la construcción de viviendas u otro tipo de edificaciones. Este problema de riesgo, también lo presenta el poblado de Tequisistlán, donde los ductos de PEMEX cruzan en la misma dirección noroeste y a 200 mts. de la carretera Texcoco-Lechería. Se considera que es suficiente con determinar el área de restricción para evitar que se realicen construcciones.

La existencia de la fractura del suelo que pasa por la iglesia de Tequisistlán es otro riesgo detectado, lo que obliga la demolición de la vieja iglesia y del kiosco, que están a punto de caerse, y es urgente un estudio estructural de la iglesia nueva, las viviendas que existen alrededor del kiosco y el conjunto educativo de la primaria y jardín de niños en el centro del pueblo, ya que presentan fracturas y hundimientos. Se deberá establecer una restricción a lo largo de la grieta para evitar construcciones. Este tipo de riesgo producido por la desecación del subsuelo, indica que es necesario realizar pozos de filtración.

Los ríos de San Juan y Papalotla que cruzan al municipio, hasta hace algunos pocos años fueron ríos de agua limpia, ahora son afluentes de aguas negras a cielo abierto. Por la magnitud de su cauce no es viable ni sería adecuado entubarlos; su limpieza es posible si se considera a nivel regional la construcción de un drenaje alterno junto con plantas de tratamiento y su posterior comercialización.

En el poblado de Tequisistlán, esta latente la presión urbana para ocupar de forma irregular las áreas ejidales ubicadas al oeste, principalmente en la bananera conocida como "Las Longanizas", por la carencia de servicios urbanos y la oposición de los ejidatarios al fraccionamiento, su ocupación ha sido lenta. Ya que su fraccionamiento se inició en 1993 y, hasta la fecha cuenta con un 50% de ocupación, con cerca de 260 viviendas que incluyen aproximadamente a 1,040 habitantes.

## 2.2. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS

### 2.2.1. Aspectos demográficos

La dinámica de crecimiento poblacional hasta la década de 1960, se caracteriza por ser natural, con una tasa de crecimiento menor al 3%, sin embargo, para los próximos 40 años el crecimiento social o migratorio es el que ha determinado la pauta de la dinámica poblacional.

De acuerdo a los resultados de los censos generales de población y vivienda a partir de 1970 la población originaria de otros estados de la república asentados, en este municipio, sólo representaba el 5% de la población total, de la cual resaltaba la población del Distrito Federal con el 48% del total de inmigrantes, seguidos de la población del Estado de Hidalgo con el 14%.

El saldo neto migratorio era balanceado ya que emigró un 5.6% de la población originaria de Tezoyuca. Para 1980, la población originaria de otras entidades que se asentaba en Tezoyuca se incrementó a un 19% en relación a la población total, mientras que un 12% de la población de Tezoyuca emigró del municipio.

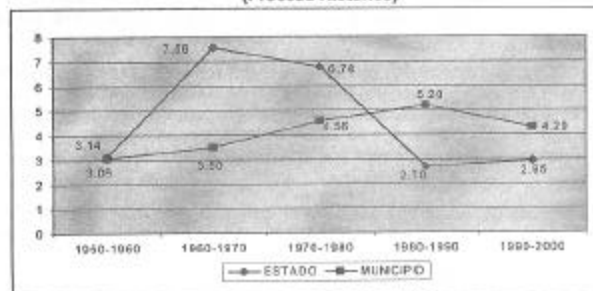
Este proceso migratorio continuó incrementándose, de manera que para 1990 la población originaria de otras entidades ascendió al 26% del total municipal, de los cuales el 50% fue, población originaria del Distrito Federal, seguida de los Estados de Puebla e Hidalgo con el 11% y 8%, respectivamente.

El incremento de inmigrantes no sólo es de población de otros Estados de la república, sino del propio Estado de México, en especial de la población que habitaba en los municipios conurbados del nororiente de la zona metropolitana, que por la oferta de suelo y cercanía a fuentes de empleo, tienen una alternativa para asentarse en Tezoyuca.

La dinámica de crecimiento social, ha dado origen a las colonias Buenos Aires, San Felipe y Ampliación Tezoyuca en los últimos años y tiende a incrementarse por la disponibilidad de suelo apto para el uso urbano. En 1995, la población total municipal fue de 16,338 habitantes con tasa de crecimiento promedio de 4.97%, menor a la de 1990 del 5.20%, de acuerdo a los censos de 1990 y a los resultados preliminares del Censo de Población de 1995; sin embargo los resultados del Censo General de Población del 2000 reporta una población de 18,852 habitantes con una tasa de crecimiento de 4.29% entre el periodo de 95 y 2000.

Comparativamente la dinámica de crecimiento del municipio con el Estado de México, es como siguiente:

Gráfica 3. Comportamiento de la TCM en el Estado y el Municipio, 1970-2000  
(Proceso Histórico)



Fuente: INEGI Censos Generales de Población y Vivienda

La dinámica de crecimiento poblacional varía significativamente en cada una de las localidades, de manera que, mientras en los barrios de la cabecera municipal, la tasa de crecimiento promedio anual es del 3.4% y que se desarrolla principalmente al norte y en el barrio de Santiago, en las colonias Buenos Aires y Ampliación Tezoyuca la tasa de crecimiento es del 8.7% y 7.8%, respectivamente.

En las colonias Buenos Aires, San Felipe y Ampliación Tezoyuca se estima que se tiene ocupado un 70%, 50% y 90% del suelo urbano, respectivamente, por lo que es de esperarse que el crecimiento urbano se este presentando en estas localidades, situación que se esta previendo por las autoridades municipales con la traza y pavimentación de las avenidas San Buena Ventura, La Concepción y Av. Precursores de la Revolución, así como con la instalación de la infraestructura hidráulica.

Tabla 1: Población por localidad 1980-2000.

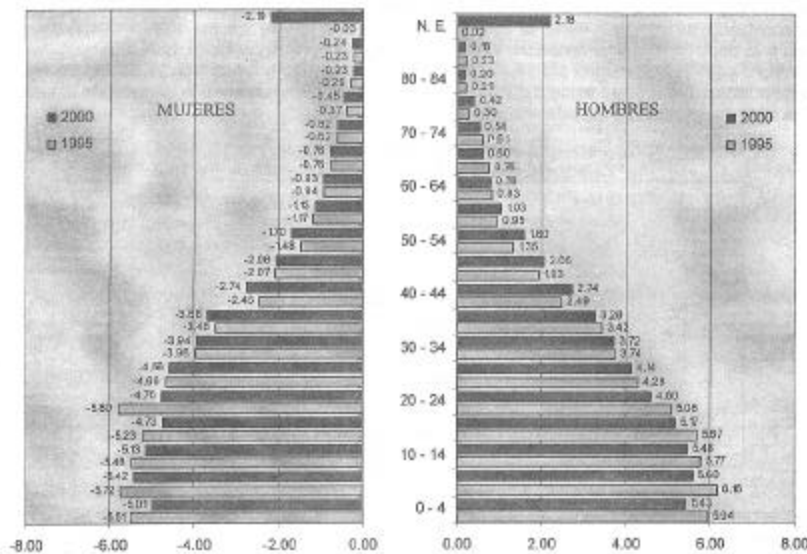
LOCALIDAD / AÑO	1980	1990	1995	2000
Cabecera Municipal	4,360	6,021	7,916	8,613
Tequisistón	2,806	4,125	5,386	6,027
Ampliación Tezoyuca	101	634	832	919
San Felipe	167	423	555	806
Buenos Aires	133	1,212	1,600	2,467
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>7,567</b>	<b>12,416</b>	<b>16,338</b>	<b>18,852</b>

Fuente: Estimaciones con trabajo de campo y cartografía

La estructura de edades que presenta el municipio corresponde al fenómeno nacional de disminución de la tasa de nacimientos y se refleja en el decremento de la población de 0 a 9 años; en contraste el rango mayor son los grupos de edad de 10 a 19 años. El municipio también presenta el fenómeno nacional del incremento de la población mayor a los 65 años de edad.

En el comparativo de los grupos de edad con el Estado de México, el municipio presenta un porcentaje menor en cuatro puntos en la población de 0 a 14 años; en contraste, sus habitantes adultos presenta un porcentaje mayor en uno y dos dígitos a la del Estado.

Gráfica 4. Estructura poblacional del municipio 1995-2000



Fuente: INEGI Censo de Población de 1995 y XI Censo General de Población y Vivienda

Gráfica 5. Comparación de Población por grandes grupos de edad Estado de México – Municipio, 2000



Fuente: INEGI XI Censo General de Población y Vivienda

2.2.2. Aspectos económicos

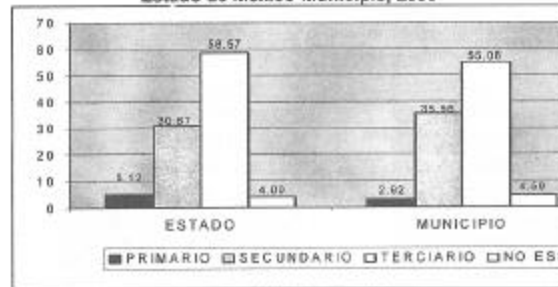
La población económicamente activa (PEA) ocupada del municipio en el año 2000, representa el 34.84% del total de habitantes, superando el 27.29% que representó en 1990 y el 30% de 1980, lo que refleja la modificación en la estructura demográfica por las características de los inmigrantes que en gran medida presentan un comportamiento urbano.



Fuente: INEGI XII Censo General de Población y Vivienda

De acuerdo al censo de 1990, la PEA predominaba en el sector terciario con el 47.11%, seguido del sector secundario con el 38.78% y del sector primario del 6.70% y el 7.41% restante no está especificado. En el censo del 2000 la PEA ha acentuado su proceso hacia la terciarización, en decremento de las actividades primarias y secundarias, debido a la dependencia económica del municipio hacia la zona metropolitana de la ciudad de México, por lo que es más significativo el abandono del sector primario. En cuanto su relación con el Estado de México, mantiene un comportamiento similar en la terciarización, aunque el municipio muestra una actividad más directa con el sector secundario como lo muestra la siguiente gráfica:

Gráfica 7. Comparación de distribución de la PEA por sector de actividad Estado de México-Municipio, 2000



Fuente: INEGI XI Económico 1998

Las actividades económicas agropecuarias se realizan en tierras laborables con sistemas de riego en un 41%, ubicada en las partes occidental y sur del Cerro Santiago y en tierras de temporal, en un 59% de la superficie laboral.

Las actividades económicas del sector secundario manufacturero son prácticamente nulas en el municipio, pudiéndose identificar de manera dispersa sobre la carretera Texcoco-Lechería y en la cabecera municipal, maquiladoras de productos textiles, adhesivos, derivados del papel, de pinturas (COMEX) y armadoras de colchones.

La rama de la minería, tuvo hasta finales de la década de lo noventas, una importancia regional por la explotación del tezontle rojo, que ubicó al municipio en el tercer lugar de producción estatal después los municipios de Chimalhuacán e Ixtapaluca, por lo que esta actividad ya está casi extinguida.

Las actividades artesanales se reducen a la confección del Festín, en talleres familiares de manera informal y con baja remuneración. Las actividades del sector servicios, cuyas instalaciones se realizan sobre lo que fueron tierras de cultivo a orillas de la carretera Texcoco-Lechería, se reducen a la reparación y mantenimiento automotriz, restaurantes, deshuesaderos de automóviles (que presentan una mala y deteriorada imagen urbana), una gasolinera y algunos servicios profesionales y técnicos básicos.

La actividad comercial se reduce al sistema de distribución al menudeo, con tiendas de abarrotes, carnicerías y expendios varios que cumplen la función de reforzar la economía familiar. Se cuenta con un lianguis que brinda servicio una vez a la semana a la cabecera municipal.



Ante esta falta de alternativas de empleo en los tres sectores de la economía, la población económicamente activa se traslada a municipios como Ecatepec, La Paz, Ixtapaluca y Texcoco para cubrir sus expectativas de empleo.

Por su actividad económica, el municipio presenta una fuerte tendencia a consolidarse como un conglomerado de asentamientos humanos, cuya función, es resolver únicamente la demanda de vivienda de sus pobladores y ofertar suelo habitacional barato a sectores migrantes de la ciudad de México, es decir, cumplir la función de una "ciudad dormitorio". Las actividades económicas existentes en el municipio son de bajo perfil per cápita, por lo que generan una oferta de empleo que es cubierto dentro de los núcleos familiares de un muy bajo nivel productivo.

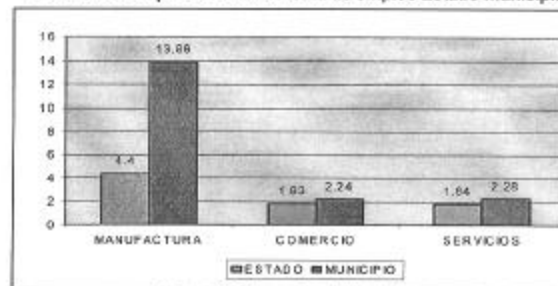
Tabla 2: Unidades económicas municipales

Sectores	Unidades económicas	Personal por unidad	Media Municipal de empleo por unidad	Media Estatal de empleo por unidad
Manufactura	40	176	4.40	13.86
Comercio	292	534	1.83	2.24
Servicios	114	210	1.84	2.28

Fuente: INEGI Censo Económico 1998

El sector manufacturero del municipio cuenta con una composición de capital muy baja, en comparación con la media estatal, aunque en comercio y servicios genera un promedio de dos empleos por unidad económica, contra tres en el Estado, lo que indica que el sector terciario del municipio es de tipo básico y que se ha desarrollado dentro del subempleo, ya que su capacidad de generación de riqueza se ubica casi en una vigésima parte de la media estatal; la producción del municipio en la manufactura esta en un 68% por debajo de la estatal, de la misma forma, el comercio en un 18% y los servicios en 19%.

Gráfica 8. Comparación de la media de empleo Estado-Municipio



Fuente: INEGI Censo Económico 1998

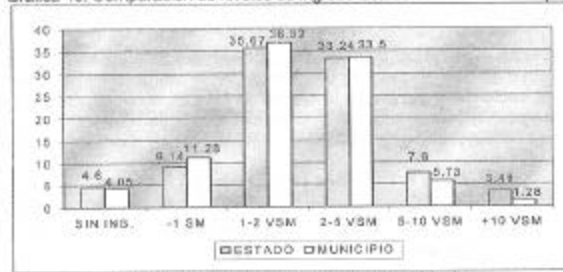
La composición de la PEA activa e inactiva es muy cercana a la media estatal siendo un poco más baja la del municipio sólo por algunos puntos porcentuales como lo muestra la siguiente gráfica:

Gráfica 6: Relación porcentual de la PEA que refirió laborar al año 200



Fuente: INEGI XII Censo General de Población y Vivienda

Gráfica 10. Comparación de niveles de ingreso Estado de México-Municipio, 2000



Fuente: INEGI XII Censo General de Población y Vivienda.

El 7.06% de la PEA reportó ingresos superiores a cinco salarios mínimos, el 70.32% de más de un salario mínimo hasta menos de cinco salarios, el 15.33% tuvieron ingresos de un salario mínimo y hasta menos. Si comparamos estos rangos de ingresos con el nivel educativo del municipio, tenemos que Tezoyuca reporta a 740 profesionistas y a 23 con maestría y doctorado, es decir, en total implica el 12.03% de la PEA que reporta ingreso o el 5.87% de la PEA total. A partir de estos porcentajes es factible afirmar que gran parte de la PEA con ingresos superiores a cinco veces el salario mínimo son profesionistas, sin embargo, se registran más profesionistas que personas con buenos ingresos, esto implica que un buen porcentaje de los profesionistas no reporta empleo y esto se debe a que el 73.58%, o sea, 560 individuos, que reportan estudios técnicos, medios y superiores son mujeres.

Se ha registrado que el porcentaje mayor de profesionistas son mujeres: en las áreas de administración y comercio se reportan 355 mujeres y 312 hombres; en la industria y la tecnología 227 mujeres y 132 hombres; en salud se registraron 106 mujeres; en las ramas agropecuarias sólo hay reportado cinco profesionistas, lo que muestra el poco atractivo económico y profesional que tiene esta actividad.

### 2.2.3. Aspectos sociales

Las características de la población ocupada en los tres sectores señalan una baja preparación de la mano de obra, ya que en el sector terciario sólo el 2.4% de los comerciantes son profesionales o técnicos en el comercio y en las actividades de servicios sólo el 15% tienen esta ocupación. En el sector secundario, sólo el 5% son profesionales, técnicos o directivos de las empresas, principalmente la rama de la transformación, resaltando que entre el 50% y 60% son obreros o auxiliares.

En el sector agropecuario, la mano de obra la constituyen en un 92% los trabajadores contratados o propietarios de parcelas que no rebasan las dos hectáreas, por lo que sólo desempeñan una actividad que permita complementar su economía familiar.

Esta baja preparación de la mano de obra en los tres sectores de la economía, se refleja en su baja remuneración y en la satisfacción de sus necesidades básicas de vivienda, alimentación y vestido.

El 36% de la superficie es propiedad privada, ubicada principalmente en el área urbana de los barrios de Santiago, La Ascensión, la Resurrección, el restante 64% es de propiedad ejidal con un total de 986 ejidatarios.

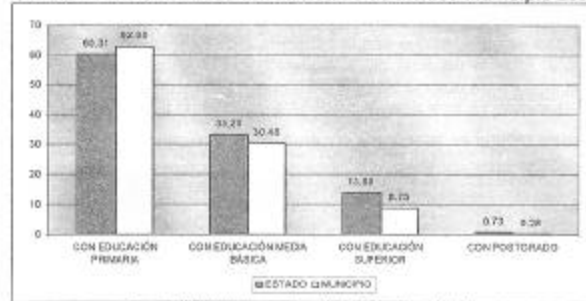
La producción de las actividades agropecuarias si bien se destina a la comercialización en la región, es de bajo rendimiento y su precio no representa un ingreso familiar importante. Los principales cultivos son el maíz forrajero y la alfalfa que se comercializa en la región.

Las condiciones paupérrimas del desarrollo de estas actividades ha propiciado el cambio del uso del suelo a actividades más rentables como es la especulación inmobiliaria.

Los grupos de pobreza extrema del municipio se localizan en los asentamientos humanos irregulares que están en proceso de creación en el ejido de Tequisistlán, como es la banana conocida como Las Longanizas y en el ejido de Tezoyuca, hacia el sur poniente del municipio en la banana de Ampliación Tezoyuca, el motivo es que son suelos que presentan problemas de inundaciones por sus características físicas del tipo de suelo, lo que hace costoso introducir infraestructura, lo cual provoca que sea considerado como un suelo barato. Se puede afirmar que la población más pobre del municipio se ubica hacia el poniente, al otro lado de la carretera Texcoco-Lechería, en los suelos bajos e inundables.

Comparando los porcentajes de escolaridad del municipio con los del Estado, Tezoyuca presenta una ligera baja educativa, lo cual va relacionado a un menor ingreso.

Gráfica 11. Nivel de Escolaridad Estado de México-Municipio 2000



Fuente: INEGI XII Censo General de Población y Vivienda

En Tezoyuca no existe una población étnica identificada como tal en relación a la ocupación del territorio, sin embargo la población se concentra en los asentamientos humanos irregulares de muy bajos recursos amba expuestos. El Censo General de Población y Vivienda del 2000 reporta 238 individuos que pertenecen a grupos étnicos, de los que destacan 113 nahuas, 58 otomíes y siete mazahuas que pertenecen al Estado de México, el resto, 60 individuos, provienen de grupos de Chiapas y Oaxaca.

### 2.3. DESARROLLO URBANO

#### 2.3.1. Contexto Regional y Subregional

El municipio de Tezoyuca, se localiza dentro de los límites de la Zona Urbana del Valle de México (ZUVM), cumple una importante función para limitar la expansión de la ZUVM, hacia Texcoco y Teotihuacan.

Las condicionantes históricas y geográficas del municipio de Tezoyuca, permiten que mantenga una estrecha relación socioeconómica y cultural con el Municipio de Texcoco, ya que este es el principal centro regional de servicios y de empleo, y permite la comunicación de la autopista México - Querétaro con la carretera federal México-Tlaxcala, a través de la carretera estatal Texcoco - Lechería y su sistema de transporte colectivo brinda servicio como punto nodal y de transferencia a los usuarios con destino a otros municipios y al Distrito Federal.

Existe un proceso de conurbación con los municipios colindantes, derivado de los asentamientos humanos irregulares existentes en suelo ejidal, los que han ejerciendo mayor presión a las zonas de cultivo, poniendo en riesgo la continua recarga de los mantos acuíferos y la preservación de los suelos dedicados a la producción agrícola o pecuaria; así como la maquinación de estos por la falta de capacidad de atención y gestión de los servicios públicos, por las restricciones de presupuesto en la administración municipal.

La problemática urbana que empieza a desarrollarse en el municipio de Tezoyuca, esta determinada en buena medida por la dinámica del crecimiento urbano de los municipios de Texcoco, Ecatepec, Acolman, Atenco, Chiautla y Chiconcuac; los últimos cuatro municipios por sus características y funciones se integran a la conurbación de la Zona Metropolitana.

Ejemplo de esta conurbación en la cabecera municipal, son las colonias San Felipe y Buenos Aires, con los pueblos de Coanacán y San Francisco Zacango ubicados en el municipio de Acolman.

Tezoyuca es un asentamiento que actualmente cuenta con una buena capacidad de dotación de servicios, sin embargo, es deficiente en el desarrollo de actividades económicas y la estructuración de su territorio aún depende del desenvolvimiento del sector agropecuario, por lo que puede ser calificado como un municipio en grado medio de urbanización.

La carencia de fuentes de empleo y de servicios públicos especializados, son cubiertos principalmente en los municipios de Texcoco y Ecatepec, por lo que se deberá prever una estrategia de crecimiento y dosificación de sus usos del suelo, tanto para su ámbito municipal como para su función regional.

El municipio de Tezoyuca por sus características y potencialidades puede mejorar su desarrollo socioeconómico, cultural para catalogarse como un centro para el desarrollo agropecuario, de servicios, recreativos y turísticos, si son explotados sus recursos naturales, ordenando el suelo subutilizado y aprovechando la atractiva imagen paisajística que aún posee.

### 2.3.2. Distribución de la población y de las actividades por zona

De acuerdo a los datos del XII Censo del 2000, la población municipal cuenta con 18,852 habitantes los que se concentran mayormente en dos localidades que son la cabecera municipal con el 45.69% y el pueblo de Tequisistlán con el 31.97%, aglutinando al 77.66% del total de la población del municipio, le sigue en orden de importancia la colonia Buenos Aires con el 13.19%, la colonia San Felipe con el 4.28% y finalmente la colonia Ampliación Tezoyuca con 4.87%, estas tres últimas suman en total apenas el 22.34% del total de la población municipal registrada.

En cuanto a la densidad se refiere, es importante observar en el siguiente cuadro su distribución:

Tabla 3: Distribución de la población en el municipio

LOCALIDAD	SUPERFICIE EN HAS	POBLACIÓN TOTAL	DENSIDAD BRUTA (HAB/HAS)
Cabecera Municipal <sup>1</sup>	317.85	8,613	26.55
Tequisistlán	167.54	6,027	46.18
Ampliación Tezoyuca	11.94	919	24.65
San Felipe	68.41	806	11.83
Buenos Aires	69.06	2,487	35.99
<b>TOTAL</b>	<b>634.72</b>	<b>18,852</b>	<b>29.94</b>

Fuente: Información municipal, interpretación, y trabajo de campo, septiembre del 2001.

En cuanto a las actividades económicas que se realizan en el territorio municipal, destaca la agrícola, que abarca una superficie de 1,123.06 has. Perteneciente a los ejidos de Tezoyuca y Tequisistlán, siendo la mayoría de riego. Las otras actividades que destacan son la industrial y comercial, que de forma incipiente se realiza sobre los 3.5 km de frente a la carretera Texcoco –Lechería que cruza el municipio, cabe destacar que su contribución económica no es aún significativa. En 634.72 has. Se ubican la vivienda y los servicios básicos de las comunidades ejidales y a partir de la década de los 90's la población inmigrante de la ZMCM se ha concentrado en una superficie de 150 has. que integran las colonias Buenos Aires, San Felipe y Ampliación Tezoyuca.

Gráfica 12. Distribución de la población por localidad en el municipio, 2000



### 2.3.3 Crecimiento histórico

El asentamiento de Tezoyuca, en las laderas del cerro Cuauhtepic y a orillas de lo que fue el Lago de Texcoco, tiene su origen prehispánico de influencia tolteca dada su cercanía con la ciudad de Teotihuacan. Su estructura urbana en el periodo de la colonia se reprodujo obedeciendo lo dispuesto en las ordenanzas de Felipe II (1557) y que aún conserva ciertos rasgos, como es el trazo de su centro político-administrativo con su iglesia principal y las plazas cívicas.

Tezoyuca formó parte de las provincias de Texcoco durante la época colonial, elevándose a rango de municipio en el año de 1869, perdiendo las localidades de Ocopulco y San Lucas. En el año de 1875 se integra al territorio municipal la localidad de Tequisistlán. Otro aspecto histórico ha sido las modificaciones a los límites municipales, donde la localidad de Ocopulco pasó a ser territorio de Chisautla y la localidad de Tequisistlán se integró a Tezoyuca.

La Ascensión, La Concepción, La Resurrección, Tezoyuca y Tequisistlán, conforman la cabecera municipal, cabe mencionar que este último poblado se ve separado por la carretera Texcoco – Lechería. En la década de los noventa específicamente a partir de 1993 se inicia el crecimiento habitacional irregular por la presión proveniente del municipio de Acolman, en áreas de propiedad privada, como es la colonia Buenos Aires y que posteriormente dio pie a la creación de la colonia San Felipe, en suelo del ejido de Tezoyuca; ambas colonias se establecen en las laderas de los cerros Cuauhtepic y Santiago.

<sup>1</sup> La Cabecera Municipal cuenta con una superficie de 317.85 has., la cual considera el área urbana y no urbana que está inmersa, refiriendo a los cerros de Tezoyuca y Santiago donde se ubica la zona arqueológica y los socavones a cielo abierto que suman 32.54 has.

En el mismo periodo se crea la colonia Ampliación Tezoyuca, en el ejido del mismo nombre, asentamiento humano irregular. Por otra parte, entre 1994 y 95 se genera, el asentamiento irregular denominado Las Longanizas, en el ejido de Tequisistlán, que se ubica entre Tequisistlán y la localidad de San Salvador Ixtapan, municipio de Atenco. El crecimiento histórico de los asentamientos humanos irregulares data de la década de los noventas que es cuando se generaron sobre suelos de propiedad privada y ejidales de mala calidad agrícola, sin embargo, en la actualidad tanto las autoridades municipales y ejidales se han opuesto al establecimiento de los nuevos asentamientos humanos irregulares, producto de los municipios de Acolman y Atenco.

Tabla 4 Proceso de poblamiento en el periodo 1970-2000.

PERIODO	SUPERFICIE EN HAS	% RESPECTO A 2000	POBLACIÓN TOTAL	TOTAL DE VIVIENDAS	DENSIDAD HAB/VIV
1970	83.04	12.94	4,770	750	6.36
1980	132.33	20.62	7,567	1,204	6.37
1990	267.18	40.07	12,416	2,325	5.34
1995	411.94	64.18	16,338	3,372	4.85
2000	634.72	100.00	18,852	3,889	4.85

Fuente: INEGI Censos Generales de Población y Vivienda

## 2.3.4. Uso actual del suelo y tipos de vivienda

Tabla 5: Usos del Suelo Actuales-2001.

USOS URBANOS	SUPERFICIE EN (HAS.)	PORCENTAJE %
HABITACIONAL	335.60	18.45
EQUIPAMIENTO	25.21	1.39
COMERCIO Y SERVICIOS	40.93	2.25
BALDÍOS	150.14	8.26
INDUSTRIA	46.80	2.57
VIALIDAD	36.04	1.98
<b>SUBTOTAL</b>	<b>634.72</b>	<b>34.90</b>
USOS NO URBANOS		
ZONA ARQUEOLÓGICA	14.39	0.79
AGRÍCOLA	1,112.15	61.16
PECUARIO	5.90	0.32
FORESTAL	33.00	1.81
SOCAVONES Y MINAS A CIELO ABIERTO	18.15	1.00
CUERPOS DE AGUA	0.30	0.02
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1,183.85</b>	<b>65.10</b>
<b>TOTAL MUNICIPAL..</b>	<b>1,818.57</b>	<b>100.00%</b>

FUENTE: Cuantificación en base a planimetría y verificación en campo

El área total del municipio se extiende sobre 1,818.57 has., de las cuales el uso urbano abarca una superficie de 634.72 hectáreas, que representan 34.90% de la superficie total del municipio. La superficie restante 1,183.85 hectáreas está constituida por las áreas de uso no urbano, como son las de uso agrícola, pecuario, forestal y cuerpos de agua, es decir, 65.10%.

Gráfica 13. Uso urbano actual del suelo del municipio de Tezoyuca 2001



Fuente: Cuantificación en base a planimetría y verificación en campo

Las áreas que tienen uso habitacional ocupan una superficie de 335.60 hectáreas y constituyen 52.87% del uso del suelo urbano, dentro de estas áreas se estima que existe una superficie de 58 has con asentamientos irregulares.

El área dedicada al comercio y servicios abarca una superficie de 40.93 has. representa el 6.45%; del total de la superficie urbana, concentrándose principalmente en la carretera Lechería- Texcoco , asimismo sobre la vialidad de acceso a Tezoyuca y Tequisistán.

El área de equipamiento abarca una superficie de 25.21 has, que implica el 3.97% del total de la superficie urbana. La mayor concentración se encuentra en la cabecera municipal, en las colonias Buenos Aires, Ampliación Tezoyuca y San Felipe. Las áreas de equipamiento que existen actualmente no permiten absorber el crecimiento futuro de la población.

El área industrial se cuantifica en tan sólo 46.80 has, que representan un poco más del 7% del total de la superficie urbana, con algunas pequeñas y medianas empresas dispersas sobre la carretera Texcoco- Lechería y el barrio de Santiago.

Dado que el proceso de ocupación del suelo es relativamente reciente, aún queda considerable superficie baldía: de casi 150.14 hectáreas, representa el 23.65% restante del área urbana, apta para el desarrollo urbano

La vialidad suma una superficie de 36 has., es decir, 5.67%, que se verá incrementada con la reestructuración vial para dar soporte a la población prevista.

La densidad de ocupación habitacional, que es el principal uso del suelo, es en promedio, un lote por cada 500 m<sup>2</sup>; en la cabecera municipal los predios varían entre los 1,000 y 1,500 m<sup>2</sup>, al igual que en el poblado de Tequisistán. En las colonias adyacentes a la cabecera como son la Buenos Aires y San Felipe, el promedio es de 500 m<sup>2</sup> por lote habitacional.

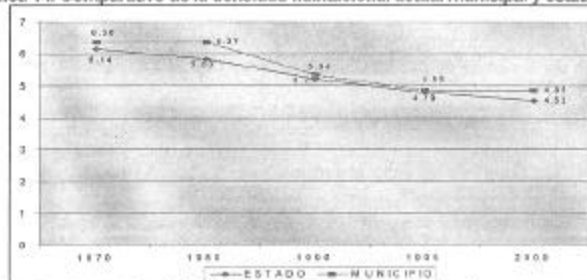
Las lotificaciones con menor superficie son en la colonia Ampliación Tezoyuca con predios promedio de 200 m<sup>2</sup> y las más recientes como La Longaniza, en Tequisistán, o en la continuación de la misma Ampliación Tezoyuca, cercana a la carretera Texcoco – Lechería que son de 150 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la estructura urbana, el área que se puede considerar como centro urbano se limita a la calle donde se localiza la presidencia municipal, que cuenta con el kiosco, la iglesia principal y algunos comercios básicos.

Esta en formación un incipiente corredor urbano sobre la carretera Texcoco – Lechería con industrias de baja tecnología y generación de empleo. El equipamiento urbano se localiza disperso sin formar un centro de barrio. El comercio es de tipo básico dentro de las zonas habitacionales. Las áreas recreativas se localizan entre las parcelas agrícolas.

Respecto a las viviendas que existen en el municipio estas son de tipo unifamiliar y de donde se desprende que la densidad promedio de habitantes por vivienda muestra una baja ya que en 1970 tenía una densidad de 6.36 en el año 2000 se registro un promedio de 4.85 habitantes por vivienda lo que refleja una disminución porcentual del 1.51 por encima del promedio estatal, que en el mismo periodo presentaba para 1970 una densidad de 6.14 y para el año 2000 reporta una baja de 4.77 habitantes por vivienda, con un índice hacia la baja de 1.37 puntos, lo que indica que el nivel de ocupación en el municipio presenta la misma dinámica que la del resto del estado.

Gráfica 14. Comparativo de la densidad habitacional actual municipal y estatal 2000



Fuente: INEGI XI Censo General de Población y Vivienda

La correspondencia que guarda el municipio en relación con el estado, en lo que se refiere a la oferta de los servicios urbanos ofrecidos, muestra que la del municipio es ligeramente mayor en términos generales, lo que se refleja en la grafica posterior que se refiere a este apartado.

En forma comparativa, Tezoyuca atiende al 91.41% de la población mientras que en el resto del estado se encuentra una cobertura del 89.87%, lo que arroja que el municipio tiene una cobertura del 1.5 puntos porcentuales arriba del servicio que se ofrece en el resto del estado; en lo relativo a los servicios de drenaje también el municipio se encuentra un punto porcentual arriba de atención a este servicio, dado que el municipio tiene una cobertura del 87.4%, mientras tanto el resto del estado tiene cubierto el 86.31%; finalmente donde se tiene una ligera desventaja es en lo que se refiere al suministro de energía eléctrica ya que mientras el estado tiene una cobertura del 97.90% en el resto del estado, el municipio tiene el servicio en un 97.53% es decir 0.37 puntos porcentuales abajo; en términos generales el estándar de servicios del municipio es bueno.

Gráfica 15. Comparativo de servicios urbanos actuales  
Municipio-Estado 2000



Las áreas que carecen de estos servicios son parte de la colonia San Felipe ubicadas al norte del cerro Cuauhtepac y los asentamientos más recientes en la colonia Buenos Aires y en el ejido de Tequisistlán.

Las características y clasificación de la vivienda se presentan en función del material de construcción, de la seguridad jurídica de la propiedad, de los ingresos económicos de sus ocupantes y de la antigüedad del asentamiento.

En la cabecera municipal y el poblado de Tequisistlán, que son los asentamientos humanos más antiguos y consolidados, el material que han utilizado para sus edificaciones predominan los siguientes:

En las techumbres el material que predomina es la losa de concreto armado o ladrillo, representando un 69.68%, seguida de la techumbres de lamina de asbesto o metálica con el 19.98% del total de las viviendas municipales, mientras que en contraste con el desarrollo que tiene el resto del estado en los mismos rubros que representan el 74.53%, y el 13.30% respectivamente, lo que muestra una ligera desventaja del municipio en relación con el resto del estado.

En lo relativo al material utilizado en muros destacan los construidos a base de tabique, ladrillo, block y en menor medida adobe en sus paredes; así tenemos que la calidad de los materiales con que se han ido edificando las viviendas es en mayor parte con materiales definitivos y que representan un 91.49% en el municipio, mientras que en el resto del estado se encuentra ligeramente debajo de este con un 90.27%, por lo que se puede interpretar que la calidad de su edificación es buena en ambos escenarios.

El material que predomina en el piso de las viviendas del municipio es el cemento o el firme lo que representa el 84.19%, seguido de materiales de mayor calidad que son los de mosaico y madera con 10.80%, mientras que el resto del estado en estos mismos rubros tiene los siguientes porcentajes 69.85% y 23.03% respectivamente, lo que refleja una ligera mejoría del municipio que la del resto del estado.

En las colonias Buenos Aires y San Felipe, así como los Asentamientos Irregulares en el Ejido de Tequisistlán, las viviendas presentan menor calidad en la autoconstrucción, tanto en pisos, paredes y techumbres, considerando las características señaladas.

La vivienda se clasifica en vivienda media, popular y precaria, y se distribuyen de la siguiente manera:

La vivienda media, se ubica principalmente en el barrios de Santiago, al sur y este del cerro Cuauhtepac y de manera dispersa en el resto de la cabecera municipal y el poblado de Tequisistlán. La superficie del lotes esta entre los 500 y los 1,000 m<sup>2</sup>.

En el barrio de Santiago, 22 viviendas asentadas sobre la Av. del Trabajo y las calles 20 de Noviembre, Vicente Guerrero y B Juárez, presentan problemas de riesgo por dos factores: la presencia del banco de material que, aunque se encuentra vedado, constituye un peligro para las viviendas cercanas por los tipos de cortes de 90 grados que se hicieron al cerro.

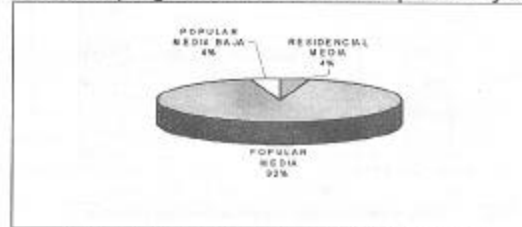
El otro factor, lo constituyen el paso de dos ductos de PEMEX, que cruzan en dirección noroeste hacia la central termoeléctrica, afectando 12 viviendas, por lo que actualmente las autoridades municipales no permiten la construcción de viviendas u otro tipo de edificaciones.

Este problema de riesgo, también lo presenta el poblado de Tequisistlán, donde los ductos de PEMEX cruzan en la misma dirección noroeste y a 200 mts. de la carretera Texcoco-Lechería.

La vivienda popular, se ubica principalmente, en los asentamientos de reciente creación y de manera dispersa al norte de la cabecera municipal, así como en la periferia del poblado de Tequisistlán. La superficie del lotes esta entre los 150 m<sup>2</sup>.

La vivienda precaria se ubica en los asentamientos irregulares de los ejidos de Tequisistlán como el de Las Longanizas y en el ejido de Tezoyuca en la colonia Ampliación Tezoyuca.

Gráfica 16. Tipología de la vivienda en el municipio de Tezoyuca 2001



Fuente: Cuantificación en base a planimetría y verificación en campo.

Tabla 6: Comparativo estatal y municipal de tasas de crecimiento anuales de vivienda y población 1970 – 1980

DECADA	CONCEPTO	ESTADO	MUNICIPIO
1970	Total de Población	3,833,185	4,770
	Total de viviendas	624,250	750
	Habitantes / vivienda	6.14	6.36
1980	Total de Población	7,564,335	7,667
	Total de viviendas	1,297,772	1,204
	Habitantes / vivienda	5.83	6.37
1970-1980	Tasa anual de crecimiento de Población	6.8	4.86
	Tasa anual de crecimiento de Vivienda	7.6	4.84

FUENTE: INEGI Censo General de Población y Vivienda IX y X

Tabla 7: Comparativo estatal y municipal de tasas de crecimiento anuales de vivienda y población 1980 – 1990

DECADA	CONCEPTO	ESTADO	MUNICIPIO
1990	Total de Población	9,815,795	12,416
	Total de viviendas	1,883,098	2,325
	Habitantes / vivienda	5.21	5.34
1980-1990	Tasa anual de crecimiento de Población	2.7	4.94
	Tasa anual de crecimiento de Vivienda	3.8	6.8

FUENTE INEGI XI Censo General de Población y Vivienda

Tabla 8: Comparativo estatal y municipal de tasas de crecimiento anuales de vivienda y población 1990 – 1995

QUINQUENIO	CONCEPTO	ESTADO	MUNICIPIO
1995	Total de Población	11,704,934	16,338
	Total de viviendas	2,443,096	3,372
	Habitantes / vivienda	4.79	4.85
1990-1995	Tasa anual de crecimiento de Población	3.7	5.64
	Tasa anual de crecimiento de Vivienda	5.34	7.72

FUENTE: INEGI Censo de Población y Vivienda 1995



Tabla 9: Comparativo estatal y municipal de tasas de crecimiento anuales de vivienda y población 1995 – 2000

QUINQUENIO	CONCEPTO	ESTADO	MUNICIPIO
2000	Total de Población	13,096,686	18,852
	Total de viviendas	2,743,144	3,889
	Habitantes / vivienda	4.77	4.85
1995-2000	Tasa anual de crecimiento de Población	2.3	2.9
	Tasa anual de crecimiento de Vivienda	2.34	2.89

FUENTE: INEGI Censo de Población y Vivienda 1995 y XII Censo General de Población y Vivienda

### 2.3.5. Procesos de ocupación del suelo

La forma de ocupación del suelo se ha dado mediante el establecimiento de familias que viven en extensiones relativamente grandes de terreno y conforme crece la familia, se da el fraccionamiento de las parcelas. Se parte de la costumbre de repartir y legar el suelo a los miembros de la familia, sin embargo por la crisis económica también se ven en la necesidad de fraccionar sus terrenos.

La ocupación del suelo se ha dado en forma tradicional como la expuesta anteriormente y a últimas fechas se presenta la venta ilegal de parcelas en los ejidos de Tequisistán y de Tezoyuca, lo mismo se refleja en la cabecera municipal con la creación de la colonia Buenos Aires, pero en términos generales los usos del suelo no han variado drásticamente, se siguen conservando con producción agrícola de subsistencia.

En el poblado de Tequisistán, esta latente la presión urbana para ocupar de forma irregular las áreas ejidales ubicadas al oeste, principalmente en la zona conocida como "Las Longanizas", motivo que hace necesario vigilar que no crezca esta zona, ya que por sus características naturales provocan hundimientos e inundaciones, lo que hace muy costoso adecuar servicios de infraestructura y equipamiento, de igual manera las construcciones actuales se verán dañadas, entonces se recomienda restringir esta área al crecimiento urbano.

Este patrón de ocupación tiende a acelerarse, por los impactos urbanos que están teniendo los municipios de Texcoco y Chiconcuac, que por su costo hacen atractivo el cambio hacia suelo para uso habitacional, como se refleja en su tasas de crecimiento demográfico con el 4.3% y 1.7% de 1990 a 1995, de manera que en los municipios de Atenco, Acolman y Tezoyuca se agudiza la ocupación irregular de las áreas ejidales, considerando que no existen instrumentos de control y regulación del suelo urbano.

El municipio de Ecatepec esta llegando a la etapa de consolidación y saturación de su área urbana, reflejándose en su tasa de crecimiento demográfico con el 3.6% de 1990 a 1995, mientras que entre 1980 y 1990 era del 4.5%, por lo que la generación de jóvenes en edad de matrimonio empiezan a reclamar suelo para vivienda, que es difícil de obtener en este municipio para la población de bajos ingresos, constituyéndose en alternativa para tal fin, los municipios que lo ofrecen y que colinden con sus fuentes de empleo.

La Región Texcoco, forma parte de una importante área de recarga de mantos acuíferos del nororiente de la zona metropolitana dada la conformación geológica y la permeabilidad del suelo, por lo que su preservación es de vital importancia para el equilibrio ecológico en el proceso de crecimiento urbano.

La Región Texcoco no cuenta con fuentes importantes de empleo ni los servicios especializados de salud, educación y abasto, por lo que los municipios que la conforman cumplen la función metropolitana de "municipios dormitorio", en detrimento del fortalecimiento financiero de estos municipios.

### 2.3.6. Tenencia de la tierra y asentamientos irregulares.

La superficie de propiedad privada abarca el 33.2% de la superficie municipal, con parcelas mayores de 5 hectáreas en un 64% y 36% menores de 5 hectáreas. Se encuentra en mayor medida en la cabecera municipal y frente a la carretera Texcoco-Lechería, entre Tequisistán y Nexquipéyac.

La superficie ejidal cubre el 68.8% restante y se ubica en Tequisistán y las colonias San Felipe y Ampliación Tezoyuca que desde la década de los 90s. están ofertando suelo de manera irregular para el asentamiento de familias de bajos ingresos, principalmente. La superficie de las parcelas no rebasa la hectárea y media de superficie.

Actualmente las autoridades municipales, en coordinación con la CRESEM (colonia Buenos Aires) y la CORETT (Ampliación Tezoyuca), están gestionando una campaña de regularización de la tenencia de la tierra con mayor cobertura y costos de escrituración más accesibles a la población de bajos ingresos.

Una de las características del patrón de ocupación del suelo, esta en el asentamiento humano irregular sobre tierras ejidales, dada la falta de apoyos financieros para la reactivación agropecuaria, por lo que son incorporadas al área urbana que es más redituable, para posteriormente obtener los beneficios de los programas de regularización de la tenencia de la tierra.

El fraccionamiento irregular se realiza en la medida en que los ejidatarios venden las parcelas al fraccionador, por lo que este se realiza de forma dispersa beneficiando solamente la especulación.

Los ejidos de Tezoyuca y Tequisistlán se organizan por besanas por lo que se ha obtenido hasta el mes de septiembre del 2001 cuales parcelas han sido fraccionadas obteniendo el siguiente resultado:

**Tabla 10: Comparativo de parcelas totales respecto a las fraccionadas del Ejido de Tezoyuca**

BESANA	TOTAL DE PARCELAS	PARCELAS FRACCIONADAS	% DE OCUPACIÓN
El Maqueyal	22	2	9.10
El Cerni	45	2	4.44
El Rancho	42	0	0
La Cooperativa	105	6	5.71
El Llano	97	13	13.94
La Virgen	45	25	55.55
San Felipe	84	13	20.31
El Rosario	44	7	18.13
San Miguel / Los Hornos	18	3	16.66
San Salvador	49	3	6.12
San Isidro	40	8	20.00
<b>Totales</b>	<b>571</b>	<b>82</b>	<b>14.36</b>

Fuente: Comisariado ejidal y cartografía, verificada en campo. Septiembre 2001

**Tabla 11: Comparativo de parcelas totales respecto a las fraccionadas del Ejido de Tequisistlán**

BESANA	TOTAL DE PARCELAS	PARCELAS FRACCIONADAS	% DE OCUPACIÓN
Ampliación Tlatel	30	11	36.66
El Tlatel	41	1	2.43
El Rosario	35	4	11.42
El Pañuelo	22	4	48.18
Puente Cuate	13	0	0
El Plancón	12	0	0
La Estación	8	0	0
Tepexpan Potrero	36	14	38.88
El Horno	8	1	12.50
San José Tiale	9	7	77.77
Zurita	60	12	20.00
Charco Nuevo	45	11	24.44
La Monera	48	4	8.56
El Nopal	38	5	13.15
San Bartolo	18	4	22.22
Las Longanizas	35	11	30.55
<b>Totales</b>	<b>458</b>	<b>89</b>	<b>19.43</b>

Fuente: Comisariado ejidal y cartografía, verificada en campo. Septiembre 2001

### 2.3.7. Oferta y demanda de suelo y vivienda

La oferta de suelo para vivienda por parte del municipio ha sido escasa, solamente existen los lotes baldíos que son de propiedad privada y ejidal que suman en total 150 has. Otra superficie que presenta oferta de suelo, aunque en términos irregulares, es el incipiente corredor urbano frente a la carretera Texcoco – Lechería, cuyo trayecto cubre 3.5 Km. de longitud.

### 2.3.8. Zonas de valor histórico y cultural.

Por la cercanía de Tezoyuca Teotihuacan, existe la posibilidad de que los toltecas hayan llegado al cerro de Cuauhtepac, que conserva vestigios de una pirámide y que el Instituto Nacional de Antropología e Historia resguarda para evitar construcciones cercanas. La Dirección de Registro Público de Monumentos realizó un levantamiento, en 1998, definiendo como sitio arqueológico una superficie de 5.02 has, así como una plataforma conocida como El Calvario con una superficie de 8,100 m<sup>2</sup> ubicada entre las calles de Tezoyo y Javier Mina

Los monumentos arquitectónicos, patrimonio histórico del municipio lo constituye la iglesia de San Buenaventura, construida en el siglo XVI con frescos religiosos que representan a San Francisco de Asís, Santo Domingo y San Buenaventura y las capillas de los barrios de la Ascensión, la Resurrección y de Santiago, construidas en el siglo XVII.

La iglesia de Tequisistlán, construida en el siglo XVI, con un pabellón que funcionó como cárcel de la Santa Inquisición, actualmente se encuentra en ruinas y riesgo de derrumbe por la fractura existente del suelo y que atraviesa el centro del poblado.

#### 2.3.9. Principales tipos y fuentes de magnitud de contaminación

Por su localización el Centro de Población de Tezoyuca tiene aspectos negativos, en cuanto al medio ambiente se refiere, pues los suelos son contaminados por residuos sólidos de origen doméstico, industrial y de servicios por recibir las descargas de los municipios de Teotihuacan y Acolman. Por otra parte, los suelos agrícolas de la zona de riego son contaminados por el uso de fertilizantes y la aplicación de agroquímicos. Las fuentes de contaminación del suelo se derivan de los canales que conducen agua residual.

Los recursos hidrológicos son casi nulos, porque las leves corrientes que se mantienen son de aguas negras y causan un impacto ambiental indeseable.

El agua que corre de manera temporal en los cauces de ríos y arroyos de Tezoyuca se contamina por las descargas domésticas de la población que vive en lugares aledaños y cuyos drenajes van a parar a dichos cauces, el agua de los ríos subterráneos también es contaminado por la infiltración de residuos de pesticidas, fertilizantes y agroquímicos.

La extracción de agua ha superado a la recarga natural del manto freático, motivo por el cual se observan un abatimiento anual. Los diferentes mantos acuíferos que se utilizan, mediante pozos, para el servicio doméstico y para las actividades agrícolas han sido sobre explotados. La extracción de agua duplica a la capacidad de recarga de los pozos, lo que tendrá como consecuencia problemas de desabasto en el futuro.

Es urgente adoptar una serie de medidas para restaurar el equilibrio del agua. En este sentido, es necesario impulsar la reforestación, el tratamiento de aguas residuales y su reciclaje.

#### 2.4. INFRAESTRUCTURA

La infraestructura dentro del municipio puede considerarse dentro de un nivel aceptable, cuenta con una vía de comunicación federal que cruza al municipio dándole una situación estratégica. Tiene a buen nivel la cobertura de sus servicios básicos, pero carece de equipamiento especial de salud, siendo demandante de estos en otros municipios.

##### 2.4.1 Infraestructura hidráulica

El municipio de Tezoyuca, tiene una buena cobertura en términos generales, en cuanto a los servicios básicos de infraestructura hidráulica, a la fecha se tienen registrados 12 pozos profundos, de los cuales 5 de ellos son para alimentar a la población del municipio y los 7 restantes son destinados a la agricultura de riego.

De los 5 pozos de agua potable para la población, que tienen un aforo promedio de 18 lts/seg cada uno de ellos, y con una profundidad aproximada de 180 mts, se administran, con sistemas independientes que son controlados por cada uno de los respectivos comités locales del agua, los asentamientos más antiguos como son la cabecera municipal y sus barrios, así como el pueblo tradicional de Tequisistlán, tienen una cobertura del 98% en este servicio, pero su líneas de distribución son de más de 50 años, lo que significa que son de asbesto y que por consecuencia tienen un mayor número de fugas, los nuevos administradores de los comités no cuentan con planos del tendido de la red ni sus respectivos diámetros en el siguiente cuadro se observa la localización de los pozos, su nivel de producción, así como las horas de funcionamiento de los pozos y su administración que es por medio de los comités locales.

Tabla 12: Sistema de pozos de agua potable.

POZO	CONSUMO PROMEDIO	ADMINISTRACIÓN
La Ascensión	18 Lts/seg. 24 Hrs. Diario	Comité Local
Santiago	18 Lts/seg. 8 Hrs. Diario	Comité Local
Buenos Aires	18 Lts/seg. 6 Hrs. Diario	Comité Local
Tequisistlán	18 Lts/seg. 20 Hrs. Diario	Comité Local
Ampl. Tezoyuca	18 Lts/seg. 8 Hrs. Diario	Comité Local

Fuente: Plan De Desarrollo Municipal 2000-2003. Ayuntamiento De Tezoyuca y Comités Locales.

Las líneas de alimentación que van de los pozos a sus respectivos tanques de almacenamiento es de 4" de diámetro lo mismo que la red de conducción, en la red de distribución que varía en su diámetro es de 2"1/2 a 3", pero al parecer existen algunos estrangulamientos en algunas de las líneas de distribución que reducen la presión y por consecuencia no alcanza a veces a subir el agua a los tinacos.

En lo que se refiere a su nivel de cobertura, se tiene que el agua potable cuenta con una cobertura del 60% en la dotación domiciliaria, que en promedio es de 250 litros/habitante/día., el 20% de déficit se encuentra en los asentamientos de nueva creación como son las colonias Buenos Aires y San Felipe.

Cabe destacar que no existen planos de la red hidráulica del municipio, sino que ésta es inferida y se va levantando según las necesidades y emergencias de los propios comités del agua, lo que hace necesario realizar un Plan Hidráulico Municipal, para prever contingencias de que un pozo se pare y deje sin el vital líquido a un sector de la población.

Los pozos restantes están dedicados al riego y su aforo es mayor que los pozos dedicados al abastecimiento de el agua potable, son administrados por los ejidatarios y se ubican en las siguientes comunidades:

Tabla 13: Sistema de pozos de riego

SISTEMA	POZOS DE RIEGO	ADMINISTRADO POR
Besana Rosario -Cabecera Mpal.	60 Lts/seg. 18 Hrs. Diario	Comité Ejidal
Besana San Salvador-Cabecera Mpal.	30 Lts/seg. 5 Hrs. Diario	Comité Ejidal
Besana El Rancho -Col. San Felipe	60 Lts/seg. 9 Hrs. Diario	Comité Ejidal
Besana El Potrero -Cabecera Mpal.	En Reparación - 6" Diámetro	Comité Ejidal
Ejido Tequisistlán -Zurita	50 Lts/Seg. 15 Hrs. Diario en época de estiaje.	Comité Ejidal
Ejido Tequisistlán -El Tlatel -	50 Lts/Seg. 8 Hrs. Diario en época de estiaje. 6" Diámetro	Comité Ejidal

Fuente: Plan De Desarrollo Municipal 2000-2003. Ayuntamiento De Tezoyuca Y Comités Locales.

Cabe mencionar que se encuentra en proceso de habilitación un pozo de riego en el barrio de Santiago y la construcción de 3 Km. de canal de riego para apoyar las actividades agrícolas.

La existencia de un cárcamo en el barrio Santiago que se reubicó al sur de la cabecera municipal, para apoyar el sistema de riego de las tierras agrícolas, y que será aprovechado, previo tratamiento en la laguna de oxidación.

#### 2.4.2. Infraestructura sanitaria

El servicio es administrado por el H. Ayuntamiento, para el año 2000 se tenía una cobertura en conexión a la red del 87%, de las viviendas que se encuentran conectadas a la red primaria, el 13% restante se concentra en los asentamientos de nueva creación donde la actual administración tendió una red de 2 Km. sobre la Av. San Buenaventura y en el barrio Santiago, se realizan trabajos para la ampliación de la actual red primaria, los diámetros que se consideran en las líneas de los colectores son de 10", lo que habría que considerar para los futuros crecimientos urbanos, en la cabecera municipal.

En la localidad de Tequisistlán se cuenta con la red de drenaje, sin embargo, no se encuentra funcionando en su totalidad por fallas técnicas provocadas por el tipo de suelo de baja resistencia, además de que en el centro del poblado ya es muy antiguo y se deberá rehabilitar en esta zona.

Existen 2 lagunas de oxidación y 2 cárcamos para la captación de aguas residuales donde se les da tratamiento primario, mismas que se encuentran en forma inmediata a los cárcamos que no cuentan con las especificaciones técnicas sanitarias adecuadas para su función, de no corregirse este aspecto, se tomará en un verdadero problema para la salud de los habitantes y un fuerte foco de contaminación en la zona. Están localizadas una en el pueblo de Tequisistlán y en la Cabecera Municipal.

Cabe mencionar que la Comisión de Aguas del Estado de México, tiene registro del volumen de aguas residuales vertidas a los ríos Papalotla y Tezoyuca, con 4.21 m<sup>3</sup> y 1.16 m<sup>3</sup> respectivamente.

#### 2.4.3. Infraestructura carretera y ferroviaria.

La infraestructura carretera con la que cuenta el municipio de Tezoyuca, es la Carretera Federal Texcoco - Lechería, misma que atraviesa al municipio en la parte poniente, con un trazo que va de sur a norponiente teniendo un derecho de vía de 60 mts, misma que se encuentra en regulares condiciones, con intenso flujo vehicular tanto particular, de pasajeros como de carga pesada.

Existe una línea de ferrocarril al norte de Tezoyuca (ejido de Tequisistlán), sobre los límites municipales con Acolman, la cual se encuentra en actividad y cubre la ruta Ciudad de México-Veracruz, teniendo un derecho de vía de 10 mts.

#### 2.4.4. Infraestructura vial

##### Vialidad Regional.

El trazo y construcción de la carretera federal Texcoco-Venta de Carpio a fines de la década de los 50s, su ampliación en 1980, hasta Lechería, y ahora a 6 carriles, dividió el territorio municipal, generando dos centros de población al norte y sur de la carretera, careciendo de continuidad vial entre ambos.

Esta vialidad regional Texcoco – Lechería, tiene una longitud de 6 Km. con una sección de 60 mts, misma que se encuentra totalmente pavimentada.

Esta carretera federal se ha convertido en una importante vialidad para el desempeño de las actividades de la población de Tezoyuca, y representa una oportunidad para desarrollar el potencial económico del municipio por la ubicación en la que se encuentra, esta carretera comunica a Tezoyuca con la nueva carretera Peñón- Texcoco que se localiza a una distancia de 9 kilómetros de Tezoyuca con dirección sureste, y comunica con dirección noroeste al municipio de Ecatepec y la Autopista México- Pachuca, que se localizan a 5 Km., de Tezoyuca.

La estructura vial primaria y secundaria con que cuenta el municipio es de aproximadamente 36 Km., de longitud, que en gran parte de ella no existe una adecuada articulación y no conserva una homogeneidad en sus secciones. La mayor dificultad peatonal es el cruce de la carretera Texcoco-lechería, ya que carece de puentes o pasos a desnivel que faciliten el cruce.

##### Vialidad Primaria

La vialidad primaria del municipio representa el 31% del total de la vialidad, y esta conformada en la cabecera municipal de la siguiente manera:

De norte a sur por las avenidas: La Concepción, San Buenaventura y Precursores de la Revolución, que comunican al norte e inducen la conurbación con las localidades del municipio de Acolman. Al sur entroncan con la Av. Pascual Luna que a su vez comunica con la carretera Texcoco-Lechería.

De este a oeste se encuentran las avenidas del Trabajo y la Av. Independencia que se comunican con el municipio de Chiautla, a través de la localidad de Ocopulco.

En el poblado de Tequisistlán, la continuidad vial esta desarticulada, con algunas manzanas y lotes sin acceso vial "corazones de manzana". En dirección norte-sur la única vialidad trazada es la Av. Corregidora-Zaragoza-Nacional que comunica con la localidad de Santa Isabel Ixtapan, en el municipio de Atenco.

En dirección Este-Oeste, se encuentra la Av. 5 de Mayo-Aldama que se conecta con la Av. Del Rosario-Camino a Tequisistlán, camino de terracería que comunica con la localidad de Nexquipayac, del municipio de Atenco y con la Col. Ampliación Tezoyuca de reciente creación y que presenta una incipiente planeación vial.

La vialidad primaria se encuentra pavimentada en regulares condiciones en un 72% y el restante 28% es de terracería, en el siguiente cuadro se puede apreciar las avenidas que componen la vialidad primaria su longitud y sus secciones.

Tabla 14: Condiciones de la vialidad primaria

VIALIDAD PRIMARIA	LONGITUD (MTS.)	SECCION (MTS.)	PAVIMENTACION (%)
Av. Pascual Luna	380	12	100
Av. Precursores de la Revolución	1,400	18	100
Av. del Trabajo	1,900	9	100
Av. Independencia	1,900	12	100
Av. San Buenaventura	1,900	12	100
Av. La Concepción	1,300	12	0
Av. Nacional- Corregidora	535	14	100
Av. 5 de Mayo – Aldama	600	12	100
Av. del Rosario	1,300	12	0
<b>TOTAL</b>	<b>11,215</b>		<b>77</b>

Fuente: Trabajo de planeación y verificación en campo. Septiembre 2001

##### Vialidad Secundaria.

La vialidad secundaria esta totalmente desarticulada en dirección Norte-Sur y Este-Oeste, tanto en la cabecera municipal como en el poblado de Tequisistlán. En las colonias Buenos Aires y San Felipe, se observa la tendencia a

seguir el mismo patrón vial, por lo que se hace necesario prever y determinar la estructura vial adecuada, proporcionando una continuación vial reticular en función de las densidades habitacionales previstas.

Con excepción de los cuatro barrios que conforman la cabecera municipal y el centro de la localidad de Tequisistlán que están pavimentadas, el resto de las calles son de terracería, con una sección promedio de 8 metros y con déficit de continuidad hacia las vialidades primarias.

También se cuenta con los caminos vecinales, la mayoría de ellos están asfaltados; comunican a Tezoyuca con los municipios aledaños. Estos caminos son: Tezoyuca-Puente de la Grande, Tezoyuca-Ocopulco, Tezoyuca-Zacango, Tezoyuca-Chipiltepec (Avenida Nacional), Tezoyuca-Cuanalán, Tezoyuca-Puente Chico (Río San Juan), Puente de la Grande - Chimalpa, Camino Ejidal a San Pablito, Tequisistlán-Tepexpan, Tequisistlán-Ixtapan, Tequisistlán-Nexquipayac (Calzada de los Gallos), Ampliación Tezoyuca-Carretera Lechería (Avenida México) y San Felipe-Carretera Lechería (Camino de Pasto).

Tabla 15: Intersecciones viales conflictivas

INTERSECCION VIAL	PROBLEMÁTICA
Entronque de carretera federal y Av. Pascual Luna	Falta de señalamiento y incorporación peligrosa, requiere de adecuación geométrica.
Entronque de carretera federal y Corregidora Cruce de la Av. Pascual Luna y la Av. Del Trabajo	Falta de señalamientos Calle angosta con saturación de tráfico por ser la comunicación de Tezoyuca y Chiautla. Requiere de señalamientos y organización de sentidos viales.
Continuación de la Av. Pascual Luna y la Av. San Buenaventura	La continuidad se reduce a cuatro metros por la existencia del cementerio y la iglesia. Ampliar la vialidad a 12 m afectando parte del cementerio

Fuente: Trabajo de campo. Septiembre 2001

#### 2.4.5. Sistema de transporte

El territorio municipal es zona de paso del sistema de transporte colectivo y foráneo para comunicar con los municipios vecinos. No cuenta con terminales de transporte. Existen dos sitios de taxis, uno en la cabecera municipal y el otro en Tequisistlán, además del servicio de bici taxis que dan atención al interior de estas mismas localidades.

Las rutas de transporte que proporcionan servicio tienen como origen y destino principalmente, los municipios de Acolman, Texcoco, Teotihuacan y Distrito Federal y son las líneas de autobuses México-Teotihuacan, México- Texcoco y la Del Valle de México. Las rutas de microbuses y combis son cinco rutas intermunicipales y con comunicación al Distrito Federal.

La línea de autobuses México-San Juan Teotihuacan presta servicio de transporte en las comunidades del territorio municipal, con las siguientes rutas:

##### Autobuses y Micros:

- Metro Indios Verdes- Texcoco y Texcoco-Indios Verdes.
- Metro Indios Verdes-Tepexpan-Chiconcuac y Chiconcuac-Tepexpan-Metro Indios Verdes, con paradas en la Colonia San Felipe y en la cabecera municipal.
- Metro Martín Carrera-San Cristóbal- Texcoco y Texcoco-San Cristóbal-Metro Martín Carrera, con paradas en Tequisistlán.

##### Combis

- Chipiltepec-San Juan Teotihuacan y San Juan Teotihuacan-Chipiltepec, con paradas en la cabecera municipal y Colonia Buenos Aires.
- Texcoco-Ixtapan e Ixtapan- Texcoco, con paradas en Tequisistlán y Colonia Ampliación Tezoyuca.
- Texcoco-Cuanalán-Tepexpan y Tepexpan-Cuanalán- Texcoco, con paradas en la cabecera municipal y Colonia San Felipe.
- Texcoco-Tezoyuca-San Lucas y San Lucas-Tezoyuca- Texcoco, con paradas en la cabecera municipal.
- La línea Anexa a Texcoco ofrece su servicio de microbuses y combis que comunican a Tezoyuca con los pueblos de San Andrés Chiautla, Chiconcuac y Texcoco.
- La línea del Valle de México ruta Texcoco-San Cristóbal Ecatepec.
- La línea México-Ixquiltán presta servicio del Metro Martín Carrera a la cabecera municipal y al pueblo de Tequisistlán.

#### 2.4.6 Infraestructura eléctrica

En los censos de población del INEGI del 2000, se tienen registradas el 97.5% de las viviendas que cuentan con energía eléctrica. Actualmente, a nivel municipal, se tiene un déficit tanto en líneas primarias de electrificación y sus respectivos postes, como en el sistema de alumbrado público. El servicio de Alumbrado Público está cubierto 60%, principalmente en los asentamientos consolidados de la Cabecera Municipal y Tequisistlán: 40% del déficit se ubica en las Colonias Buenos Aires y San Felipe.

#### 2.5 EQUIPAMIENTO URBANO

El equipamiento urbano en el municipio es de un perfil bajo y sus servicios alcanzan apenas una cobertura a nivel vecinal y de barrio, concentrados principalmente en la cabecera municipal, aunque con deficiencias en el mantenimiento funcional y de sus fachadas, como es el caso de las instalaciones educativas.

##### 2.5.1 Equipamiento educativo y de cultura

La educación es una de las dos mejores herencias y ejemplos que se le puede dejar como legado a las generaciones venideras. Es un medio para lograr el desarrollo del individuo y de la sociedad. Los individuos educados tienen la posibilidad de aspirar a una mejor calidad de vida, para evitar la reproducción de los círculos de pobreza y dignificar la vida de la comunidad.

Actualmente, el Instituto Nacional de Educación para los Adultos (INEA) ha formado, en cada una de las comunidades del territorio municipal, grupos de personas interesadas en recibir educación primaria y secundaria a través de promotores que el mismo INEA determina. Al respecto se han incorporado a este sistema 148 adultos en primaria y se han certificado a 9, en el nivel de secundaria se han incorporado 105 personas mayores y se han certificado a 12, los restantes están en proceso de lograr el mismo objetivo.

En el nivel preescolar se cuenta con tres jardines de niños, uno de los cuales se encuentra en la cabecera municipal, el segundo se localiza en el Barrio San Felipe, colindando con la línea de ductos de PEMEX y el tercero en la col. Buenos Aires que suman una superficie total de 3,400 m<sup>2</sup>, estas tres unidades tienen en su conjunto 16 aulas y 320 alumnos aproximadamente.

En el pueblo de Tequisistlán se encuentran dos jardines de niños que abarcan una superficie de 2,400 m<sup>2</sup>, con 10 aulas y una población de 200 alumnos aproximadamente, uno de ellos también colinda con la línea de ductos de PEMEX, lo que representa un alto riesgo.

En el nivel de la educación primaria, se proporciona atención en este punto a través de tres instituciones en la cabecera municipal, las cuales cuentan con 24 aulas, mismas que se encuentran saturadas, a las cuales asisten aproximadamente 1,200 educandos, estas están construidas sobre una superficie en su conjunto de 14,000 m<sup>2</sup>.

En la localidad de Tequisistlán se proporciona servicio a 800 alumnos con dos escuelas, una en la col. Ampliación Tezoyuca, para sumar un total de 16 aulas construidas sobre una superficie de 6000 M2 aproximadamente. Actualmente se están construyendo cuatro aulas más.

Secundarias: Funcionan una tele secundaria y dos secundarias, una en Tequisistlán, con un total de 30 aulas para atender 900 alumnos aproximadamente en dos turnos, sobre una superficie de 25,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. Se encuentra en proyecto de construcción otra unidad en la cabecera municipal.

Preparatorias: Sólo se cuenta con una unidad, incorporada a la Universidad Autónoma del Estado de México, que proporciona atención a 300 alumnos en 12 aulas, aproximadamente sobre una superficie de dos hectáreas.

En lo que concierne al aspecto de la cultura y el arte, son dos rubros que contribuyen de manera prioritaria a elevar la calidad de vida y a la integración de la sociedad. Son sustentos importantes, pues conforman la identidad de los individuos favoreciendo el desarrollo social.

Tezoyuca carece de una Casa de Cultura para impulsar actividades artísticas y culturales, se dispone de dos bibliotecas: una, en la Presidencia Municipal y la otra, en el pueblo de Tequisistlán. Ambas cuentan con un modesto acervo bibliográfico, el cual es indispensable incrementar.

El patrimonio arquitectónico con que cuenta el municipio es el siguiente:

La Parroquia de San Buenaventura en la cabecera municipal y la Ex - iglesia de la Virgen del Rosario, en Tequisistlán. En esta última perduran vestigios de una cárcel inquisitorial que data del siglo XVI. Dicho inmueble en la actualidad alberga a la biblioteca pública "Alfonso Reyes". Se deben señalar las pésimas condiciones de conservación en que se encuentra. Es obligación de la actual administración promover la conservación y preservación del patrimonio histórico y cultural del municipio.

Tabla 16: Equipamiento educativo y de cultura

SUBSISTEMA / NIVEL / NOMBRE	LOCALIZACIÓN	CARACTERÍSTICAS			
		SUP. PREDIO	SUP. CONS.	UBS	TURNO
<b>EDUCACIÓN</b>					
Jardín de niños	Cabecera Municipal	1,000 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	5	Matutino
	Barrio San Felipe	1,000 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	5	Matutino
	Col. Buenos Aires	1,400 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	6	Matutino
	Tequisistán	2,400 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>	10	Matutino
Primaria	Cabecera Municipal	9,500 m <sup>2</sup>	1,600 m <sup>2</sup>	16	Matutino
	Barrio Santiago	4,500 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>	8	Matutino
	Tequisistán	6,000 m <sup>2</sup>	1,700 m <sup>2</sup>	20	Matutino
Tele secundaria	Cabecera Municipal	6,000 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	8	Matutino
Secundaria	Cabecera Municipal	9,000 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>	11	Matutino
	Barrio Santiago	9,000 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>	11	Matutino
Preparatoria	Cabecera Municipal	20,000 m <sup>2</sup>	1,150 m <sup>2</sup>	12	Matutino

Fuente: Secretaría de Educación, Cultura y Bienestar Social del Gobierno del Estado, Dirección de Planeación Educativa.

2.5.2 Equipamiento para la salud y asistencia

En el rubro de salud se cuenta con los siguientes servicios concentrados sólo en la cabecera municipal:

Tabla 17: Equipamiento para los servicios de salud.

	Unidad Médica	Consultorios	Camas	Superficie
Unidad Médica	1	1	1	1
Consultorios	1	1	1	1
Camas	1	1	1	1
Superficie	1	1	1	1



**Asistencia social.**

En el DIF de Tezoyuca se carecen de recursos financieros, materiales y humanos para lograr en plenitud los programas y servicios de la institución desarrolla tales como:

- Servicios nutricionales
- Servicios de rehabilitación
- Servicios educativos
- Servicios médicos comunitarios
- Servicios jurídicos asistenciales
- Trabajo social
- Servicios multidisciplinarios

**2.5.3 Equipamiento turístico**

El municipio no cuenta con edificios que presten este servicio.

**2.5.4 Equipamiento para el comercio**

La actividad comercial en el municipio consiste, básicamente, en un sistema de distribución al menudeo, con una estructura tradicional, cuenta con tiendas de abarrotes, misceláneas, carnicerías, expendios de alimentos varios, servicios de mantenimiento electromecánico y un pequeño tianguis con aproximadamente 20 puestos; este servicio se realiza en las pequeñas tiendas o fuera del municipio, se requiere la construcción de un mercado que evite traslados.

**Tabla 18: Servicios de tianguis:**

Día	Comunidad	Calle
Lunes	Colonia Buenos Aires	Fresno
Martes	Barrio de la Ascensión	16 de Septiembre
Miércoles	Col. Ampliación Tezoyuca	Guerrero
Jueves	Barrio Santiago	Independencia
Viernes	Tequisistlán	Rosario
Domingo	Col. Buenos Aires	Caleros

FUENTE: Plan De Desarrollo Municipal 2000-2003 . Ayuntamiento De Tezoyuca Y Comités Locales.

**2.5.5 Equipamiento para el abasto**

En lo que concierne al abasto, sólo se cuenta con una lechería Liconsa de 300 M2 de superficie, localizada en la cabecera municipal.

**2.5.6 Equipamiento de comunicaciones y transporte**

No existe ningún tipo de equipamiento en materia de comunicaciones, la administración de telégrafos, correos, teléfonos, Luz y Fuerza del Centro, se dan fuera del municipio, y las rutas de transporte que trasladan a la población de Tezoyuca a otros municipios solo son de paso.

**2.5.7 Equipamiento recreativo y deporte**

En este rubro se puede señalar que existe una área con tres canchas de fútbol de aproximadamente 25,000 m<sup>2</sup> en el ejido de Tezoyuca cercana a la preparatoria, este es uno de los únicos equipamientos deportivos que existen en el municipio, asimismo existen espacios ocupados por la población como áreas de juego de fútbol, pero como nivel de equipamiento no existe.

La mayor parte de las localidades no cuentan con el equipamiento básico para la recreación como son: parques, jardines y unidades deportivas.

**2.5.8 Equipamiento de administración y servicios**

El equipamiento para la administración que existe solo es el Edificio Municipal y la Delegación en el Pueblo de Tequisistlán. Los servicios con que cuenta, están conformados por tres cementerios que suman una superficie total de 5 has. El existente en la cabecera municipal ha rebasado su capacidad, por lo que recientemente fue ampliado a los terrenos adjuntos. Los panteones de Tequisistlán y el colindante al municipio de Chiconcuac aún cuentan con suficiente superficie para brindar el servicio. Se cuenta además con un vivero municipal de apoyo a los programas de reforestación.

El municipio no cuenta con tiradero de basura o relleno sanitario, el depósito de la basura recolectada diariamente, se hace en San Bartolo, municipio de Acolman.

#### 2.5.9 Equipamiento para actividades productivas

El municipio no cuenta con edificios que presten este servicio.

#### 2.5.10 Equipamiento de nivel regional

El municipio cuenta solo con una preparatoria.

#### 2.5.11 Problemática e índices deficitarios en equipamiento urbano

Tabla 19: Déficit de equipamiento

ELEMENTO	UNIDADES REQUERIDAS CORTO PLAZO (2000-2005)		ACCION
Jardín de niños	12	Aulas	Se requerirá contar con tres jardines de niños y la aplicación de doble turno en el Kinder Hnos. Flores Magón.
Primaria	6	Aulas	Se requerirá doble turno en la Escuela Ignacio Comonfort, en tanto que la Escuela José María Morelos requiere obras de mantenimiento.
Mercado sobre ruedas	0	Puestos	Los mercados sobre ruedas existentes cubren los requerimientos de la población, por lo que sólo deberán considerarse las afectaciones directas a la población (basura y conflictos viales).
Cancha deportiva	5,365	M <sup>2</sup>	Se requiere dotar de mayor superficie para equipamiento recreativo.
Secundaria general	36	Aulas	Se requiere ampliar el servicio de las escuelas existentes a dos turnos para cubrir las demandas de la población.
Biblioteca local	1	Modulo	Se requerirá un módulo para cubrir el déficit de la zona.
Centro social popular	1	Modulo	Se requerirá un módulo para cubrir el déficit de la zona.

FUENTE: Secretaría de Educación, Cultura y Bienestar Social del Gobierno del Estado. Dirección de Planeación Educativa. Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003 Ayuntamiento de Tezoyuca y comunidades locales.

## 2.6 SERVICIOS PÚBLICOS

### 2.6.1 Seguridad pública y administración de justicia

En materia de seguridad y administración de justicia, el municipio cuenta con los siguientes elementos en el área de Seguridad Pública: un director de Seguridad Pública Municipal; dos comandantes, cada uno es responsable de su respectivo turno de 24 por 24 horas; un primer oficial, un segundo oficial y 35 policías rasos.

Esta división interna de mandos permite responsabilizar directamente a todos y cada uno de elementos que integran el Cuerpo de Policía Municipal; asimismo es un medio legítimo de ascenso por buen desempeño de funciones, o si la situación lo amerita, degradar a los elementos.

El Cuerpo de Policía Municipal carece de personal, capacitación, equipo, vehículos e instalaciones. Además la mayor parte de las localidades no cuentan con vigilancia permanente.

Existe una organización de Intercomunicación, producto del pacto federal, para que el Cuerpo de Policía Municipal informe a la Dirección de Seguridad Pública del Estado de México y a la Secretaría de Gobernación lo referente al estado de fuerza, armamento y parque vehicular. Se remite información por escrito para formar un banco de datos, necesario para optimizar el suministro de armas y licencia colectiva para su portación, así como para detectar si hay bajas de policías por causas distintas a renunciaciones voluntarias, es decir, si el motivo de la renuncia es que cometieron algún delito. Si se comprueba que ocurrió, se remite al policía o policías a las procuradurías correspondientes.

Por otra parte, existen diversos programas de capacitación y adiestramiento para policías. Éstos, generalmente son implementados en forma permanente por la instancia estatal. La autorización para asistir a los programas se pone a consideración del presidente municipal.

La seguridad pública es prioridades para las diferentes instancias de gobierno, debido a los altos índices de delincuencia registrados en la región.

Una vez revisado y analizado el archivo de esta dependencia, se deduce que los delitos más comunes son la violencia intra familiar (producto del alcoholismo), los robos a negocios y casas-habitación, y los accidentes de tránsito en la carretera federal Texcoco-Lechería.

Se podrá mejorar la vigilancia a todas las comunidades utilizando la infraestructura existente como son los módulos de vigilancia, los cuales auxilian a la comunidad tanto en sus viviendas, como en las escuelas o centros comunitarios, haciendo disminuir la impunidad y delincuencia.

La policía deberá responsabilizarse para poder atacar el delito en forma preventiva, invitando a la ciudadanía a organizarse, sumándose al programa de Vigilante Voluntario.

En el municipio de Tezoyuca, la procuración de justicia se obtiene a través de un síndico municipal, quien funge como auxiliar del Ministerio Público, y un oficial conciliador. Ellos tienen a su cargo la atención inmediata de infracciones al Bando y Reglamento Municipal. Cuando se tiene conocimiento de casos de extrema gravedad, se informa al Ministerio Público de la Subprocuraduría de Justicia, con sede en el Distrito Judicial de Texcoco.

#### **2.6.2 Recolección y disposición de desechos sólidos.**

La recolección de los desechos sólidos dentro del municipio se realiza a través de dos camiones y contenedores de basura, y operan de la siguiente forma uno esta destinado a la zona oriente es decir la cabecera municipal, la colonia Buenos Aires, el Barrio de San Felipe y Barrio de Santiago, el otro camión esta en el sector poniente donde se encuentra Tequisistlán, la colonia Ampliación Tezoyuca y los asentamientos irregulares que se localizan dentro del ejido de Tequisistlán, con lo que se cubre todo el municipio, cabe destacar que se recolectan 6,880 toneladas de basura al año, lo que representa en promedio 18.8 toneladas diarias, siendo el 45% basura orgánica y el 55% de basura inorgánica.

La disposición final de los desechos sólidos se encuentra fuera del municipio, llevándoselos hacia el tiradero de San Bartolo, en el municipio de Acolman.

Dado el requerimiento para la disposición de los residuos sólidos se hace necesario destinar un área del territorio y establecer una planta de trasferencia de estos residuos ya clasificados, siempre y cuando exista la aptitud para tal fin.

#### **2.6.3 Protección civil y bomberos.**

El crecimiento acelerado de la población, la carencia de recursos, la inobservancia de la normatividad en materia de protección civil, de las leyes y reglamentos de ordenamiento territorial, han propiciado que muchos asentamientos humanos estén sujetos a altos riesgos, por lo que se deberán instrumentar acciones que permitan hacer frente a este problema.

Por lo anterior se hace necesario la incorporación de personal capacitado y suficiente, para el buen funcionamiento de la Unidad de Protección Civil que consolide la estructura y mecanismo de operación de la unidad municipal de protección civil y que permita proteger la integridad de los habitantes, así como sus bienes y el medio ambiente.

El municipio de Tezoyuca, al igual que los demás municipios ubicados en el Estado de México, no dejan de estar expuestos a varios riesgos de efectos destructivos como incendios, inundaciones, sismos, explosiones, etcétera. De ahí la necesidad de contar con un programa que oriente las acciones de prevención y mitigación de riesgos en todo el ámbito municipal.

#### **2.6.4 Comunicaciones.**

En el sector de las comunicaciones el municipio de Tezoyuca presenta un fuerte rezago debido a que no existen dentro del municipio ninguna oficina de correos y telégrafos, un amplio margen de la población carece aun del servicio telefónico.

#### **2.7 Imagen urbana.**

La imagen urbana del municipio de Tezoyuca ha sufrido al paso de los años fuertes transformaciones en su fisonomía urbana, ligada a la influencia de la zona metropolitana donde los nuevos crecimientos habitacionales son edificados a base de la autoconstrucción y que rompen con la imagen de los centros tradicionales como son la Cabecera Municipal y el Centro de Tequisistlán, donde predomina una altura con ventanas y pórticos con remates de arcos o de dinteles, con muros de adobe aplanados, al interior de los lotes se tienen áreas de trabajo relacionadas con las actividades agrícolas y pecuarias, donde en su fisonomía exterior a sufrido ya alteraciones utilizando materiales más industrializados como son el aluminio en fachadas, rejas de herrería y puertas de lamina, lo mismo sucede con las techumbres que han ido siendo modificadas por losas de concreto.

En conclusión dentro del municipio las fachadas urbanas se encuentran deterioradas y fuera de contexto, debido a que las secuencias visuales en general son muy pobres en cuanto a su forma, color y textura, además de la contaminación visual por los cables y elementos discordantes en las fachadas por anuncios comerciales de diferentes tamaños, colores y materiales. Por lo que se deberá de establecer una normatividad al respecto que coadyuve a la integración armónica del municipio.

En lo que respecta a la imagen urbana en los accesos al municipio, tenemos como principal acceso la vialidad de entronque a la cabecera municipal que es la Av. Pascual Luna, la cual tiene un fuerte flujo vehicular y presenta buenas condiciones físicas de pavimentación, lo que propicia un espacio abierto no desarrollado en términos urbanos, justo a hasta la preparatoria que se encuentra a 700 metros de distancia del entronque de la carretera federal, y comienza la zona urbana donde se observa una variedad de texturas, colores y formas, en buen estado, pero no presenta una imagen urbana definida.

Otro de los principales accesos, es el que va al Pueblo de Tequisistlán, por la Av. Corregidora, que se encuentra en buen estado de pavimentación, y no presenta una imagen urbana definida a consecuencia de que existen comercios y viviendas con una variedad de colores formas, texturas y volumetrías discordantes con el contexto tradicional del centro del pueblo, por lo que es necesario establecer los lineamientos acordes a su revalorización y permita uniformizar su imagen urbana, de no preverlo se perderá el paisaje urbano y natural.

La traza del área urbana en la Cabecera y en el centro de Tequisistlán es reticular y conforme se aleja esta se vuelve irregular, algunas calles ya no presentan continuidad y en sus secciones se vuelven variables y reducidas.

Entre los puntos de referencia que sirven a la población como Hitos son el palacio municipal, la parroquia de San buenaventura y la Ex – iglesia de la virgen del Rosario y las Plazas Centrales de Tezoyuca y Tequisistlán.

## 2.8 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

A fin de considerar la situación actual que presenta el municipio dentro de su entorno y las posibilidades de fortalecimiento, a partir de la identificación explícita de los puntos neurálgicos que están retrasando el desarrollo equilibrado del municipio, estos se han agrupado en subsistemas, los que se presentan en el siguiente desglose conforme a su problemática:

### Administración municipal

- La estructura de la administración municipal ha sufrido pocas adecuaciones a las demandas contemporáneas.
- No se cuenta con un Reglamento de Gobierno Municipal actualizado.
- En general hay déficit en la reglamentación municipal vigente.
- Se carece de un manual actualizado de funciones, normas y procedimientos.
- Hay confusión en las funciones que realizan varias dependencias.
- En ocasiones, las responsabilidades se asignan más en virtud de capacidades personales que en fundamentos administrativos estructurales.
- Se ha priorizado lo urgente e inmediato a otras actividades.
- Prevalece el voluntarismo y la capacidad individual.
- Hay ausencia de un sistema de información municipal, tanto para el interior como al exterior.
- Limitaciones en los órganos institucionales de participación social.

### Jurídica

- Existe dispersión en los reglamentos y falta de un Código Jurídico Municipal donde se encuentre toda la reglamentación municipal.
- El proceso de actualización de las diferentes normatividades, a partir del Departamento Jurídico y la opinión de los diversos agentes involucrados, ha sido poco eficaz.
- El Departamento Jurídico de la Presidencia es notoriamente deficitario en recursos humanos, equipo y planta física.

### Ambiental

- Acelerada degradación erosiva de los suelos del municipio.
- Desaprovechamiento de aguas residuales.
- Alta contaminación de los principales ríos y arroyos del municipio.

- Azolve creciente en los vasos, reduciendo su capacidad.
- Abatimiento de los niveles freáticos.
- Falta de una política para impulsar actividades agropecuarias.
- Poca incidencia de técnicas de producción silvícola.
- Ausencia de un sólido programa de regeneración de suelos.
- Alta contaminación.
- Falta de control de agentes contaminantes.

**Poblacional**

- Migración poblacional hacia las localidades del municipio.
- Localidades con muy baja población.
- Desequilibrada distribución demográfica en la zona central del municipio.

**Económica**

- Falta de datos actualizados.
- Ausencia de un sistema de información municipal.
- Ausencia de una dependencia de la Presidencia Municipal enfocada al conocimiento y atención de los problemas económicos.
- Insuficiente integración regional por parte del gobierno del Estado.
- Poca diversificación económica.
- Limitada oferta de servicios turísticos.
- Sistemas anacrónicos de atención y promoción turística.
- Falta de competitividad económica.

**Educativa**

- Demanda creciente de atención educativa.
- Falta de alternativas educativas en el nivel medio superior.
- Falta de opciones en educación para el trabajo.
- Falta de coordinación entre diversas autoridades para ubicar los nuevos centros educativos.
- Falta de un sistema de informes, sobre infraestructura para la educación, que permita operar un programa de conservación y mantenimiento de edificios escolares.
- Incompleto diseño de un sistema integral de acciones en recintos escolares y sus áreas de influencia comunitaria.

**Salud**

- Alto déficit de atención a problemas de salud.
- Falta concretar un sistema integral de emergencia para atención a la población.
- Falta de confianza ciudadana en el sector salud.
- Falta de información sobre las enfermedades infecto contagiosas.
- Falta de educación y fomento para la salud a la población.
- Falta de higiene en establecimientos de venta de comestibles: puestos, tiendas, restaurantes, etcétera.

**Seguridad Pública**

- Falta de personal capacitado.
- Salarios bajos.
- Imposibilidad de atención permanente en las localidades rurales del municipio, por falta de patrullas, armas, personal, etc.
- Poca reconocimiento social al trabajar en Seguridad Pública.

**Vivienda**

- Caos en el mercado inmobiliario.

- Proliferación de la oferta de lotes irregulares.
- Tendencia a separar los problemas de la vivienda y del suelo.
- Tendencia al rezago en la oferta del sector oficial y poco estímulo al sector privado.
- Ausencia de programas de vivienda y lotes por parte del municipio.
- Inoperancia de planes urbanos.
- Falta de apoyo a las instancias municipales responsables de la operación.
- Aumento de la demanda de vivienda como consecuencia del incremento de la población urbana, de la reducción permanente de las opciones de empleo en la economía formal y del constante deterioro del poder adquisitivo del peso.

**Equipamiento urbano**

- Caos en la ubicación del Equipamiento Urbano.
- Desprecio a las normas arquitectónicas y urbanas de las instancias ejecutivas que deciden las obras de equipamiento.
- Incapacidad de negociación de las autoridades municipales.
- Falta de instrumentación de las políticas de equipamiento a través de Centros de Barrios y Centros Vecinales.
- Falta de orientación a dueños de predios susceptibles de constituirse en Fraccionamiento, para ganar plusvalía con áreas destinadas a equipamiento urbano.

**Infraestructura territorial**

- Polarización de potencialidades de las comunidades rurales del municipio.
- Dificultades orográficas para una integración sencilla y de bajo costo.
- Alto porcentaje de localidades con crecimiento poblacional.
- Retraso considerable en la orientación de la organización territorial, Sobre todo en ejidos.

Tabla 20: Síntesis del Diagnóstico.

PROBLEMA PRINCIPAL	CAUSAS PRINCIPALES	EJES DE ACCIÓN	OPORTUNIDADES	ALTERNATIVAS	SOLUCIONES PROPUESTAS	ESTADO DE AVANCE		RECURSOS DISPONIBLES	EVALUACIÓN		
						SI	NO		1	2	3
<b>INFRAESTRUCTURA</b> El estado de agua potable y drenaje del municipio es deficiente por falta de inversión pública y poca participación de la comunidad.	El estado de agua potable es deficiente por falta de inversión pública y poca participación de la comunidad.	La prestación de servicios de agua potable y drenaje es una prioridad para el municipio.	Construcción de sistemas de agua potable y drenaje en las zonas de alta densidad poblacional.	Creación de Comités de Agua Potable y Drenaje en las comunidades.	Proyecto de agua potable y drenaje en las zonas de alta densidad poblacional.		X	Gobierno Estatal, Gobierno Municipal y CAER.	X		
<b>SUELO</b> El estado de suelo urbano es deficiente por falta de inversión pública y poca participación de la comunidad.	El estado de suelo urbano es deficiente por falta de inversión pública y poca participación de la comunidad.	La prestación de servicios de agua potable y drenaje es una prioridad para el municipio.	Construcción de sistemas de agua potable y drenaje en las zonas de alta densidad poblacional.	Creación de Comités de Agua Potable y Drenaje en las comunidades.	Proyecto de agua potable y drenaje en las zonas de alta densidad poblacional.		X	Gobierno Estatal, Gobierno Municipal y CAER.	X		
<b>SUELO URBANO</b> El estado de suelo urbano es deficiente por falta de inversión pública y poca participación de la comunidad.	El estado de suelo urbano es deficiente por falta de inversión pública y poca participación de la comunidad.	La prestación de servicios de agua potable y drenaje es una prioridad para el municipio.	Construcción de sistemas de agua potable y drenaje en las zonas de alta densidad poblacional.	Creación de Comités de Agua Potable y Drenaje en las comunidades.	Proyecto de agua potable y drenaje en las zonas de alta densidad poblacional.		X	Gobierno Estatal, Gobierno Municipal y CAER.	X		
<b>INFRAESTRUCTURA</b> El estado de agua potable y drenaje del municipio es deficiente por falta de inversión pública y poca participación de la comunidad.	El estado de agua potable y drenaje del municipio es deficiente por falta de inversión pública y poca participación de la comunidad.	La prestación de servicios de agua potable y drenaje es una prioridad para el municipio.	Construcción de sistemas de agua potable y drenaje en las zonas de alta densidad poblacional.	Creación de Comités de Agua Potable y Drenaje en las comunidades.	Proyecto de agua potable y drenaje en las zonas de alta densidad poblacional.		X	Gobierno Estatal, Gobierno Municipal y CAER.	X		

### 3 PROSPECTIVA

El instrumento que permite prever los posibles comportamientos de los grupos sociales es la prospectiva, misma que posibilita orientar las acciones destinadas a diluir o atenuar aspectos negativos, así como darle conducción a los positivos, que se presentan en el contexto de la problemática urbana, en su temporalidad actual como la futura, abordando de manera puntual los temas tratados en el apartado de diagnóstico. Se considera el incremento poblacional y todos aquellos factores que inciden en el desarrollo del municipio y de sus localidades, se indica la ubicación y el plazo de las acciones de requerimientos de vivienda y suelo para el desarrollo urbano, infraestructura, vialidad y equipamiento urbano entre muchos otros factores.

Con base a la tendencia identificada de la dinámica económica y social, se estima un primer escenario de crecimiento (Tendencial) que se desprende del comportamiento actual de su evolución y el segundo escenario (programático) se considera a partir de las proyecciones de población que para el municipio y la región realiza el Colegio Mexiquense.

#### 3.1 ESCENARIO TENDENCIAL

El municipio de Tezoyuca, ha presentado a través de los años una tendencia creciente tanto en su población y en consecuencia de su área urbana, lo que ha ocasionado el aumento de la demanda de los servicios, un crecimiento no planeado, a partir de la generación de asentamientos humanos irregulares, tanto en suelo privado como ejidal y no siempre en un suelo apto. Por otra parte, el incremento de las actividades productivas y comerciales, así como los elementos viales de enlace regional y metropolitano, han propiciado flujos de intercambio que permiten al municipio consolidarse como un centro urbano.

Se considera para el año 2010 un incremento de población de 5,280 habitantes, a partir de una tasa de crecimiento anual estimada en 2.5%, en el periodo de esta década, lo que sumaría a una población total del orden de los 24,372 pobladores. Para el 2020 se proyecta un incremento en el orden de los 2,548 habitantes para consolidar una población total de 26,920 personas, siendo la tasa anual de crecimiento para ese periodo del orden del 1%.

Este crecimiento se ubicaría en el perímetro del área urbana actual, orientada a la densificación de la cabecera municipal y el pueblo de Tequisistlán; debido a que cuentan con numerosos baldíos urbanos y a la consolidación de los asentamientos irregulares como el de Las Longanizas, Ampliación Tezoyuca y los producidos sobre la carretera Texcoco - Lechería que, además de responder a un crecimiento inducido, es producto de la aplicación de políticas metropolitanas y de la dinámica económica, la cual responde a una diversidad de usos, de donde destacan los agropecuarios, los comerciales y de servicios.

Tabla 21: Proyecciones de Población del Escenario Tendencial Estado y Municipio.

AÑO	ESTADO	TCMA	MUNICIPIO	TCMA	% DEL MUN. RESPECTO AL Estado
1950	1,392,623		2,532		0.18
1960	1,897,601	3.14	3,424	3.06	0.18
1970	3,833,185	7.56	4,770	3.50	0.12
1980	7,564,335	6.78	7,567	4.56	0.10
1990	9,815,795	2.70	12,416	5.20	0.13
2000	13,095,685	2.93	18,852	4.26	0.14
2010*	16,535,567	2.25	24,372	2.47	0.15
2020*	18,462,411	1.11	26,920	0.99	0.15

Fuente: Cálculos propios de COESPO, con información de INEGI Censo General de Población y Vivienda 2000. Estimaciones de Población 2000 - 2020 (a mitad de año).

Gráfica 17. Escenario Tendencial de población para el Municipio, 1970-2020



Fuente: Censo general de Población y Vivienda 1950-2000 INEGI \* Cálculos de la COESPO con información de INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000 (a mitad de año).

### 3.2 MARCO DE PLANEACIÓN: LINEAMIENTOS NACIONALES, ESTATALES, REGIONALES Y SECTORIALES

#### 3.2.1 Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006.

Con la finalidad de cumplir con los planteamientos del Plan Nacional de Desarrollo, el gobierno federal ha creado tres comisiones conformadas por diferentes dependencias y entidades de la administración pública, las cuales son:

- Comisión para el Desarrollo Social y Humano
- Comisión para el Crecimiento con Calidad
- Comisión de Orden y Respeto.

De donde se desprende que la Comisión para el Desarrollo Social y Humano es la que tiene vinculación con el desarrollo urbano y plantea como objetivo central coordinar las inversiones en justicia social, eliminar los desequilibrios sociales extremos y procurar una vida digna para todos, promoviendo la iniciativa individual y colectiva de los mexicanos, en especial para aquellos que, por tiempo inmemorial, aguardan la justicia y cotidianamente sufren la miseria, el abandono, la ignorancia y la violencia.

Las tres comisiones están apoyadas por una fuerte inversión en capital humano, donde la educación es la verdadera palanca para el progreso individual, la mejor avenida para la movilidad social y la estrategia adecuada para ganar nuestro futuro. Por lo anteriormente expresado la educación será la columna vertebral de la presente administración federal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2000-2006, es un documento donde se marca un rumbo, objetivos y estrategias claras, pero al mismo tiempo está abierto a los planteamientos de los programas sectoriales, regionales, especiales e institucionales, así como a los programas operativos anuales.

El Plan prevé para el año 2025 una población de 126 millones de habitantes de los cuales, 18 millones serán jóvenes entre los 15 y los 24 años y 13.5 millones serán personas de la tercera edad.

Por lo expuesto, la cobertura de educación deberá ser del 100% y el promedio de escolaridad de 12 años, asimismo, el analfabetismo prácticamente no deberá existir, elevando con ello el nivel de vida de la población y desapareciendo de pobreza extrema; los servicios de salud darán cobertura universal, existirá respeto y cuidado del medio ambiente.

Se plantea que se habrán de consolidar las formas de convivencia y de participación democrática, que fortalecerán la confianza entre los individuos y en un gobierno respetuoso de las instituciones, que atenderá con eficacia y transparencia las demandas y necesidades de la población.

Los objetivos rectores de la Comisión de Desarrollo Social y humano son:

- Mejorar los niveles de educación y de bienestar de los mexicanos.
- Acrecentar la equidad y la igualdad de oportunidades.
- Impulsar la educación para el desarrollo de las capacidades personales y de iniciativa individual y colectiva.
- Fortalecer la cohesión y el capital social.
- Lograr un desarrollo social y humano en armonía con la naturaleza.
- Ampliar la capacidad de respuesta gubernamental para fomentar la confianza ciudadana en las instituciones.

#### 3.2.2 Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001 – 2006

Este programa propone establecer una política de ordenación del territorio que integre todos los ámbitos espaciales que ocupa del sistema de asentamientos humanos, desde las localidades rurales, pequeñas y dispersas, hasta las grandes metrópolis, en un esquema de planeación y actuación que combata las causas estructurales de la pobreza y la marginación que permita maximizar la eficiencia económica del territorio y fortalezca la cohesión política, social y cultural del país.

El Plan establece las siguientes políticas:

- De Ordenación del Territorio y Acción Urbana y Regional: Programa de Ordenación del Territorio.
- De Desarrollo Urbano y Regional: Programa Hábitat.
- De Suelo y Reserva Territorial: Programa de Suelo y Reserva Territorial.
- De Prevención y Atención de Impactos por desastres naturales en zonas urbanas y rurales.



En este sentido, el programa define los siguientes objetivos generales para el desarrollo urbano y regional:

- Maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando su cohesión social y cultural.
- Integrar un sistema urbano nacional, en sinergia con el desarrollo regional en condiciones de sustentabilidad.
- Integrar al suelo apto para el desarrollo como instrumento de soporte para la expansión urbana satisfaciendo los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano.
- Prevención de los desastres en las zonas de media y alta vulnerabilidad.

En función de estos objetivos se desprende la siguiente estrategia en materia de desarrollo urbano y ordenación del territorio:

- Diseñar, proyectar, promover y articular en el contexto del Pacto Federal una Política de Estado de Ordenación del Territorio y de acción Urbana-Regional.
- Diseñar, proyectar, promover, normar y coordinar en el contexto del Pacto Federal una Política Nacional de Desarrollo Urbano y Regional, e impulsar proyectos estratégicos con visión integral en regiones, zonas metropolitanas y ciudades.
- Diseñar, promover, normar y articular en el contexto del Pacto Federal una Política Nacional de Suelo y Reservas Territoriales.

### 3.2.3 Programa Sectorial Vivienda 2001-2006

El Programa marca que la visión de futuro de nuestra sociedad es la de un país en donde cualquier persona tiene posibilidades de comprar, construir, remodelar o rentar una vivienda para su familia, de acuerdo con sus posibilidades económicas y preferencias en cuanto al tipo y ubicación de ésta.

Asimismo, marca como misión crear las condiciones necesarias para garantizar a la población el acceso a la vivienda a través de promover un mayor flujo de recursos para su producción y financiamiento.

El Programa plantea como objetivos los siguientes:

- Promover y concertar políticas públicas y programas de vivienda para atender a todos aquellos que quieren comprar, construir, rentar o mejorar su vivienda, con la participación de los gobiernos estatales y municipales y de la sociedad civil en su conjunto y, a la vez, consolidar el mercado habitacional para convertir al sector vivienda en un motor del desarrollo.
- Promover el desarrollo y la competitividad sectorial a partir de que la vivienda para todos los mexicanos es una de las más altas prioridades del Estado. La calidad y continuidad de este esfuerzo solo se podrá asegurar mediante el compromiso y permanencia de los factores con el fin de reducir el gran déficit de vivienda que existe en el país, en calidad y en cantidad.

Reactivar la banca de desarrollo como una entidad financiera cuyo objetivo fundamental será promover mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la construcción y adquisición de vivienda social, así como la bursatilización de carteras hipotecarias generadas por intermediarios financieros.

El programa plantea las siguientes estrategias:

- Articulación interinstitucional y fortalecimiento del sector vivienda.
- Crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda.
- Apoyo social a la población más necesitada para la adquisición de vivienda, el mejoramiento habitacional rural y urbano, y la consolidación jurídica de su patrimonio.
- Desgravación, desregulación y su marco normativo.
- Abasto de suelo con aptitud habitacional y desarrollo de infraestructura y servicios para vivienda.

### 3.2.4 Plan Estatal de Desarrollo 1999-2005

#### Desarrollo Urbano Sustentable.

##### Objetivos

- Ordenar y regular el crecimiento urbano de la entidad, vinculándolo a un desarrollo regional sustentable.
- Racionalizar y orientar los procesos de urbanización que experimentan los centros de población, a partir del replanteamiento del sistema de planeación urbana.

- Fortalecer el papel del municipio en materia de desarrollo urbano, como responsable de su planeación y operación.
- Fomentar la participación de los sectores público, privado y social para atender las demandas ciudadanas en materia de desarrollo urbano.

#### *Políticas*

- En la planeación urbana se integrarán criterios y normas en materia de suelo, agua, vivienda, equipamiento, infraestructura, protección civil y medio ambiente.
- Se propiciará la transferencia de funciones a los municipios que les permita una óptima administración del proceso urbano.
- La planeación urbana se actualizará permanentemente mediante sistemas de información con tecnología de punta.
- En los procesos de formulación de los planes de desarrollo urbano se privilegiará la participación de los sectores social y privado. Para lograr una planeación eficiente y eficaz se procurará la plena correspondencia con los procesos de desarrollo regional.
- El desarrollo de zonas para uso urbano deberá tener posibilidades para la introducción de infraestructura en el corto y mediano plazos.
- En las zonas metropolitanas de los valles de México y de Toluca se desarrollarán proyectos para que el fenómeno de conformación de la megalópolis sea equilibrado respecto a factores ambientales, de infraestructura y servicios.
- En materia de promoción de vivienda se agilizarán los trámites administrativos, con el propósito de evitar asentamientos dispersos, irregulares y desordenados.

#### **3.2.5 Plan Estatal de Desarrollo Urbano.**

##### ***Acciones estratégicas:***

Para el municipio de Tezoyuca, la estrategia de desarrollo regional plantea las siguientes políticas:

- Buscar la actual reversión del crecimiento extensivo de la superficie urbana, con la redensificación y reciclamiento para aprovechar la inversión histórica acumulada y la capacidad de infraestructura instalada.
- Incorporación del suelo al desarrollo urbano en forma ordenada, con criterios ambientales y de integración urbana.
- Dotación de infraestructura conforme a la factibilidad, umbrales de saturación y costos diferenciales.
- Preservación de los derechos de vía para conformar la estructura carretera nacional, regional y local.
- Prevención y atención de riesgos y desastres.
- Fomento de obras para minimizar riesgos en zonas no reubicables.

En materia de Desarrollo Institucional y Concertación, que busca adecuar y consolidar el marco jurídico, así como los instrumentos de coordinación, concertación y participación social, se establecen las siguientes acciones:

- Creación de instrumentos técnicos, administrativos y financieros para garantizar la operación de los planes de desarrollo urbano.
- Apoyo a los municipios en su adecuación administrativa para el desarrollo urbano.
- Concertación con el sector privado para hacer factible el desarrollo urbano sustentable.
- Adecuación de la administración pública para la promoción del ordenamiento territorial y la sustentabilidad.

##### ***Normatividad en Materia Ecológica.***

El Plan de Desarrollo Urbano del Estado de México señala, dentro sus objetivos vinculados al ordenamiento ecológico, los siguientes:

- Ordenar el crecimiento demográfico del Estado a través de un sistema de ciudades, aprovechando los recursos existentes, para lograr en las regiones un desarrollo equilibrado, mejorando así las condiciones de vida.
- Apoyar la congruencia y complementariedad de las actividades rurales y urbanas, y crear las condiciones necesarias en las áreas urbanas de las distintas regiones para retener a los pobladores en sus lugares de origen.

- Mejorar las condiciones ambientales y preservar las zonas agrícolas, pecuarias, forestales y de recarga acuífera evitando su urbanización, sobre todo en los valles de Cuautitlan – Texcoco, Toluca y Lerma, así como en la Sierra de las Cruces, entre otras.

### 3.2.6 Plan Regional del Valle Cuautitlan-Texcoco.

- Acciones estratégicas.
- Paquete de Proyectos.
- Proyectos sustantivos específicos
- Programas y/o Proyectos Sectoriales.
- Proyectos específicos

Resalta la realización del Catalogo de Proyectos y Programas Sectoriales, identificando los prioritarios y estratégicos en materia de suelo, infraestructura hidráulica y sanitaria, vialidad y transporte.

### 3.2.7 El Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México,

Este tiene como objetivo general, el contar con un instrumento que permita coordinar a las entidades involucradas en el Desarrollo de la ZMVM, en torno a una estrategia de Ordenación Territorial, única para el poblamiento y que sirva de marco al cual habrá de sujetarse a los programas y acciones, tanto del sector público, como del social y privado en cuanto a sus manifestaciones territoriales.

Los objetivos particulares del programa y que para fines de congruencia con el Plan Municipal se mencionan, son:

- Evitar la ocupación urbana de las áreas naturales, en donde se preservarán las condiciones de la flora y fauna en el Valle de México; la recarga de los acuíferos subterráneos; los cuerpos de agua; las áreas destinadas a usos forestales, a la producción agrícola y pecuaria y a la conservación del paisaje.
- Establecer el marco territorial para que la acción e inversión públicas sean recurrentes, coordinadas y equitativas.
- Propiciar la generación de una oferta de suelo y vivienda al alcance de la capacidad económica de los pobladores.
- Procurar la homologación de los instrumentos existentes y de los nuevos para lograr una gestión urbana más participativa, ágil y eficiente.

En las acciones estratégicas, en el rubro de planeación, se prevé la elaboración y aprobación de los Planes de Desarrollo Urbano.

En el apartado de reserva territorial se señala la necesidad de destinar recursos públicos para la adquisición de tierra en las zonas de nuevo desarrollo, donde se incluye a Tezoyuca, convenir con los propietarios de la tierra. grupos sociales y promotores para disminuir costos y ubicar fuentes de financiamiento.

Es necesario impulsar los mecanismos existentes de incorporación de suelo al desarrollo urbano, como un programa de incorporación de suelo social (PISO), el cual es instrumentado conjuntamente por el sector agrario y la Secretaría de Desarrollo Social, con relación a la incorporación de reservas territoriales para el crecimiento ordenado de las ciudades, atendiendo lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano.

Dicho Programa de Ordenación, constituye un instrumento para que las autoridades federales, estatales y municipales, en forma conjunta y dentro del ámbito de su competencia, agilicen los procedimientos que permitan promover la oferta legal, suficiente y oportuna de suelo, para satisfacer preferentemente las necesidades habitacionales de la población de menores ingresos y la utilización de baldíos y predios subutilizados.

### 3.2.8 Programa para mejorar la calidad del aire en el Valle de México 1995-2000.

Tiene como propósito, proteger la salud de la población, abatiendo para ello de manera gradual y permanente los niveles de contaminación atmosférica.

Las cuatro metas generales que se proponen alcanzar son:

- La industria limpia; Reducción de emisiones por unidad de valor agregado en la industria y establecimientos de servicios.

- Vehículos limpios; Disminución de emisiones por kilómetro recorrido.
- Nuevo orden urbano y transporte limpio: Regulación del total de kilómetros recorridos por los vehículos automotores.
- Recuperación ecológica; abatimiento de la erosión.

Las estrategias propuestas para el logro de estas metas son las siguientes:

- Mejoramiento e incorporación de nueva tecnología en industria y servicios.
- Mejoramiento e incorporación de nueva tecnología en automotores.
- Mejoramiento y sustitución de energéticos en la industria y los servicios.
- Mejoramiento y sustitución de energéticos automotrices.
- Oferta amplia de transporte público seguro y eficiente.
- Integración de políticas metropolitanas en materia de desarrollo urbano, transporte y medio ambiente
- Incentivos económicos.
- Inspección y vigilancia industrial y vehicular.
- Información y educación ambiental y participación social.

### 3.2.9 Programa Metropolitano de Recursos Naturales.

Tiene como objetivo la conservación, aprovechamiento y protección, de los recursos naturales de la Zona Metropolitana del Valle de México, para lograr su desarrollo sustentable y mejorar la calidad de vida de su población.

Las políticas propuestas consisten en:

- Conservar, proteger e incrementar la superficie forestal de la Zona Metropolitana del Valle de México, a fin de mejorar la calidad del aire, disminuir los efectos de la contaminación y mejorar el paisaje.
- Mantener una cubierta vegetal permanente que disminuya los efectos de la erosión e incrementar la capacidad de retención del suelo y la filtración de agua de lluvia a los mantos acuíferos.
- Hacer aprovechamiento racional de los recursos forestales que beneficien económicamente a las comunidades y permitan alcanzar un desarrollo sustentable.
- Generar fuentes de empleo en las comunidades para cumplir con los objetivos del programa.
- Integrar a la sociedad en los diferentes proyectos para hacerlos partícipes de los proyectos que integran el programa.
- Difundir y fomentar una conciencia ecológica a través de la educación ambiental para que la población conozca, valore y respete los recursos naturales de los ecosistemas.

### 3.2.10 Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003

El Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003, constituye el instrumento rector del Gobierno Municipal para el desarrollo socioeconómico del municipio, señala en su capítulo 4, Desarrollo Urbano Sustentable, el especial cuidado en la planeación urbana con la finalidad de hacer eficiente la prestación de los servicios públicos municipales y la necesidad de contar con la normatividad de los asentamientos humanos que ayude a aminorar los problemas de urbanización.

### 3.3. PERSPECTIVA DE DESARROLLO ECONÓMICO

El municipio de Tezoyuca, cuenta con importantes alternativas para su desarrollo socioeconómico, con especial énfasis en las actividades agroindustriales en los ejidos Tequisistán y Tezoyuca los cuales llegan a representar una gran parte de la superficie municipal.

También tiene un potencial turístico, al poseer vestigios arqueológicos que se localizan al nororiente de la cabecera municipal, misma que es reconocida por el INAH por lo que es factible contemplar su rescate y conservación en conjunción con las autoridades municipales, estatales federales y privadas, bajo los lineamientos que indique el INAH. Esta riqueza cultural puede ser destacada, ya que la cabecera municipal aún conserva un hábitat considerado como el "pueblo tradicional" que puede resultar atractivo para los ciudadanos y extranjeros por sus iglesias coloniales, fiestas y un ambiente amable.

El ejido de Tezoyuca le proporciona a la cabecera municipal una sensación de ambiente sano, las parcelas son de riego por lo que es potencial para un desarrollo agrícola en el sentido de generar una alta productividad especializada y tecnificada, como la producción de la "hortaliza verde".

Este contexto agropecuario por el ambiente que genera, refuerza la vocación hacia servicios especializados para el turismo cultural o ecológico, además que puede poseer la infraestructura para proporcionar servicios recreativos especializados, como clubes campestres, deportivos y de salud.

Existen bancos de material que concluyeron su actividad por lo que se plantea su aprovechamiento en actividades de tipo turístico-ecológico como es el caso de cerro Tezoyo donde a su interior por haber sido una mina a cielo abierto se puede desarrollar un centro deportivo y de esparcimiento.

El municipio se encuentra en una posición privilegiada ya que es cruzado por la carretera federal y tiene un corredor urbano industrial natural lo que ha sentado las bases para su aprovechamiento con la autorización de comercios, servicios y bodegas de almacenamiento de productos agrícolas., en la presente década, este corredor presenta un rápido crecimiento.

Para consolidar este corredor de tal forma que sea un ariete de desarrollo económico para el municipio se requiere prever su planeación e instrumentación para atraer realmente actividades generadoras de empleos remunerados y dignas por medio de establecer zonas de servicios comerciales, financieros y educativos altamente especializados.

### 3.4. ESCENARIO PROGRAMÁTICO

#### 3.4.1. POTENCIAL Y CONDICIONANTES.

Este escenario, observa un crecimiento poblacional acorde a la dinámica de crecimiento esperada, se consideran el crecimiento natural y social y el potencial de desarrollo económico, para fungir como una alternativa productiva, de comercio y servicios, para la Zona Metropolitana del Valle de México, dentro de su tendencia de transformación metropolitana, considerando el impacto de crecimiento de los municipios de Acolman y Atenco y las nuevas vialidades por construir como es la vía mexiquense.

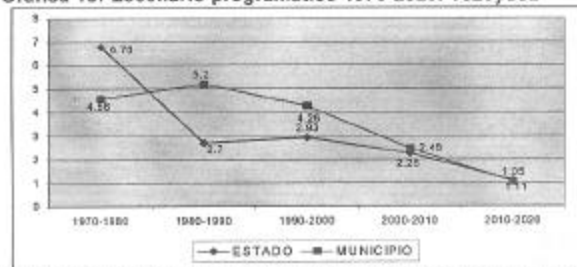
Las proyecciones, serán las que se apliquen para prever la consolidación de un aparato productivo, capaz de absorber la fuerza de trabajo disponible y futura, así como el prever los requerimientos de equipamiento, suelo y vivienda.

Tabla 22: Escenario programático de población Municipal, 1970-2020

AÑO	ESTADO	TCMA	MUNICIPIO	TCMA	% del municipio respecto al Estado
1970	3,833,185		4,770		0.12
1980	7,564,335	6.78	7,567	4.56	0.10
1990	9,815,795	2.70	12,416	5.20	0.13
2000	13,096,686	2.93	18,852	4.26	0.14
2010*	16,535,567	2.36	24,336	2.46	0.15
2020*	18,462,411	1.11	27,033	1.05	0.15

Fuente: Cálculos de la DPUR con base en estimaciones de COESPO y en la información del INEGI, XII Censos Generales de Población y Vivienda de 2000

Gráfica 18: Escenario programático 1970-2020. Tezoyuca



Fuente: Cálculos de la DPUR con base en estimaciones de COESPO y en la información del INEGI, XII Censos Generales de Población y Vivienda de 2000

El municipio presenta un patrón de asentamientos ubicados principalmente en dos núcleos urbanos, el primero al oriente de la carretera federal Texcoco-Lechería, formado por la cabecera municipal, los barrios de La Concepción, La Asunción, La Resurrección y Santiago, así como la colonia Buenos Aires y San Felipe; el segundo núcleo urbano se localiza al poniente de la misma carretera federal, integrado por el pueblo de Tequisistlán, la colonia Ampliación Tezoyuca y los asentamientos irregulares dispersos en el ejido de Tequisistlán.

El uso del suelo urbano del municipio de 834.72 has, lo que representa el 34.90% de la superficie total municipal, de estas 368.14 has están dedicadas al uso habitacional, cabe destacar la cantidad de baldíos que existen al interior de la zona urbana que alcanzan aproximadamente las 150.14 has.

El uso no urbano lo representan los usos agropecuarios, forestal y pecuario, y representan el 63.91%, sin embargo la actividad agropecuaria que es la más representativa va en decadencia a consecuencia de los siguientes factores:

- Carencia de estímulos financieros
- Monocultivo
- Técnicas rudimentarias en el cultivo
- Falta de cohesión en la producción parcelaria.
- Falta de infraestructura de riego en el ejido de Tequisistlán
- Falta de asesoría técnica para mejorar las cosechas y hacerías rentables

Con la finalidad de fortalecer las actividades agropecuarias, será necesario establecer los mecanismos adecuados que coadyuvan al aprovechamiento del suelo en Tequisistlán y Tezoyuca, fortalecer los programas agropecuarios, ampliar la superficie de riego, tecnificar los procesos de producción, ampliación de la infraestructura de riego en el ejido de Tequisistlán; es decir, se habría que fomentar la agroindustria, para absorber la producción primaria y en consecuencia su comercialización.

**3.4.2. Identificación de crecimiento**

Las perspectivas de desarrollo económico aplicables al municipio, radican principalmente en la consolidación de las zonas agroindustriales, turísticas e industriales de bajo consumo de agua y no contaminantes, y considerando el rescate de la zona arqueológica en la cabecera municipal, las cuales que ayudarían a fortalecer e impulsar una base productiva así como generar el impulso de corredores comerciales y de servicios.

A continuación se realiza una ponderación de los indicadores para la selección de las áreas en las que se pretende consolidar ambas zonas:

**Tabla 23: Condiciones para la instalación de actividades agroindustriales, Comerciales y turísticas de servicios en el municipio de Tezoyuca**

CONCEPTO	ELEMENTO	CONDICIONES EN EL MUNICIPIO DE TEZOYUCA
Accesibilidad	Comunicación carretera con polos de desarrollo en el Estado. Se encuentra perfectamente comunicada por medio de la carretera federal Lechería - Texcoco.	√
	Tiene accesibilidad al mercado comercial de Texcoco y la Ciudad de México, por un lado y por otro a la zona de Ecatepec Tecámac, Acolman y Teotihuacan.	√
	Comunicación por vía férrea	√
Uso del suelo	Predios con uso de suelo agroindustrial.	√
	Servicios Urbanos (agua, drenaje, electricidad, etc.)	√
Población	Población joven.	√
	Nivel educativo.	⊖
	Plantales Educativos.	⊖
Política Oficial.	Apoyo de autoridades Estatales.	√
	Apoyo de autoridades Municipales.	√

√ Adecuadas ⊖ Regulares. X No Adecuadas

El municipio posee el potencial para promover las actividades económicas por medio de zonas agroindustriales, industriales bajo consumo de agua y no contaminantes, turísticas y de comercio y servicios, debido a su estratégica ubicación dentro de la zona metropolitana y su integración a los servicios complementarios de la región y de tecnología de punta.

Para lograr lo anterior se deberá de reparar en las siguientes condicionantes:

- Que el desarrollo genere beneficios globales para todos los habitantes del municipio y de la región.
- Que se cuente con las factibilidades de infraestructura hidráulica, sanitaria y vial, y que a su vez se garantice la sustentabilidad ambiental y de los servicios.

### 3.4.3. Escenario urbano

Con este escenario, se prevé que para el periodo 2000-2010, se contará con un incremento poblacional de 8,181 habitantes, requiriendo cerca de 1,740 viviendas y 54.16 hectáreas, los desarrollos sería en cuatro zonas denominadas: Las Longanizas y Ampliación Tezoyuca, con el uso del suelo de H 250 A; en el Charco Nuevo con uso del suelo H 150 A y H 250 A; en la cabecera municipal, específicamente en el Centro Tradicional con un uso de suelo CU 417 B y en las áreas urbanas de Tequisistlán, con un uso del suelo de H 250 A.

Tabla 24: Requerimientos totales de vivienda por tipo 2000-2010.  
Escenario programático

TIPO	POBLACION	%	TOTAL DE VIVIENDAS	SUPERFICIE BRUTA (HAS)
H 150 A	2,694	33	573	10.80
H 250 A	1,919	23	408	10.20
CU 417 B	1,372	17	233	10.49
H 450 A	1,097	13	293	12.18
H 833 B	1,099	13	233	10.49
<b>TOTAL</b>	<b>8,181</b>	<b>100</b>	<b>1,740</b>	<b>54.16</b>

Fuente: Estimaciones de COESPO y cálculos propios del presente Plan.  
\*La estimación presentada implica un incremento mayor en razón del 5%, asumiendo el margen de error estadístico.

Para la década del 2010-2020, se prevé un incremento de población de 9,376 hab., partiendo del año 2000 sumarán 17,557 habitantes y un requerimiento total de 3,735 viviendas que, a partir de la ocupación de la bezana de Charco Nuevo y dado los desarrollos habitacionales colindantes en el ejido de Santa Isabel Ixtapan, permite programar una reserva territorial que de cabida a esta población.

Tabla 25: Requerimientos totales de vivienda por tipo 2010-2020.  
Escenario programático

TIPO	POBLACION	%	TOTAL DE VIVIENDAS	SUPERFICIE BRUTA (HAS)
H 150 A	4,537	50	926	16.65
H 250 A	4,479	50	914	27.35
<b>TOTAL</b>	<b>9,016</b>	<b>100</b>	<b>1,836</b>	<b>44.00</b>

Fuente: Estimaciones de COESPO y cálculos propios del presente Plan.  
\*La estimación presentada implica un incremento mayor en razón del 5%, asumiendo el margen de error estadístico.

### Requerimientos totales de equipamiento urbano

De acuerdo con los escenarios descritos anteriormente, el equipamiento que se requerirá para el 2020 será:

Tabla 26: Requerimientos totales de equipamiento urbano a corto y mediano plazo.

ELEMENTO	UNIDADES REQUERIDAS CORTO PLAZO (2001-2010)	ACCION	UNIDADES REQUERIDAS MEDIANO PLAZO (2010-2020)	ACCION
Jardín de niños	12	Aulas Se requerirá contar con tres jardines de niños más en la zona. Se requiere la construcción de un Jardín de Niños en la porción este de la localidad, así como la aplicación de doble turno en el Kinder Hnos. Flores Magón.	6	Aulas Construcción de un jardín de niños en el extremo noroeste del área de estudio (reserva de crecimiento).

ELEMENTO	UNIDADES REQUERIDAS CORTO PLAZO (2001-2010)		ACCION	UNIDADES REQUERIDAS MEDIANO PLAZO (2010-2020)		ACCION
Primaria	6	Aulas	El equipamiento existente esta en condiciones de cubrir la demanda generada en el corto plazo, por lo que sólo deberán establecerse dobles turnos en las Escuelas Ignacio Comonfort y José María Morelos. Esta última requiere obras de mantenimiento.	12	Aulas	Se requerirá la construcción de una escuela en la porción nordeste que labore con dos turnos para cubrir la demanda de la población.
Mercado sobre ruedas		Puestos	Los mercados sobre ruedas existentes cubren los requerimientos de la población, por lo que sólo deberán considerarse las afectaciones directas a la población (basura y conflictos viales).	36	Puestos	Se requerirá la incorporación de un mercado sobre ruedas que atienda las demandas de la población a asentarse en el área de reserva al crecimiento.
Cancha deportiva	365	m <sup>2</sup>		5,365	m <sup>2</sup>	
Secundaria general	6	Aulas	Se requiere ampliar el servicio de las escuelas existentes a dos turnos para cubrir las demandas de la población.	42	Aulas	Se requerirá la construcción de una nueva escuela adyacente al área de crecimiento (porción noreste).
Biblioteca local	1	Modulo		1	Modulo	
Biblioteca Pública Municipal	2	Lotes	Se requiere ampliar el acervo bibliográfico de los 2 módulos que existen en el municipio			
Museo de Sitio				1,400 m <sup>2</sup> Exhibición	m <sup>2</sup> exhibición	Se requerirá la construcción de un museo de sitio
Casa de la cultura	1,400 m <sup>2</sup>		Se requiere la construcción de una casa de la cultura		1,400 m <sup>2</sup> exhibición	
Centro social popular	1	Modulo		1	Modulo	
Auditorio Municipal				250	Butacas	Se requiere el mejoramiento de instalaciones existentes
Plaza de usos múltiples (tianguis o mercado sobre ruedas)	90	Puestos	Los mercados sobre ruedas existentes necesitan ser ubicados en un espacio de plaza múltiple			
Mercado Público				90	Puestos	Se requiere la construcción de mercado público
Plaza Cívica	4,480 m <sup>2</sup>	explanada	Se requiere una plaza cívica			



ELEMENTO	UNIDADES REQUERIDAS CORTO PLAZO (2001-2010)		ACCION	UNIDADES REQUERIDAS MEDIANO PLAZO (2010-2020)		ACCION
Juegos Infantiles	7,000 m <sup>2</sup> terreno	m <sup>2</sup> / terreno	Se requieren 2 áreas de juegos infantiles			
Jardín Vecinal	21 mil m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / jardín	Se requieren 20 módulos para jardines vecinales	21mil m <sup>2</sup> jardín	21mil m <sup>2</sup> jardín.	Se requieren 23 módulos de jardines vecinales
Parque de Barrio	20mil m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup> / unidad	Se requieren 10 parques de barrio	20mil m <sup>2</sup> parque	1,000 m <sup>2</sup> / unidad	Se requieren 10 parques de barrio
Cine				280	Butacas	Se requiere la construcción de una sala de cine
Salón Deportivo	810	m <sup>2</sup> construidos	Se requiere la construcción de un salón deportivo			
Módulo Deportivo	5000	m <sup>2</sup> / cancha	Construcción de un módulo deportivo y mejoramiento de las actuales instalaciones.			
Centro de Salud Urbano SSA	3	consultorio	Se requiere la construcción de un centro de salud			
Unidad de Medicina Familiar IMSS				3	Consultorio	Se requiere la construcción de una unidad de medicina familiar
Unidad de Medicina Familiar ISSSTE				2	Consultorio	Se requiere la construcción de una unidad de medicina familiar del ISSSTE
Basurero Municipal	4,000	1,000 m <sup>2</sup> terreno por año	Se requiere un área para utilizarla como basurero municipal			
Estación de Servicio (Gasolinera)	16	Pistola despachadora	Se requiere la construcción de una gasolinera			

FUENTE: Sistema norma de equipamiento urbano e investigación de campo

**Requerimientos totales de servicios**

De acuerdo con el escenario previsible, la demanda de servicios será:

Corto Plazo (2000-2005)

De acuerdo con la población neta a incrementarse en el municipio para el año 2005, en 24,336 habitantes, los requerimientos totales de servicios previstos para el área habitacional serán:

Tabla 27: Requerimientos totales de servicios urbano a corto plazo 2000-2005.

SERVICIO	INCREMENTO DE POBLACIÓN	NORMA	UNIDADES	CANTIDAD
Agua Potable Zona Habitacional	24,336	150 (1) lts/hab./día	LITROS	3'650,400
			m <sup>3</sup>	3,650
Desalojo de aguas residuales Zona Habitacional, 1/	24,336	120 (1) consumo (2)	LITROS	2'920,320
			m <sup>3</sup>	2,920
Energía Eléctrica	24,336	0.5 KVA/HAB	KVA	12,168

Notas: (1) Se refiere al Consumo Medio Diario.  
(2) Considerando el 80% del gasto de agua potable.

De acuerdo con lo anterior, se observa que la demanda total de agua potable se incrementará en 42 lts/seg., a la dotación actual, en tanto que el desalojo de aguas residuales domésticas se incrementará en 33 lts/seg. Asimismo, se observa que la demanda de energía eléctrica se incrementará en 12,168 Kva.

#### Mediano Plazo (2005 – 2010)

De concentrarse la población estimada al año 2010 en 27,033 habitantes, con incremento neto de 8,181 habs., se estiman la siguiente dotación de servicios:

Tabla 28: Requerimientos totales de servicios urbanos a mediano plazo 2005-2010.

SERVICIO	INCREMENTO DE POBLACIÓN	NORMA	UNIDADES	CANTIDAD
Agua Potable Zona Habitacional	27,033	150 (1) lts/hab./día	LITROS m <sup>3</sup> Lts/seg	4'054,950 4,055 47
Desalojo de aguas residuales Zona Habitacional 1/	27,033	120 (1) consumo (2)	LITROS m <sup>3</sup> Lts/seg	3'243,960 3,244 38
Energía Eléctrica	27,033	0.5 KVA/HAB	KVA	13,516

Notas: (1) Se refiere al Gasto Medio Diario  
(2) Considerando el 80% del gasto de agua potable.

Tal como se observa, en la tabla anterior, a mediano plazo el servicio de agua potable deberá incrementarse en 47 lts/seg. a la dotación estimada para el año 2010, por lo que el desalojo de aguas residuales domésticas se estima incremente en 38 lts/seg. Asimismo, la demanda de energía eléctrica se incrementará en 13,516 Kva.

#### 3.4.4. Acciones requeridas para el desarrollo

Con base en el reconocimiento de las potencialidades económicas que presenta el municipio, se proponen los siguientes lineamientos estratégicos para consolidar lo planteado.

##### Obras de Infraestructura.

###### Agua Potable.

- Crear los programas técnicos, administrativos y de atención para elevar la eficiencia de los comités del agua potable de las colonias y barrios.
- Ampliar la cobertura existente a través de un proyecto integral (Plan Maestro) de agua potable del municipio que contemple el área de crecimiento.
- Ampliar la producción de agua potable e introducción de infraestructura para el suministro de las zonas de crecimiento tanto habitacional, comercial e industrial.

###### Drenaje

- Ampliar la cobertura existente a través de un proyecto integral ( Plan Maestro ) de alcantarillado y saneamiento del municipio que contemple las áreas de crecimiento
- El proyecto integral deberá de contemplar sistemas integrales del uso, tratamiento y recuperación de aguas residuales, considerando la localización más adecuadas de plantas de tratamiento para su aprovechamiento en el riego y la agroindustria.

###### Energía Eléctrica.

- Ampliar la cobertura del servicio de energía eléctrica, reduciendo paulatinamente el déficit existente.
- Cubrir el déficit en alumbrado público en las colonias y barrios que carecen de dicho servicio.
- Regularizar la toma clandestina de energía eléctrica que existen en el municipio, con el fin de reducir deficiencias

###### Desarrollo Económico.

- Consolidación de una zona para agroindustrias que apoye las actividades agropecuarias y en la generación de empleo, turísticas e industriales destinados a la población local del municipio.
- Consolidación de una zona industrial con bajos consumos de agua, que sea no contaminante, que fortalezca la generación de empleos en el municipio.

**Medio ambiente**

- Implementar un programa de recuperación de suelos erosionados.
- Estudio de aprovechamiento del Cerro Tezoyo como unidad deportiva y zona de filtración de aguas pluviales al subsuelo.
- Proyecto y construcción de una planta de clasificación y transferencia de los desechos sólidos en el municipio.

**Vialidad**

- Programa de mejoramiento y mantenimiento de vialidades primarias y secundarias del municipio.
- Programa de señalización vial en la red primaria del municipio.
- Programa de balizamiento de los reductores de velocidad.
- Rescate de los derechos de vía en vialidades primarias y secundarias.

**Planeación Urbana.**

- Programa de regularización de los asentamientos irregulares en la cabecera municipal.
- Programa de reubicación de las viviendas, de los equipamientos de educación y de salud que se encuentran en riesgo por estar cercanos a los gasoductos de PEMEX.

**Imagen Urbana.**

Elaborar estudio de imagen urbana de los siguientes elementos:

- Centro Tradicional de la Cabecera Municipal
- Centro Tradicional del Pueblo de Tequisistlán
- Corredor Comercial de la Av. Pascual Luna, de la Casa Ejidal al Centro Tradicional de la Cabecera Municipal.
- Corredor Comercial de la Av. Corregidora de la Carretera Federal al Centro Tradicional del Pueblo de Tequisistlán.
- Corredor Urbano sobre la Carretera Federal Lechería – Texcoco, a lo largo del municipio.
- Ordenar el crecimiento urbano del municipio e impulsar el desarrollo económico, bajo la perspectiva de un desarrollo sustentable.

**4 POLÍTICAS****4.1 POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO URBANO**

Las políticas de ordenamiento se encuentran clasificadas en:

**4.1.1 Políticas de incorporación del suelo al desarrollo urbano.**

Estas políticas se orientan al encauzamiento del desarrollo en las áreas que tienen disponibilidad de los servicios de infraestructura.

- Fomentar el aprovechamiento del suelo con las mayores densidades e intensidades de uso del suelo permitidas en las zonas de crecimiento y en los sectores urbanos donde exista la capacidad vial, oferta de agua potable e infraestructura urbana, con la participación de los promotores urbanos.
- Control de los asentamientos humanos, fijando físicamente el límite de crecimiento urbano y de las restricciones federales y estatales.
- Rehabilitación de las minas para su óptimo aprovechamiento como área verde, recreativa y filtración a los acuíferos.
- Prevención del suelo necesario para la construcción de los equipamientos acorde a la normatividad vigente por cada uno de los sectores, con la finalidad de atender adecuadamente a la población actual y futura.
- Impulso a la eficiente gestión de los programas de regularización de la tenencia de la tierra en coordinación con la CRESEM y CORET, a fin de reducir los costos del pago de derechos.
- Convenir con los H. Ayuntamientos vecinos, la delimitación física de límites municipales.
- Implementar acciones para lograr el óptimo aprovechamiento de las 154 has de baldíos urbanos, con áreas destinadas al uso habitacional y de equipamiento que se determinan en las normas previstas.

- Definir con precisión las áreas urbanizables y sus programas de ocupación respetando los derechos de vía federal y estatal.
- Definir usos del suelo adecuados para la ejecución de fraccionamientos de lotes con servicios y vivienda de interés social, en una superficie proporcional al porcentaje de población de bajos ingresos.

#### 4.1.2 Políticas de aprovechamiento del suelo.

La de consolidación del desarrollo urbano buscará aprovechar la capacidad de infraestructura instalada, previendo la saturación de los baldíos urbanos, definiendo usos y densidades adecuados a la demanda poblacional, asimismo prevé la definición de áreas urbanizables y las acciones de dichas áreas.

Esta política se implementará en las áreas urbanas de la cabecera municipal, de los barrios de San Felipe y Santiago y de las colonias Buenos Aires y Ampliación Tezoyuca.

Se consolidarán los corredores comerciales y de servicios a la entrada a la cabecera municipal sobre la Av. Pascual Luna, y a la Av. Ignacio Zaragoza entrada del Pueblo de Tequisistlán.

Se impulsará para su consolidación el corredor urbano que se localiza sobre la Carretera Federal a todo lo largo del municipio.

#### 4.1.3 Políticas para preservación de zonas no urbanizables

- Prevención de programas de fomento agrícola productivos y programas recreativos que hagan redituables las áreas no urbanizables comprendidas en el plan.
- Coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia para la delimitación de la zona arqueológica que existe en el cerro el Tezoyo, en colindancia con la Col. Buenos Aires.
- Reforestación de las laderas de los cerros de Tezoyo y San Felipe, que coadyuven a limitar el crecimiento urbano a estas áreas
- Contención del crecimiento urbano por medio de la definición de límites de crecimiento que colinden con estas áreas
- Coordinación con la Secretaría de Ecología, para el óptimo aprovechamiento de los bancos de material ya agotados o en proceso de concluir su explotación.
- Establecimiento de los límites de crecimiento en las zonas no aptas para el desarrollo.
- Coordinación con las autoridades auxiliares del municipio, ejidatarios y comunidad para la preservación de los recursos naturales.

#### 4.1.4 Política de integración e imagen urbana

- Implementación del Programa de Nomenclatura de calles y número oficial para facilitar y hacer eficiente los servicios de ubicación domiciliaria.
- Impulso al rescate de los inmuebles de valor histórico y cultural, así como los estudios correspondientes para restaurar su imagen urbana y la definición de las nuevas áreas de crecimiento.
- Prevención el deterioro de las zonas tradicionales de la Cabecera Municipal y del pueblo de Tequisistlán.
- Definición de una estructura vial primaria que permita dar accesibilidad con los ejes estructuradores actuales y propuestos.
- Mejoramiento de las condiciones físicas de las vialidades primarias y secundarias buscando que la población participe en ello.

### 4.2 POLÍTICAS SECTORIALES

Las políticas sectoriales aplicables al área municipal son:

- Regulación de la tenencia de la tierra y mejoramiento urbano en asentamientos irregulares
- Establecimiento de un Programa de Regularización de la tenencia de la tierra, para los asentamientos irregulares en suelo ejidal y privado.
- Certificación de derechos ejidales, titulación de solares y proceso de adopción del dominio pleno en las zonas ejidales.
- Reubicación de asentamientos irregulares establecidos en zonas de riesgo, de los ductos de PEMEX, y líneas de alta tensión.

**4.2.1 Oferta del suelo y aprovechamiento de reservas**

- Ordenación y regulación el crecimiento urbano en los baldíos urbanos, que respondan a las tendencias de crecimiento presentadas.
- Promoción para la saturación de baldíos urbanos existentes en la cabecera municipal y en el pueblo de Tequisistán.

**4.2.2 Promoción y fomento a la vivienda**

- Establecimiento de convenios con los gobiernos estatal y federal para el mejoramiento de la vivienda, para beneficio de la población de bajos ingresos mejorando a su vez, la imagen urbana.
- Introducción de la infraestructura hidráulica básica, en las áreas urbanas previstas para el desarrollo habitacional y de las actividades económicas.
- Fomento a la inversión para los desarrollos habitacionales que permitan la oferta de vivienda a los distintos sectores económicos de la población.

**4.2.3 Construcción, ampliación y conservación de infraestructura regional**

- Realización del Plan Maestro del Agua, con la finalidad de reconocer las deficiencias actuales y eficientar en futuro el servicio y asegurar la dotación acorde a la demanda de la población tanto actual como futura.
- Construcción de la red primaria hidráulica y sanitaria que se requiere para atender a la actual y futura población de cada uno de los sectores urbanos acorde a los requerimientos y las especificaciones del Plan Maestro del Agua, derivados del crecimientos urbanos y sus áreas
- Adquisición de los espacios físicos donde se localizara el equipamiento necesario para asegurar el suministro hidráulico y su desalojo y tratamiento, el cual será derivado del Plan Maestro del Agua.
- Ampliación de la red de alumbrado público en la cabecera municipal y en las colonias de nueva creación, así como prever este servicio para los nuevos crecimientos en los baldíos urbanos.
- Mejoramiento del equipamiento actual y prever los espacios físicos para la creación del nuevo equipamiento requerido a fin de atender a la población actual y futura.
- Realización de acciones inmediatas tendientes a abatir el déficit del equipamiento en materia de cultura y abasto.

**4.2.4 Construcción, ampliación y conservación del equipamiento regional**

- Mejoramiento de las condiciones físicas y funcionales del equipamiento educativo, de salud, abasto y deportivo.
- Incremento de las áreas destinadas a la recreación y la cultura en cada una de las colonias y barrios.
- Coordinación con las dependencias de los gobiernos federal y estatal, para establecer los mecanismos de financiamiento para contar con mayor cobertura y calidad de las instalaciones educativas, de salud y abasto principalmente en el ámbito regional.
- Promoción de la construcción de equipamiento de apoyo a las actividades agrícolas y agroindustriales que sirvan para el desarrollo de las actividades económicas del municipio.
- Construcción de una planta de clasificación de los residuos sólidos que tenga impacto regional.
- Prevención de la ubicación de un terreno apto para ubicar la Planta de clasificación y selección de los residuos sólidos.
- Incremento del servicio de alumbrado público y mantenimiento de luminarias en cada una de las comunidades para brindar mayor seguridad pública a los habitantes.
- Mejoramiento en la calidad del servicio que se brinda en los cementerios.

**4.2.5 Imagen urbana y preservación de zonas de valor histórico**

La política municipal referente a la **Imagen urbana y preservación de zonas de valor histórico y cultural** esta fundamentada en la intención de garantizar a la población un ambiente armónico, salvaguardando simultáneamente los elementos urbanos que por sus características posean valor cultural, histórico o artístico; lo cual estará determinado por lo siguiente:

- Poner en operación programas de restauración, remodelación y mantenimiento de las construcciones antiguas y de fachadas de edificios discordantes.
- Incentivar la creación de parques, plazas e instalaciones culturales dentro de la cabecera municipal.

- Preservar la fisonomía de las construcciones tradicionales de los poblados y las formas de utilización del suelo.
- Restaurar y dar mantenimiento a los bienes que forman al patrimonio cultural inmobiliario del municipio.
- Promover y difundir la riqueza del patrimonio arqueológico, histórico, arquitectónico y cultural de Tezoyuca, con el fin de fomentar el arraigo e identidad de los habitantes.
- Concertar con vecinos y comerciantes establecidos, la reglamentación de la imagen urbana del centro y plaza central de la cabecera municipal.
- Concertar con vecinos y propietarios de los inmuebles de la plaza de Tequisistlán, el mejoramiento de la imagen urbana y su conformación como espacios abiertos de actividades culturales - turísticas.
- Concertar con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), las acciones prioritarias de rescate, preservación y difusión del patrimonio arqueológico e histórico del municipio.
- Implementar programas de Imagen Urbana en los corredores y centros tradicionales del municipio.

#### **PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO DE VALOR HISTÓRICO Y CULTURAL**

El Estado de México es una de las entidades federativas más importantes del país en materia de monumentos históricos, tanto en su número como en sus condiciones y calidad, por lo que el Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en coordinación con los Ayuntamientos de la entidad y con el apoyo técnico del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) han llevado a cabo las tareas de identificación de los monumentos catalogados, así como de las zonas de monumentos arqueológicos e históricos. También, las autoridades estatales y municipales con el auxilio del INAH se dieron a la tarea de identificar aquellos polígonos o monumentos que han sido protegidos por el Gobierno del Estado.

En este sentido, es pertinente destacar que la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, a través de su artículo 44, le confiere al INAH la competencia en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos, tal y como se encuentran determinados por el mismo ordenamiento legal.

Con esos antecedentes este Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca define y ubica el Primer Cuadro - Centro Histórico (Zona I) y un Área de Protección (Zona II), los cuales definen el Perímetro del Centro Histórico de Tezoyuca.

Por su parte, en los planos E-6, E-6A-aP y E-6A-bP de Imagen Urbana del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano presentan la delimitación del Primer Cuadro - Centro Histórico (Zona I) y un Área de Protección (Zona II) de Tezoyuca. En el plano E-6A-aP, además de mostrar las Zonas I y II, se enlistan los inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. Por la existencia de sitios y zonas arqueológicas en el municipio de Tezoyuca, en el plano E6A-bP, se presenta la zona arqueológica Tezoyuca, delimitada y registrada por el INAH.

#### **DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DEL CENTRO HISTÓRICO Y DE PROTECCIÓN.**

En Tezoyuca se han identificado dos zonas con valor histórico, las cuales se establecen como referencia de Área Patrimonial de Protección con carácter provisional, a reserva de realizar los estudios pertinentes que establezcan con certeza los límites del centro histórico

##### **Zona I. Primer Cuadro – Centro Histórico**

Los límites del polígono son: al norte, Calle Precursores de la Revolución (tramo c. Guerrero – c. Nezahualcóyotl), Calle Nezahualcóyotl (tramo c. Precursores la Revolución – c. Tezoyo), Calle Tezoyo (tramo c. Nezahualcóyotl – c. Iztazihuatl), Calle Iztazihuatl (tramo c. Tezoyo – c. San Buenaventura), Calle San Buenaventura (tramo c. Iztazihuatl – c. Tlatel), Calle Tlatel (tramo c. San Buenaventura – c. Venustiano Carranza); al oriente, Calle Venustiano Carranza (tramo c. Tlatel – c. Independencia), Calle Independencia (tramo c. Venustiano Carranza – c. 21 de Marzo), Calle 21 de Marzo (tramo c. Independencia – c. 16 de Septiembre), Calle 16 de Septiembre (tramo c. 21 de Marzo – Cjon. Venustiano Carranza), Cjon. Venustiano Carranza (tramo c. 16 de Septiembre – Av. del Trabajo); al sur, Av. del Trabajo (tramo Cjon. Venustiano Carranza – c. Vicente Guerrero); al poniente, Calle Vicente Guerrero (tramo Av. del Trabajo – c. Precursores de la Revolución).

##### **Zona II. Área de Protección**

Los límites del polígono son: al norte, Calle Tezoyo (tramo Fco. I. Madero – c. Iztlazihuatl), Calle Iztlazihuatl (tramo c. Tezoyo – c. s/nombre), Calle s/nombre (tramo c. Iztlazihuatl – c. Venustiano Carranza); al oriente, Calle Venustiano Carranza (tramo c. s/nombre – Av. del Trabajo); al sur, Av. del Trabajo (tramo c. Venustiano Carranza – c. Fco. I. Madero); al poniente, Calle Francisco I. Madero (tramo Av. del Trabajo – c. Tezoyo).

**CATALOGACIÓN NACIONAL DE BIENES INMUEBLES DEL INAH<sup>2</sup>**

Este municipio tiene 5 monumentos inmuebles catalogados, todos los cuales tienen uso religioso. 4 de ellos ubicados en la cabecera.

Dentro del municipio de Tezoyuca, existen inmuebles y zonas no catalogados, con características arqueológicas, históricas, o artísticas que tiene importancia cultural para la región, por lo que deben considerarse de acuerdo a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Existen 3 templos que datan del siglo XVI, los cuales son: la capilla de la Ascensión; la capilla de la Resurrección (ambas localizadas en la cabecera municipal); y el templo de San Bartolomé de la Virgen del Rosario, localizado en Tequisistlán.

Los otros inmuebles con uso religioso están ubicados en la cabecera y son capilla de Santiago (siglo XVII); así como la parroquia de San Buenaventura (siglo XVIII), la cual incluye la capilla y casa cural.

**SITIOS ARQUEOLÓGICOS<sup>3</sup>**

El Centro INAH – Estado de México, tiene identificados dentro de la demarcación del municipio de Tezoyuca, sitios con algún vestigio prehispánico, que están sujetos a lo establecido en la Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.

Un sitio Arqueológico, se define como cualquier superficie de terreno en la que existan o se presuma la existencia de restos arqueológicos que manifiestan el desarrollo de una o varias actividades humanas pretéritas; estos restos se circunscriben al horizonte prehispánico por cuestiones de índole legal.

En caso de realizarse cualquier construcción, ampliación y en general cualquier obra permanente o provisional en un sitio en donde existan o se presuma la existencia de vestigios arqueológicos, se deberá tramitar ante el Centro INAH Estado de México la autorización de los trabajos.

TIPO DE SITIO <sup>4</sup>	NOMBRE DEL SITIO	UTM ESTE	UTM NORTE
CL	Pirámide de Tezoyuca	509150	2166700
CL	Tezoyuca	510000	2166000
CL	NE Pramante C. Santiago	509400	2167400
CL	Barrio Santiago Tezoyuca	508575	2166875
CL	P/Tequisistlán	507500	2166800
SE	P/El Calvario	509450	2166200

**4.2.6 Control de la contaminación y preservación ecológica.**

- En las áreas no urbanizables, señaladas en este Plan Municipal como "Santuario del Agua", se atenderá la normatividad establecida por la Secretaría de Ecología.

**4.2.7 Prevención y atención de riesgos urbanos**

- Elaborar el Atlas Municipal de riesgos, en coordinación con Protección Civil del Estado de México.
- Implementar una zona de amortiguamiento natural entre las líneas de los ductos de Pemex y la zona urbana, a fin de inhibir consecuencias de un siniestro.
- Reubicación de los asentamientos humanos y de los equipamientos cercanos a las líneas de ductos de Pemex y de líneas de alta tensión.

**4.2.8 Coordinación intersectorial**

- A efecto de ordenar y regular los asentamientos humanos en el municipio, se aplicaran las siguientes políticas de consolidación y mejoramiento, acordes a lo sentado en el artículo 39 inciso B y artículo 40 fracción II. de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

<sup>2</sup> Catálogo Nacional de Bienes Inmuebles del Estado de México, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1989

<sup>3</sup> Fuente: Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas del INAH

<sup>4</sup> TIPO DE SITIO: Sitio con estructura (SE); Cerámica Útica (CL)

- Implementar de manera coordinada y concurrente, los programas y lineamientos que se desprendan del Programa Nacional de Desarrollo Urbano, del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y del Plan Regional del Valle Cuautitlán-Texcoco.

Establecer los convenios y las concertaciones correspondientes con los diferentes niveles de gobierno federal y estatal, con la finalidad de alcanzar los objetivos y metas propuestas a fin de lograr el desarrollo económico, equilibrado y sustentable del municipio.

#### **4.2.9 Desarrollo municipal y coordinación intergubernamental**

### **PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO**

#### **BASES JURÍDICAS**

La legislación vigente determina la obligatoriedad de formular, decretar, ejecutar, evaluar y actualizar los Planes y Programas de Desarrollo Urbano; siendo éstos los instrumentos jurídicos encargados de sustentar el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano, conforme a lo siguiente:

#### **MARCO JURIDICO FEDERAL**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en sus Artículos 26 y 115 que el Estado organizará un Sistema de Planeación Democrática que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento económico y los municipios en términos de las leyes federales y estatales relativas estará facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y los Planes de Desarrollo Urbano Municipales, participar en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas, en la formulación de los Planes de Desarrollo Regional, mismos que estarán en concordancia con los Planes Generales de la materia, así como controlar y regular la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

La Ley de Planeación Federal cuyas disposiciones son de orden público e interés social y dan a la planeación estatal el carácter de permanente y democrática abriendo espacios de participación y consulta a los diversos grupos sociales y establece como documento rector al Plan Nacional de Desarrollo.

El Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 establece que: Las acciones de Planeación en el ámbito urbano tendrán como objetivo central una estrategia que permita la competitividad internacional del Sistema Urbano Nacional, a la vez que haga posible incorporar al desarrollo a vastas regiones del país. Asimismo, el Ejecutivo Federal se propone apoyar a los Estados y Municipios para que cumplan eficaz y oportunamente sus funciones relativas al desarrollo urbano y el respeto a los Planes de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de cada localidad, así como el respeto a los usos de suelo previsto por cada administración a efecto de que el crecimiento de las ciudades sea debidamente controlado por los Estados y Municipios.

La Ley General de Asentamientos Humanos menciona la importancia que tiene la federación al participar con los Estados y los Municipios en el establecimiento de la normatividad en el tema de planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, reconociendo la utilidad de la participación ciudadana en este proceso. Además determina las atribuciones de los Gobiernos Municipales destacando la formulación, aprobación y administración de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y los procedimientos para la aprobación y ejecución de dichos Planes y Programas; advirtiendo en este rubro la concurrencia y coordinación de las autoridades de los tres órdenes de Gobierno.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente establece en su Artículo 6, Fracción X, que el ordenamiento ecológico local se llevará a cabo a través de los correspondientes Planes de Desarrollo Urbano.

#### **MARCO JURIDICO ESTATAL**

En el ámbito estatal la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, en su Artículo 77, Fracción VI, faculta y obliga al Gobernador del Estado a planear y conducir el desarrollo integral de la entidad, en la esfera de su competencia; mediante un sistema de planeación democrática, considerando la participación y consulta popular para la formulación, instrumentación, ejecución, control y evaluación del Plan y los Programas de Desarrollo Urbano.

Por su parte la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, en su Artículo 31, Fracciones II y III, confiere atribuciones a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para aplicar y vigilar las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano y vivienda, así como la promoción, formulación, revisión e implantación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y de Centros de Población, conjuntamente con los Ayuntamientos respectivos.

La Ley de Planeación del Estado de México y Municipios establece que sus disposiciones son de orden público e interés social y destaca entre sus normas un sistema de planeación y participación democrática para el desarrollo del



Estado de México y Municipios, de los grupos sociales y sus habitantes para la elaboración, ejecución y evaluación de los Planes de Desarrollo Municipales del Estado de México.

En sus Artículos 13 y 14 advierte que el Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios comprende como instrumentos el proceso de Planeación Estratégica, los Planes, los Programas y las Políticas de Planeación que autoricen el gobierno del Estado y los Ayuntamientos, determinando a su vez que este sistema se conforma entre otros instrumentos por los Planes de Desarrollo Municipales del Estado de México.

El Código Administrativo del Estado de México, en su Libro Quinto, titulado: "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población" fija las bases de planeación, regulación, control, vigilancia y fomento al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los Centros de Población en la entidad. En sus Artículos 5.21, 5.23 y 5.24 prevé el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano y determina que éste se integra por el conjunto de instrumentos técnicos y normativos formulados por autoridades estatales y municipales con la participación social, entre los que se enmarcan los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, asimismo, se establece su integración, contenido y vinculación entre sí con otros instrumentos de planeación. Destaca en su contenido la integración de materias que resulten necesarias y que impriman un carácter integral que propicie el desarrollo sustentable del Estado.

Por otra parte, el Artículo 5.28, en relación con los Artículos 5.9 y 5.10 se precisa el procedimiento para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción, así como las facultades de los Municipios para elaborar, ejecutar y evaluar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para emitir los respectivos dictámenes de congruencia de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano con los Planes Estatal y Regionales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales que de éstos deriven, además precisa en sus Artículos 5.2 y 5.27 que los Planes de Desarrollo Urbano de competencia municipal, deberán sujetarse a las políticas y estrategias del Plan Estatal, y en su caso, de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, estableciendo la zonificación que deberán administrar los municipios. Los que contravengan esta disposición serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno.

Por su parte el Libro Cuarto del Código Administrativo del Estado de México, en el apartado: "De la Conservación Ecológica y Protección al Ambiente para el Desarrollo Sustentable" previene que la política ambiental estatal y municipal observará y aplicará los principios contenidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente a través de diversos instrumentos entre los que cita; la regulación ambiental de los asentamientos humanos.

#### **MARCO JURIDICO MUNICIPAL**

La Ley Orgánica Municipal del Estado de México establece en sus Artículos 11 y 12, que los Municipios estará facultados para aprobar y administrar la zonificación de su Municipio, así como para participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas. Asimismo, determina que los Municipios controlarán y vigilarán coordinada y concurrentemente con el Gobierno del Estado, la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en términos de lo dispuesto por la ley de la materia y los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes.

### **5 ESTRATEGIAS**

#### **5.1 UBICACIÓN Y PAPEL DEL MUNICIPIO EN EL SISTEMA DE CIUDADES**

El municipio de Tezoyuca, esta ubicado en el sistema de ciudades de la región VII del Valle Cuautitlán-Tezococo, según el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y la función preponderante esta dada por su vocación agrícola y su potencialidad con las actividades industriales, así como hacia la prestación de servicios turísticos especializados hacia la cultura y la urbanidad del pueblo típico.

Esta función del municipio coincide con las políticas previstas en el marco de planeación federal y estatal en cuanto a la preservación de los recursos naturales y el fomento de las zonas de recarga acuífera para garantizar el desarrollo urbano sustentable.

A partir de los talleres de planeación participativa realizados con las comunidades ejidales de Tezoyuca y Tequisistlán, se determinó mantener e impulsar las actividades agrícolas promoviendo su tecnificación e industrialización para hacerlas redituables hasta que se evalúe la conveniencia de urbanizarlas y una vez que se hayan definido las tendencias que en la región generará los proyectos de desarrollo del gobierno del Estado de México.

A partir de estos acuerdos tomados por los ejidatarios y avalados por el Ayuntamiento de Tezoyuca, se establece las estrategias que se desarrollan enseguida.

**5.2 ESTRATEGIAS DE DESARROLLO MUNICIPAL Y ORDENAMIENTO URBANO**

La estrategia del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano, esta sustentada en las bases jurídicas y normativas de desarrollo del Estado de México, así como en las políticas y objetivos generales del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, y del Plan Regional del Valle Cuautitlán-Texcoco.

La presente estrategia general tiene como ejes fundamentales:

1. Prever y determinar las áreas urbanas y urbanizables idóneas y suficientes para orientar de una manera ordenada el crecimiento urbano de los asentamientos humanos del municipio.
2. Impulsar las actividades económicas del municipio, como la industria, el comercio y los servicios básicos y especializados contrarrestando, la actual tendencia de "municipio dormitorio".
3. Contar con las áreas requeridas de equipamiento y servicios urbanos para la población actual y futura, ubicándolas en zonas convenientes de los poblados.
4. Proteger las áreas agrícolas que permitan la recarga de los mantos acuíferos y la preservación de equilibrio ecológico, determinando las áreas no urbanizables y fomentando las actividades agropecuarias, agroindustriales y turístico-ecológicas.
5. Evitar la conurbación física de poblados, en el interior o con otros municipios.
6. Normar las actividades de los bancos de material, por constituir un riesgo para la preservación de los recursos naturales, determinando su aprovechamiento como áreas verdes para la recreación y el esparcimiento, contemplando programas de reforestación o de factibilidad para destinarlo a relleno sanitario regional con las más estrictas normas ecológicas de operación.
7. Integrar el territorio municipal como una unidad espacial socioeconómica, definiendo la delimitación de sectores urbanos homogéneos, respetando los actuales límites de los pueblos y barrios, las características de los usos del suelo, y definiendo la estructura urbana y vial que dé funcionalidad a las actividades económicas y movilidad de la población local y flotante.
8. Determinar los corredores de alta y baja densidad, impulsando la potencialidad de la carretera Texcoco - Lechería, mediante el establecimiento de comercios y servicios especializados, además de industria no contaminante y de bajo consumo de agua.
9. Prever, en términos demográficos, la reserva territorial que permita alojar a los habitantes para el año 2010 y 2020 en el área urbana y urbanizable disponible.
10. Rescatar y preservar el patrimonio histórico e imagen urbana del municipio, fomentando la identidad cultural de la población, resaltando los vestigios arqueológicos en el norte de la cabecera municipal y la arquitectura colonial expresada en las parroquias e iglesias de los poblados, complementado con la reglamentación que deberá implementarse de imagen urbana en la Cabecera Municipal y en el centro tradicional del Pueblo de Tequisistlán.
11. Determinar el límite de crecimiento urbano, facilitando la instrumentación del presente plan, en la autorización de las licencias de construcción y licencias de uso del suelo en coordinación con las autoridades del Gobierno del Estado de México.
12. El presente Plan también contempla los posibles impactos urbanos y ecológicos que pudieran generar los proyectos federales y/o Estatales (Proyecto Nuevo Tecámac).

**5.2.1 Características de la estructura urbana (imagen objetivo)**

**Centros urbanos.** Están determinados por las zonas conformadas por el centro tradicional de la cabecera municipal y del pueblo de Tequisistlán, el primero cuyo origen es prehispánico y donde actualmente se ubica el centro político-administrativo, estructurado a partir de sus barrios y cuatro demarcaciones, y presenta una traza urbana reticular.

**Corredor urbano.** Se ubicará sobre la Carretera Federal – Lechería, con el fin de aprovechar las potencialidades de esta importante vialidad regional.

**Sistema vial.** Por la topografía del territorio, en las partes altas del municipio, resulta difícil consolidar una traza vial reticular, que permita la adecuada funcionalidad, por lo que se plantean circuitos viales en cada uno de los sectores homogéneos, buscando la integración de los mismos con las actividades económicas y cotidianas de la población.

**5.2.2 Delimitación de zona urbana, urbanizable y no urbanizable**

El territorio del municipio de Tezoyuca, se clasifica en dos grandes áreas: urbana y urbanizable. Las áreas en su conjunto suman una superficie total municipal de 1,818.57 has, que a continuación se describen:

El área urbana (espacios urbanizados y edificados) ocupa una superficie de 634.72 has representando el 34.00% del territorio municipal; se requiere incorporar nuevas superficies consideradas como tales al área urbana actual, previendo los posibles impactos urbanos de los proyectos metropolitanos promovidos por el Gobierno del Estado de México.

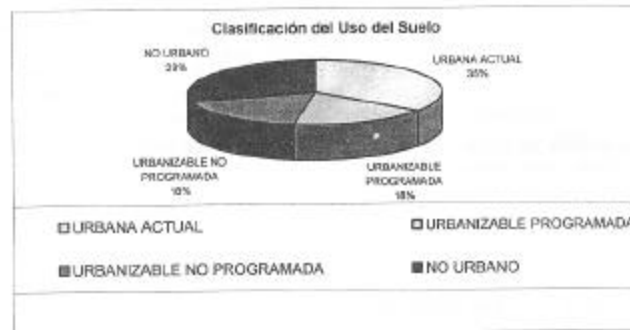
Tabla 29. Clasificación del territorio.

AREA	SUPERFICIE (HAS)	(%)
URBANA ACTUAL	634.72	34.90
URBANIZABLE PROGRAMADA	323.36	17.78
URBANIZABLE NO PROGRAMADA	328.07	18.04
NO URBANO	532.42	29.28
TOTAL	1,818.57	100.00

Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001  
Incluye zonas de diferentes límites

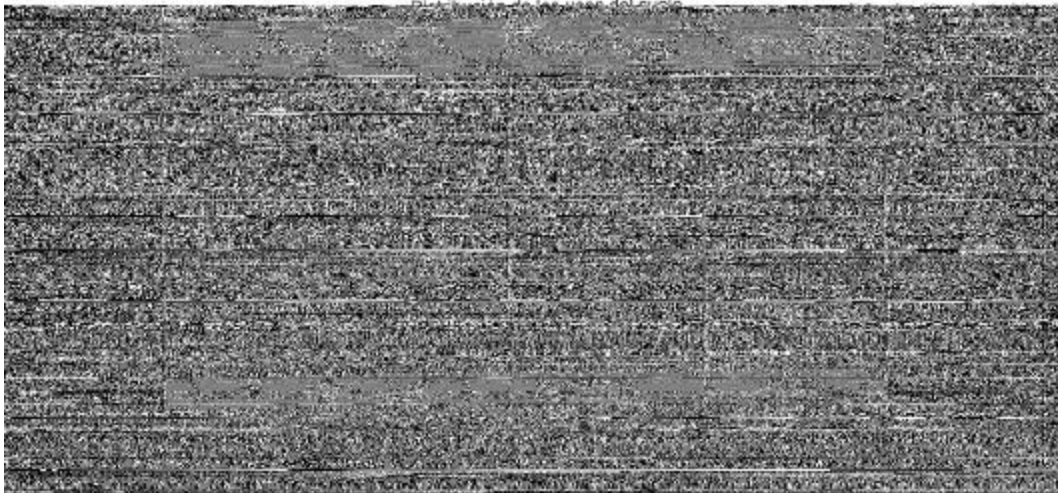
El área urbanizable prevista como reserva de suelo para el crecimiento urbano ocupará 323.36 has, es decir el 17.78 % del total de la superficie municipal, donde se determinan el desarrollo industrial, servicios especializados, corredores urbanos y uso habitacional.

Gráfica 19. Clasificación del Uso del Suelo



Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001

### 5.2.3 Zonificación de usos y de destinos en zonas urbanas y urbanizables.



Gráfica 20. Distribución de los Usos del Suelo en el Municipio de Tezoyuca.



No se podrán cambiar los usos del suelo, las densidades e intensidades de su aprovechamiento y la altura de edificaciones previstos en este plan y sus planos integrantes, que impliquen la modificación de la estructura urbana prevista e impacten negativamente en los servicios públicos. Las modificaciones al plan municipal de desarrollo urbano de Tezoyuca, deberán observar el procedimiento que para su elaboración, aprobación, publicación y registro prevé el Libro Quinto del Código Administrativo y su Reglamento.

Del objetivo planteado, de contar con una estructura urbana y vial eficiente para el desarrollo de las diferentes actividades, se clasifica el área urbana en 8 sectores urbanos y un corredor urbano.

- Sector I Cabecera Municipal
- Sector II Pueblo de Tequisistlán
- Sector III Col. Buenos Aires
- Sector IV Barrio San Felipe y Santiago
- Sector V Col. Ampliación Tezoyuca
- Sector VI Las Longanizas (ubicado en zona de diferendo limítrofe)
- Sector VII Zurita
- Sector VIII Charco Nuevo
- Corredor Urbano

Con esta sectorización, se puede definir y acotar la cobertura de equipamiento y servicios urbanos que de acuerdo a las normas vigentes corresponde cubrir.

Al interior de cada sector se determinan los elementos estructuradores de la respectiva área urbana, permitiendo la ubicación de los equipamientos, servicios, actividades económicas en función de las características físicas y accesibilidad.

#### Sector I. Cabecera Municipal.

Abarca una superficie de 317.85 has., conformando una estructura vial reticular en sus antiguos barrios y cuyos ejes principales son la Av. Pascual Luna y Av. del Trabajo se constituyen en corredores urbanos de baja intensidad para apoyo de la economía familiar.

La superficie considera el área urbana y no urbana que esta inmersa, refiriendo a los cerros de Tezoyo y Santiago donde se ubica la zona arqueológica y los socavones a cielo abierto que suman 32.54 has.

Se busca consolidar el Centro Urbano, haciendo eficiente las actividades del centro político-administrativo, la iglesia principal, la biblioteca municipal y la creación de la casa de la cultura, así como los centros educativos, deportivos y recreativos que dan motivo de origen y destino de constantes viajes y traslados de la población local.

La estructura urbana estará determinada por los derechos de vía de los gasoductos de PEMEX. Se determina su consolidación por lo que es necesario preservar la sección vial y brindar el servicio de pavimento.

El tamaño de los lotes promedio en este sector son de aproximadamente de 1,000 m<sup>2</sup>, con uso habitacional, de comercio y extensión de actividades agropecuarias y que para fines de redensificación se determinan subdivisiones de hasta 500 m<sup>2</sup>/lote es decir se les asigna una densidad de H 833 B en la periferia del centro urbano y al centro de este se podrá realizar una redensificación de H 417 B. Se prevé un área de saturación que se ubican al poniente del sector, para aprovechar la infraestructura urbana instalada

Tabla 30: Sector I. Cabecera municipal.

Usos de Suelo	SUPERFICIE Has.	%
Urbano	317.85	100.00
<b>Total</b>	<b>317.85</b>	<b>100.00</b>
Centro Urbano 417 B	25.62	8.06
Densidad H 417 B	194.15	61.08
Densidad H 833 B	64.83	20.40
<b>Subtotal</b>	<b>284.60</b>	<b>89.54</b>
Equipamiento general	14.39	4.53
Equipamiento recreativo	4.47	1.4
Zona arqueológica	14.39	4.53
<b>Total</b>	<b>317.85</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001

#### Sector II. Tequisistlán.

Se encuentra al poniente del municipio y cuenta con una superficie de 167.54 has., y se origina como el asentamiento del ejido

Se proponen densidades medias de H250A con lotes mínimos de 150 m<sup>2</sup> al oriente del poblado, colindando con la bezana de "Las Longanizas"; H250B al norte de la localidad, cercano al corredor urbano; y H417A con lotes mínimos de 250 m<sup>2</sup> en el resto del área habitacional

Los usos comerciales y de servicios se concentran en el centro de la localidad, principalmente a lo largo de la Av. Corregidora. Con respecto al equipamiento, se ubica en el subcentro urbano y en la periferia del área urbana, próxima a la zona agrícola.

Tabla 31: Sector II. Tequisistlán.

Usos de Suelo	SUPERFICIE Has.	%
Urbano	167.54	100.00
<b>Total</b>	<b>167.54</b>	<b>100.00</b>
Subcentro Urbano	8.38	5.00
Centro Urbano H 417 A	26.18	15.63
Densidad H 417 A	124.88	74.52
<b>Subtotal</b>	<b>159.42</b>	<b>95.15</b>
Equipamiento	8.12	4.85
<b>Total</b>	<b>167.54</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001

#### Sector III Col. Buenos Aires.

Con superficie de 69.06 has y comunicado por la Av. Juárez. Se plantea la consolidación de vivienda: H 417 B, popular con lotes mínimos de 250 m<sup>2</sup>, y una política de redensificación para consolidar el área, previendo más áreas de equipamiento, de comercio y servicios básicos.

Tabla 32: Sector III. Buenos Aires.

Usos de Suelo	SUPERFICIE Has.	%
Urbano	69.06	100.00
<b>Total</b>	<b>69.06</b>	<b>100.00</b>
Densidad H 417 B	64.02	92.70
<b>SUBTOTAL</b>	<b>64.02</b>	<b>92.70</b>
Equipamiento	5.04	7.30
<b>Total</b>	<b>69.06</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001

**Sector IV Barrios de San Felipe y Santiago.**

Al poniente de la cabecera municipal, con una superficie de 68.41 has, se conforma a través de su principal acceso vial; además del uso habitacional se plantean áreas destinadas para servicios turísticos y recreativos/culturales.

Por su topografía, es el sector con mayor dispersión habitacional, se plantea una densidad de H833B, sobre el circuito vial que se propone. Se prevé una superficie de 20.33 has., con una densidad para vivienda de H417B, así como las áreas para el equipamiento, de comercio y servicios dirigidos hacia el turismo.

**Tabla 33: Sector IV. San Felipe y Santiago.**

Usos de Suelo	SUPERFICIE Has.	%
Urbano	68.41	100.00
<b>Total</b>	<b>68.41</b>	<b>100.00</b>
Densidad H 417 B	30.63	44.77
Densidad H 833 B	20.33	29.72
<b>Subtotal</b>	<b>50.96</b>	<b>74.49</b>
Equipamiento general	7.90	11.55
Equipamiento recreativo	9.55	13.96
<b>Total</b>	<b>68.41</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001

**Sector V Ampliación Tezoyuca.**

Al sur del municipio, con superficie de 28.40 has., se propone consolidar el crecimiento urbano, representa altos costos para la introducción de servicios, se contempla una densidad H250A, manteniendo así las características propias de este asentamiento.

Se prevé un área urbanizable al norte del sector que tiende a conurbarse con el corredor de servicios que se encuentra sobre la vía principal.

**Tabla 34: Sector V. Ampliación Tezoyuca.**

Usos de Suelo	SUPERFICIE Has.	%
Urbano	11.94	42.04
Urbanizable	16.46	57.96
<b>Total</b>	<b>28.40</b>	<b>100.00</b>
Densidad H 250 A	26.09	91.87
<b>Subtotal</b>	<b>26.09</b>	<b>91.87</b>
Equipamiento	2.31	8.13
<b>Total</b>	<b>28.40</b>	<b>100</b>

Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001

**Sector VI Las Longanizas.**

Al poniente del municipio, con superficie de 37 has. (ejido de Tequisistán), desarrollada de manera irregular, proponiendo su ocupación de forma legal, ya que de permitir que continúe el crecimiento irregular, representaría un alto costo para la autoridad municipal y la introducción de los servicios urbanos básicos. La densidad que se prevé es H250A, con lotes mínimos de 150 m<sup>2</sup>, manteniendo así las características con las que este asentamiento se ha desarrollado.

**Tabla 35: Sector VI. Las Longanizas.**

Usos de Suelo	SUPERFICIE Has.	%
Urbanizable	37.00	100.00
<b>Total</b>	<b>37.00</b>	<b>100.00</b>
Densidad H 250 A	26.51	71.65
<b>Subtotal</b>	<b>26.51</b>	<b>71.65</b>
Equipamiento y Servicios	5.59	15.10
Comercio y Servicios	4.90	13.25
<b>Total</b>	<b>37.00</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001

**Sector VII Zurita.**

Al norte de la zona se han establecido industrias, como es una asfaltera, dos bodegas, y talleres de tráileres, lo que determina especializar la zona como uso industrial, considerando una superficie total de 61.90 has. Por su ubicación y acceso por la carretera Lechería- Texcoco, se propone además una zona de servicios especializados, requiriendo para su ocupación de la elaboración de un plan parcial, se prevé un área para equipamiento de 5.0 has.

**Tabla 36: Sector VII. Zurita.**

Usos de Suelo	SUPERFICIE Has.	%
Urbanizable	61.90	100.00
<b>Total</b>	<b>61.90</b>	<b>100.00</b>
Industrial	56.90	91.92
Equipamiento	5.00	8.08
<b>Total</b>	<b>61.90</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001

**Sector VIII Charco Nuevo**

Se establece una reserva territorial en el ejido de Santa I. Ixtapa para ordenar el crecimiento urbano, ofrecer seguridad jurídica a la población inmigrante y contribuyendo a revertir el efecto de ocupación irregular del suelo.

**: Sector VIII Charco Nuevo.**

Usos de Suelo	SUPERFICIE Has.	%
Urbanizable	54.00	100.00
<b>Total</b>	<b>54.00</b>	<b>100.00</b>
Densidad H 150 A	26.65	49.35
Densidad H 250 A	27.35	50.65
<b>Total</b>	<b>54.00</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001

**Corredor Urbano****: Corredor Urbano.**

Usos de Suelo	SUPERFICIE Has.	%
Urbanizable	154.00	100.00
<b>Total</b>	<b>154.00</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Estimaciones con base a fotointerpretación y verificación en campo. Septiembre 2001

No se podrán cambiar los usos del suelo, las densidades e intensidades de su aprovechamiento y la altura de edificaciones previstos en este plan y sus planos integrantes, que impliquen la modificación de la estructura urbana prevista e impacten negativamente en los servicios públicos. Las modificaciones al plan municipal de desarrollo urbano de Tezoyuca, deberán observar el procedimiento que para su elaboración, aprobación, publicación y registro prevé el Libro Quinto del Código Administrativo y su Reglamento.

**5.2.4 Estructura vial en zonas urbanas y urbanizables.**

Los mayores conflictos viales se producen en la cabecera municipal ya que el tráfico se concentra sobre la Av. Pascual Luna por lo que los puntos a solucionar son:

- La continuación de la Av. Pascual Luna con la Av. San Buena Ventura. Se requiere realizar la ampliación vial que permita una comunicación fluida afectando el área del cementerio para no afectar el atrio de la iglesia
- El cruce de la Av. Pascual Luna con la Av. del Trabajo. Además de la colocación de señalamientos viales se establece un par vial de sentidos únicos entre la Av. del Trabajo y la Av. Independencia para que fluya el tráfico y no se requiera realizar afectaciones a las viviendas.
- La fluidez del tráfico en la cabecera municipal se logra estableciendo un par vial de sentidos únicos entre las avenidas Pascual Luna y San Buena Ventura, con las avenidas Venustiano Carranza y Concepción.
- Para la comunicación poniente - oriente se prevé la ampliación y construcción de las vialidades con un ancho mínimo de 12 metros como lo especifica el plano de estrategia E.

En el poblado de Tequisistlán se da jerarquía de vialidades estructuradoras a las avenidas Corregidora y Hortelanos; así como a las calles 5 de Mayo, Pajaritos y la que comunica con el cementerio. Se establece un par vial de un solo sentido, en dirección norte - sur, entre las avenidas Corregidora y Hortelanos.

El ejido de Tequisistlán se define como área urbanizable, previéndose la estructura vial primaria que se requerirá, incluyendo al área denominada como las Longanizas, partiendo de los actuales caminos que tendrán un ancho mínimo de 20 metros. El plano E3 especifica la estructura vial primaria requerida, dentro de esta destaca el aprovechamiento de las restricciones existentes sobre las torres de alta tensión y los gasoductos; la primera cuenta con una afectación de 64 metros de ancho y la segunda de 34 metros.

La zona urbanizable de Tequisistlán se estructura, precisamente, utilizando la restricción las torres de alta tensión; si bien, de principio esta vialidad proporciona comunicación ágil interna a la zona urbanizable, es factible que esta vialidad pueda proporcionar una cobertura regional ya que la restricción en la mayoría del trayecto esta libre, inicia en la autopista México – Teotihuacan, a la altura de la termoeléctrica de Acolman, y cruzando los municipios de Tezoyuca, San Salvador Atenco y Chimalhuacán, pasando por la autopista Peñón-Texcoco.

#### **5.2.5 Redes de infraestructura y cobertura de equipamientos y servicios.**

Destaca la problemática de la dotación de los servicios de agua potable y drenaje ya que el Ayuntamiento no cuenta con un organismo que opere de forma organizada estos servicios por lo que se establece:

- Crear una instancia de coordinación de agua potable y drenaje, acorde a la Ley Orgánica municipal, que permita establecer programas operativos y de inversión entre el Ayuntamiento y los comités ciudadanos de agua.
- Realizar el Plan maestro de agua potable y drenaje que permita definir las obras de mantenimiento, construcción, así como los mecanismos de operación, de inversión y establezca una reglamentación que proporcione transparencia a la coordinación del Ayuntamiento y los comités.
- Prever la construcción de dos plantas de tratamiento de aguas negras con una cobertura cada una de 25,000 habitantes para su utilización en riego agrícola, usos industriales y para ser filtradas por medio de pozos de absorción al manto acuífero.

Las nuevas áreas para los equipamiento urbanos, se establecen en las superficies urbanizables de los ejidos de Tequisistlán (44 has) y Tezoyuca (38 has) que suman 82 has. El destino de estas superficies se definirán acorde a la población establecida por el presente Plan al año 2020 y por los programas maestros y/o parciales requeridos.

En cuanto este rubro, destaca la definición de las áreas de servicios especializados con un enfoque de participación de la iniciativa privada, que por medio de elaborar programas parciales de desarrollo urbano definan y propicien las actividades recreativas, educativas, de salud, financieras así como la dotación de la infraestructura necesaria.

#### **5.2.6 Integración e Imagen urbana.**

Tomando como impulso al desarrollo en la región de Texcoco, se prevé la especialización del municipio e dos sentidos, uno, hacia las actividades industriales de producción y logística que se concentran en la zona prevista como urbanizable en el ejido de Tequisistlán y los corredores urbanos establecidos con el apoyo de áreas para servicios especializados.

El segundo sentido previsto es especializar el municipio hacia la creación y establecimiento de las actividades de servicio turístico, aprovechando y conservando su actual ambiente de pueblo tradicional, que es muy apreciado por visitantes extranjeros y nacionales, por lo que es fundamental el rescate de la zona arqueológica del cerro Cuauhtepac junta con la formación del corredor de servicios turísticos del barrio Santiago y la colonia San Felipe; a la par mantener la imagen urbana del centro urbano del municipio y de sus barrios de La Concepción La Asunción y Resurrección. Para el poblado de Tequisistlán se prevé el rescate de su centro tradicional a partir de su iglesia y plaza municipal.

#### **5.2.7 Orientación del crecimiento urbano.**

Se establece la ocupación de los baldíos urbanos principalmente de las colonias Buenos Aires y San Felipe y la densificación de los barrios y Tequisistlán en los predios mayores a los 1,500 m<sup>2</sup>, donde se permitirá desarrollar pequeños conjuntos habitacionales, con lotes privativos no menores a los 150 m<sup>2</sup> guardando la imagen urbana tradicional.

En el poblado de Tequisistlán se determina consolidar como zona habitacional la superficie de 37 has, conocida como Las Longanizas con una densidad de H250A, debido a que se encuentra parcialmente ocupado por asentamientos humanos irregulares; así como la bezana de Charco Nuevo, que presenta una problemática similar, abarca una superficie de 54 has, con una densidad de H150A y H250A, con el fin de ordenar los impactos de proyectos metropolitanos viales y habitacionales que se están desarrollado en la región.

Las áreas urbanizables se definen como áreas urbanas no programadas ya que la determinación de su desarrollo quedan sujetas al la realización de un Plan Parcial o un Proyecto Especial para cada besana de los ejidos de Tequisistlán y Tezoyuca.



**5.2.8. De los Programas de Desarrollo Urbano**

Los programas de desarrollo urbano son instrumentos de ejecución de las políticas y las estrategias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tezoyuca para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisarán las acciones a realizar, se determinarán los responsables y se establecerán los plazos para su cumplimiento, de conformidad con los recursos y medios disponibles.

Los programas podrán ser precedidos o seguidos de acuerdos y convenios de coordinación entre las autoridades corresponsables de su ejecución y de convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en los que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de los programas.

**6 CATALOGO DE PROYECTOS, OBRAS Y ACCIONES**

Con objeto de darle integralidad a los proyectos se presentarán organizados en paquetes de desarrollo con un enfoque territorial; paquetes con enfoque sectorial; y proyectos estratégicos por ser detonadores.

Esta congruencia entre el Sistema de Instrumentos y los Paquetes de Desarrollo resulta de particular importancia en la Tezoyuca.

**6.1 PAQUETES DE DESARROLLO TERRITORIALES***CENTRO HISTORICO TEZOYUCA*

- Polígono de Sitio Patrimonial
- Recuperación de los vestigios arqueológicos.
- Centro Cultural Tezoyuca

*CENTRO HISTORICO TEQUISISTLAN*

- Mejoramiento de la vivienda
- Mejoramiento de la imagen urbana

*DESARROLLO EJIDO TEQUISISTLAN*

- Parque Agroindustrial Bezana.
- Mejoramiento de Vivienda en Las Longanizas.

*DESARROLLO EJIDO TEZOYUCA*

- Centro comercial artesanal

*CORREDOR URBANO TEZOYUCA*

- Preservación de Derechos de Vía, Sembrando Árboles frutales

**6.2 PROYECTOS PRIORITARIOS POR SECTORES***PRODUCTIVIDAD*

- Centros de Desarrollo Comunitario
  - Cabecera municipal de Tezoyuca
  - Col. Buenos Aires
  - Pueblo de Tequisistlán
  - Ejido Tequisistlán (Las Longanizas)

*COMUNICACIÓN Y TRANSPORTES*

- Vialidades paralelas al corredor urbano
- Proyecto de sentidos de calles y de nomenclatura
- Recuperación y protección de los Derechos de Vía.
- Proyecto de calles factibles para uso de transporte público.

*ASENTAMIENTOS HUMANOS*

- Programa de recuperación y tratamiento de las aguas de los Ríos Papalotla y San Juan o Mexquipayac. Convenir acciones con autoridades municipales de Atenco y Acolman.

- Proyecto de planta de tratamiento de residuos sólidos
- Plan Maestro de Imagen Urbana en los dos centros con valor patrimonial
  - Mobiliario Urbano
  - Fachadas, textura y colores.
  - Alumbrado público.
  - Letreros, espectaculares y anuncios.

#### AGROPECUARIOS

- Dotación de un sistema de riego tecnificado en los ejidos de Tequisistlán y Tezoyuca.

### 6.3 PROYECTOS ESTRATÉGICOS.

#### PLANES MAESTROS

- Plan Maestro del Agua que contemple:
  - Un sistema de plantas tratamiento para cada centro de población.
  - Sistema de agua potable
  - Sistema de detección de fugas
  - Sistema de medidores, cobranza, tarifas.
- Plan Maestro para proyectos agrícolas
  - Plan Maestro para riego tecnificado
- Plan Maestro para el desarrollo Turístico

#### PROGRAMA DE SUELO

- Para proyectos agropecuarios, agroecológicos, o ganaderos.
- Para proyectos de vivienda.
- Para proyectos comercial y de servicios.
- Para proyectos agroindustriales e industriales
- Programa de actualización del catastro.

### 7 INSTRUMENTACION

A continuación se presentan los instrumentos que deben ser creados o impulsados para ejecutar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, a fin de darle operatividad y seguimiento y con ello dar cumplimiento a sus objetivos y estrategias.

#### 7.1 NORMATIVIDAD

El presente Plan atiende al ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables que integran el municipio por medio de la zonificación de usos y destinos del suelo y sus normas, que son obligatorias para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones previstas por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y la expedición por parte de los Ayuntamientos de la licencia de construcción.

##### A.- Tipología de zonas.

La zonificación de usos y destinos del suelo para el municipio, está definida en la "Zonificación Primaria", que establece la compatibilidad de usos y normas de ocupación del suelo para las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables.

En esta zonificación, se han determinado 12 tipos de usos del suelo que serán permitidos y la mezcla de usos, densidades de población e intensidades de construcción con que podrán ocupar los predios.

De conformidad con el estado actual y deseado del municipio, a partir de su función, de la estructura urbana y su potencial de desarrollo se han clasificado los usos del suelo que se podrán ser aplicados, siendo estos: una zona habitacional, dos de usos mixtos (habitación, comercio y servicios), dos de comercios y servicios de cobertura municipal y local (centro urbano y corredor urbano de mediana intensidad), dos industriales, una zona de equipamiento, una zona Arqueológica y tres zonas agrícolas.

Las normas de zonificación de usos y destinos del suelo contemplados en los respectivos planos, permiten determinar para cada predio usos permitidos, densidades, alturas máximas permitidas, coeficientes de ocupación del suelo y lotes mínimos para efectos de subdivisión de predios y el porcentaje libre de construcción.

**B.- Homologación de claves.**

Con el Objeto de aproximar con enfoques similares la construcción de claves de usos del suelo en los planes municipales de desarrollo urbano, el Gobierno del Estado de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, ha definido los siguientes criterios:

Las claves de usos urbanizables básicos son: (H) Habitacional, (CHC) Centro Histórico y Cultural, (CRU) Corredor Urbano, (CU) Centro Urbano. Las claves de uso urbanizables especializados son (CUR) Centro Urbano Regional, (E) Equipamiento e (I) Industria.

Para los usos no urbanos son consideradas las claves (AG) Agropecuario y (N) Natural.

Para la construcción de las claves de usos urbanizables básicos se indica con las letras iniciales de la denominación de la misma, seguida del índice del terreno bruto permitido por vivienda y a continuación una letra que indica la existencia de variables en las limitantes o mezclas de usos permitidos en cada zona, ejemplo (H 200 B), H = uso habitacional; 200 = m<sup>2</sup> de terreno bruto por vivienda y B = permite el comercio básico dentro de la vivienda.

**7.1.1 Normas urbanas generales****Usos de impacto regional**

Los usos del suelo establecidos en el artículo 5.61 del Código Administrativo del Estado de México que requieren obtener el dictamen de impacto regional son:

- I. Los desarrollos habitacionales de más de 60 viviendas.
- II. Las gaseras, gasoneras y gasolineras;
- III. Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles
- IV. La explotación de bancos de materiales para la construcción;
- V. Cualquier uso que implique la construcción de más cinco mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de terrenos;
- VI. En general, todo uso que produzca un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y los servicios públicos previstos para una región o para un centro de población en relación con su entorno regional que será establecido en el plan municipal de desarrollo urbano o el plan de centro de población respectivo;
- VII. Los cambios de uso, densidad e intensidad de su aprovechamiento y altura de edificaciones en los casos a que se refiere las fracciones anteriores.

Asimismo, para los efectos del presente plan, requieren de la obtención del dictamen de impacto regional los siguientes usos del suelo:

**Usos que requieren dictamen.**

USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	NORMA APLICABLE
	<b>ACTIVIDADES TERCIARIAS</b>	
OFICINAS	PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES Y PRIVADAS	MÁS DE 1000 M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION.
SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES BANCARIAS, ASEGURADORAS, AGENCIAS FINANCIERAS, CASAS DE BOLSA Y CAJAS POPULARES	MÁS DE 500 M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN
COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE ABARROTES, VINOS Y CALZADO, EXPENDIOS DE ALIMENTOS SIN PREPARAR Y DE COMIDA; PANADERIAS, DULCERIAS, FRUTERIAS, RECAUDERIAS, CARNICERIAS, PESCADERIAS, ROSTICERIAS, SALCHICHONERIAS, FARMACIAS, PAPELERIAS, PERIODICOS, REVISTAS, LIBRERIAS, TABAQUERIAS, VIDRIERIAS, TLAPALERIAS, SALONES DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, CREMERIAS, MISCELANEAS, LONJAS MERCANTILES Y MINISUPER	MÁS DE 300 M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN

COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	ESTABLECIMIENTO PARA LA VENTA DE MATERIALES ELECTRICOS, DE PLOMERIA, DECORACION, ARTICULOS ELECTRODOMESTICOS, MUEBLERIAS, PERFUMERIAS, JOYERIAS, RELOJERIAS, REGALOS, ARTESANIAS, ARTICULOS FOTOGRAFICOS, BOUTIQUES, CENTROS DE COPIADO, ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRAFICOS, PRODUCTOS QUIMICOS Y MINERALES, ALQUILER DE MOBILIARIO, ESCUELAS DE MANEJO, PRODUCTOS DE BELLEZA Y DE ARTE, CIBER CAFES, SEX SHOPS, VIDEO JUEGOS, ALQUILER DE JUEGOS INFANTILES, TIENDAS ESOTERICAS, TIENDAS NATURISTAS, ESCRITORIOS PUBLICOS, PROTESIS, ORTOPEDIA, EQUIPOS DE REHABILITACION, MATERIAL QUIRURGICO Y FUNERARIAS	MÁS DE 300 M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION
COMERCIO PARA LA CONSTRUCCION VENTA Y/O RENTA DE EQUIPO PARA LA CONSTRUCCION	CASAS DE MATERIALES, TIENDAS DE PISOS, AZULEJOS Y BAÑOS, ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE PRODUCTOS PREFABRICADOS PARA LA CONSTRUCCION	CUALQUIER SUPERFICIE
	TIENDAS DE PINTURAS Y/O IMPERMEABILIZANTES	MÁS DE 300 M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION
	MAQUINARIA PESADA, EQUIPO LIGERO PARA LA CONSTRUCCION, CIMBRA EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE
COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACION, SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL	ESTABLECIMIENTO PARA COMPRA, VENTA, RENTA Y DEPOSITO DE VEHICULOS AUTOMOTORES EN GENERAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS, LLANTERAS, REFACCIONARIAS, TALLERES ELECTRICOS, ELECTRONICOS, MECANICOS, VERIFICACIONES, HOJALATERIA Y PINTURA, RECTIFICACION DE MOTORES, ALINEACION Y BALANCEO, REPARACION DE MOFLES Y RADIADORES, AUTOPARTES USADAS, VENTA DE CARROCERIAS, TIANGUIS DE AUTOS USADOS.	MÁS DE 600 M <sup>2</sup> DE SUPERFICIE POR USO Y/O CONSTRUCCION
ESTABLECIMIENTO PARA EL SERVICIO DE VEHICULOS	ESTABLECIMIENTO DE LAVADO, ENGRASADO Y AUTOLAVADO DE VEHICULOS	MÁS DE 300 M <sup>2</sup> DE SUPERFICIE DE TERRENO
BAÑOS PUBLICOS	BAÑOS PUBLICOS	CUALQUIER SUPERFICIE
	SANITARIOS PUBLICOS	CUALQUIER SUPERFICIE
CENTROS COMERCIALES	TIENDAS DE AUTOSERVICIO, TIENDAS DEPARTAMENTALES Y CENTROS COMERCIALES	MÁS DE 300 M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION
MERCADOS	MERCADOS Y TIANGUIS	CUALQUIER SUPERFICIE
CENTROS DE ABASTO	CENTROS DE ACOPIO	CUALQUIER SUPERFICIE
	CENTROS DE ABASTO Y MERCADOS DE MAYOREO	CUALQUIER SUPERFICIE
BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PUBLICO	DEPOSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMBRES, CARNES, LACTEOS Y GRANOS	MÁS DE 500 M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION, SI NO ESTA LOCALIZADO EN PARQUE, CONJUNTO URBANOS O CONDOMINIO INDUSTRIAL AUTORIZADO.

**Normas Generales para usos industriales:***Superficie mínima de amortiguamiento para los siguientes usos:*

- 50 m. Para cualquier ducto de petróleo o sus derivados.
- 25 m. Para zonas industriales catalogadas como pesadas o semipesadas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
- 50 m. Para zonas industriales o almacenamiento de alto riesgo
- 10 m. Para zonas industriales ligeras y/o medianas
- 30 m. Para talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.

Todo tipo de usos industriales o almacenaje de gran escala con características de alto riesgo o contaminación, deberá localizarse en zonas o corredores industriales diseñados para este fin. Contar con una franja perimetral de aislamiento para cada predio industrial, con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de 25 m. todo tipo de planta aislada o agrupada, deberá estar bardeada. En la franja de aislamiento no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo, ecológico o recreación pasiva informal, sin permitir estancias prolongadas o numerosas personas.

Los conjuntos urbanos, parques o condominios industriales, se deberá contar con una franja de amortiguamiento perimetral de 50 m. dentro del desarrollo. En caso de productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos, se deberá prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas, para alojar un máximo crecimiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.

En el caso de plantas de explosivos o productos extremadamente letales para el ser humano, prohibidas para instalarse en los interiores de los centros de población,

Ser menor a 1,000 m. de una vía de ferrocarril de paso y no podrá ser menor 500 m. de una carretera con transporte continuo de paso.

En el caso de plantas de recibo y/o distribución de energéticos del petróleo, las distancias de aislamiento mínimo para el resguardo del desarrollo urbano serán :

De 50 a 500 m. En áreas de recibo y de operación (líquidos y gases). Poliducto, auto tanques (auto transporte) y carros tanques (ferrocarril).

De 35 a 150 m. En llenaderas de tambores con almacenamiento de hasta 10,000 barriles.

De 35 m. para estacionamiento de auto tanques.

En el caso de plantas de almacenamiento de derivados del petróleo, entre 100 y 30,000 barriles, distancias de resguardo mínimas para el desarrollo urbano, varían de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos, entre 75 y 400 m.

Se respetará un radio mínimo de 15 m. desde el eje de cada bomba de expendio de gasolina hacia el uso urbano.

La distancia mínima entre depósitos subterráneos de combustible a una vía férrea, ducto de derivados del petróleo o línea de transmisión de alta tensión de energía eléctrica, Será de 30 m.

Las centrales núcleo eléctricas, plantas de productos nucleares o extremadamente tóxico, o depósitos de desechos nucleares o letales, deberán instalarse con apego estricto a los resultados de los análisis de impacto ambiental, y las especificaciones y normas de los organismos responsables.

**Zonificación primaria y normas de usos y destinos del suelo.**

Las distintas zonas en que se han dividido las áreas urbanas y urbanizables del municipio de conformidad con los usos predominantes y los lineamientos generales de densidad de edificación, se describen en el siguiente cuadro:

**Tabla 37: Zonificación primaria y normas de usos y destinos del suelo.**

CLAVE	DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICAS GENERALES
H 250 A	Habitacional densidad 150 m <sup>2</sup>	Domina el uso habitacional unifamiliar, contiguos a espacios abiertos. Su densidad será de 188 hab/ha. La intensidad máxima de construcción será de 1.4 veces la superficie del lote
H 417 B	Habitacional densidad 250 m <sup>2</sup>	Sobresale el uso habitacional unifamiliar y se permiten los servicios de uso cotidiano. Su densidad será de 113 hab/ha. La intensidad máxima de construcción será de 1.4 veces la superficie de terreno.

CLAVE	DENOMINACION	CARACTERISTICAS GENERALES
H 833 B	Habitacional densidad 500 m <sup>2</sup>	Sobresale el uso habitacional unifamiliar y se permiten los servicios de uso cotidiano. Su densidad será de 56.4 hab/ha. la intensidad máxima de construcción será de 2 veces la superficie del terreno.
CRU 500 B	Corredor urbano densidad 300 m <sup>2</sup>	La habitación se instala en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios variados. La densidad será de 94 hab/ha y la intensidad de uso será de 2.0 veces la sup.
CU 417 B	Corredor urbano densidad 250 m <sup>2</sup>	La habitación se instala en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios variados. La densidad será de 113 hab/ha y la intensidad de uso será de 1.5 veces la sup.
SCU	Subcentro urbano	Su objetivo es complementar las funciones del centro urbano, mediante una desconcentración de las mismas.
E	Equipamiento Municipal	Instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactorias de necesidades comunitarias de nivel local. Corresponde a 8 rubros: Educación y Cultura; Servicios; Recreación; Deporte; Áreas Verdes y Administrativo.
ER	Equipamiento Regional	Instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactorias de necesidades comunitarias especializadas. Requieren de infraestructura especial, extensa superficie y, en su caso, espacios de protección.
I-M-N	Industria mediana no contaminante.	Corresponde al establecimiento de industria manufacturera y de generación de tecnología y en general todas aquellas industrias que no requieran grandes volúmenes de agua y que no generen contaminantes que vayan a la atmósfera agua o suelo.
I-M.C	Industria mediana	El propósito de esta zona es establecer áreas para promover y proteger el desarrollo de las industrias medias que requieran de instalaciones de transporte pesado y de servicios propios de infraestructura.
AG-AP	Agrícola alta productividad	Emplea infraestructura hidráulica para el riego de cultivos de básicos y forrajeros, así como el uso de agroquímicos y fertilizantes.
AG-MP	Agrícola mediana productividad	Cultivos de básicos como: maíz, frijol, trigo, etc. Aprovechando la época de lluvias.
AG-BP	Agrícola baja productividad	Cultivo de maíz aprovechando la época de lluvias.
ZA	Zona arqueológica	En esta zona no se permitirá la ejecución de actos de edificación, excavación, subdivisión de predios y urbanización total o parcial. No se permitirá la apertura o prolongación de calles.

Nota: Estas normas sobre lotes mínimos y coeficiente de ocupación del suelo, están sustentadas en los lineamientos fijados por la Dirección General de Desarrollo Urbano y en base a las características particulares del municipio de Tezoyuca. Septiembre del 2001

Todos los usos, así como sus respectivas normas, para ser autorizados deberán sujetarse a reglas generales de aplicación siguientes:

- En todo caso deberán respetarse las disposiciones indicadas en la zonificación primaria, así como las restricciones en materia de vialidad, infraestructura, equipamiento urbano, estacionamiento e imagen urbana especificadas.
- El uso de suelo de los inmuebles ya establecidos que este Plan prohíba como resultado de la zonificación primaria, podrán seguir, bajo las condiciones con las que están establecidas actualmente y para futuras ampliaciones o modificaciones, se deberán sujetar a las normas de uso y ocupación del suelo que establece el Plan municipal.
- Es condición indispensable que aquellos predios, cuya actividad está en el supuesto antes indicado, cuenten con autorización anterior o vigente.
- Los límites de cada uso en el presente plan siempre se consideran según sea el caso, al eje de las vialidades y a la colindancia de los predios o parcelas.
- Los límites con arroyos, barrancas y diversos cauces, se determinaran acorde a la reglamentación indicada en la Ley Federal de Aguas.
- Los casos no incluidos en el punto anterior serán determinados, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.
- En todos los casos, prevalecerán para efectos de aplicación del presente plan las restricciones federales y estatales vigentes.

- A partir de la fecha en que entre en vigor el presente plan, conforme a derecho dejarán de aplicarse cualquier tipo de normas análogas a las indicadas en este documento.
- La urbanización y el aprovechamiento de las áreas previstas para el crecimiento urbano se autorizarán cuando exista disponibilidad de acceso adecuado acorde a las normas de vialidad, oferta suficiente de servicios básicos de infraestructura y equipamiento urbano.
- En todos los casos las áreas libres de construcción deberán estar cubiertas por materiales permeables que permitan la infiltración del agua al subsuelo.

**ESPECIFICACIONES DE ZONIFICACIÓN.****H 250 A, Habitacional densidad 150 m2 por vivienda**

Sobresale el uso habitacional unifamiliar.

Su densidad será de 188 hab/ha.

Se permitirá una vivienda cada 250 m2 de terreno bruto.

El lote mínimo tendrá 8 m de frente y 150 m2 de superficie.

La superficie mínima del lote sin construir será del 30%.

La altura máxima será de 2 niveles o 6.00 metros sin incluir tinacos.

La intensidad máxima de construcción será de 1.4 veces la superficie del lote.

**H 417 B Habitacional unifamiliar densidad 250 m2 por vivienda y se permite comercio básico**

Sobresale el uso habitacional unifamiliar y se permiten los servicios de uso cotidiano.

Su densidad será de 113 hab/ha.

Se permitirá una vivienda cada 417 m2 de terreno bruto.

El lote mínimo tendrá 10 m de frente y 250 m2 de superficie.

La superficie mínima del lote sin construir será del 35%.

La altura máxima será de 2 niveles o 6.00 metros sin incluir tinacos.

La intensidad máxima de construcción será de 1.3 veces la superficie del lote.

**H 833 B Habitacional densidad 500 m2 por vivienda**

Domina el uso habitacional unifamiliar y se permiten los servicios de uso cotidiano.

Su densidad será de 56.4 hab/ha.

Se permitirá una vivienda cada 833 m2 de terreno bruto.

El lote mínimo tendrá 15 m de frente y 500 m2 de superficie.

La superficie mínima del lote sin construir será del 60%.

La altura máxima será de 2 niveles o 6 metros sin incluir tinacos.

La intensidad máxima de construcción será de 0.8 veces la superficie del lote.

**CRU500B Corredor urbano densidad 300 m2 por vivienda**

La habitación se prevé con usos comerciales y de servicios variados.

Su densidad será de 94 hab/ha.

Se permitirá una vivienda cada 500 m2 de terreno bruto.

El lote mínimo tendrá 12 m de frente y 300 m2 de superficie.

La superficie mínima del lote sin construir será del 40%.

La altura máxima será de 3 niveles o 9 metros sin incluir tinacos.

La intensidad máxima de construcción será de 1.8 veces la superficie del lote.

**CU 417 B Centro Urbano densidad 350 m2 por vivienda**

Sobresalen los comercios y servicios y los espacios abiertos de uso cotidiano.

Su densidad será de 113 hab/ha.

Se permitirá una vivienda cada 417 m2 de terreno bruto.

El lote mínimo tendrá 10 m de frente y 250 m2 de superficie.

La superficie mínima del lote sin construir será del 35%.

La altura máxima será de 2 niveles o 6 metros sin incluir tinacos.

La intensidad máxima de construcción será de 1.5 veces la superficie del lote.

**SCU Subcentro urbano**

Su objetivo es complementar las funciones del centro urbano, mediante una desconcentración de las mismas.

**E Equipamiento Municipal**

Se permitirán las instalaciones para alojar las instalaciones requeridas para satisfacer las necesidades comunitarias de nivel local. Corresponde a 6 rubros: Educación y Cultura; Servicios; Recreación; Deporte; Áreas Verdes y Administrativo.

El lote mínimo tendrá 18 m de frente y 400 m<sup>2</sup> de superficie

La superficie mínima del lote sin construir será del 40%.

La altura máxima será de 3 niveles o 9 metros sin incluir tinacos.

La intensidad máxima de construcción será de 1.8 veces la superficie del lote.

**I-M-N Industria mediana no contaminante.**

Se permitirán las instalaciones industriales de manufactura de grados bajos de emisiones contaminantes y emergencias ambientales con servicios relacionados con la actividad. Pueden estar contiguas al uso habitacional, comercial y equipamiento cumpliendo con algunas condiciones.

El lote mínimo tendrá 25 m de frente y 1200 m<sup>2</sup> de superficie

La superficie mínima del lote sin construir será del 40%.

La altura máxima será de 3 niveles o 9 metros sin incluir tinacos.

La intensidad máxima de construcción será de 1.8 veces la superficie del lote.

**I-M C Industria media contaminante.**

Se permitirán las instalaciones industriales de manufactura de grados bajos de emisiones contaminantes y emergencias ambientales con servicios relacionados con la actividad. Pueden estar contiguas al uso habitacional, comercial y equipamiento cumpliendo con algunas condiciones.

El lote mínimo tendrá 25 m de frente y 1200 m<sup>2</sup> de superficie

La superficie mínima del lote sin construir será del 40%.

La altura máxima será de 3 niveles o 9 metros sin incluir tinacos.

La intensidad máxima de construcción será de 1.8 veces la superficie del lote.

**Área no Urbana**

Los usos del suelo descritos se determinaron con base en la aptitud del territorio, entendida esta como la posibilidad que se tiene para ser aprovechada en forma sustentable, considerando para ello sus condicionantes ecológicas, tecnológicas, socioeconómicas y políticas.

La zonificación de usos del suelo que se proponen en el plan tiene como eje la protección al ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Los criterios de regulación ecológica que se proponen a través de los usos que a continuación se describen, permiten orientar el aprovechamiento de los recursos naturales y de las actividades productivas con un sentido de sustentabilidad:

**AG-AP Agrícola alta productividad**

Este uso corresponde a terrenos con pendientes menores a 6%, suelos más o menos profundos, de textura media fina, buen drenaje y con infraestructura para riego y disponibilidad de agua.

Los cultivos son básicos y forrajeros, así como el uso de agroquímicos y fertilizantes.

**AG-MP Agrícola mediana productividad**

Este uso corresponde a terrenos con pendientes menores a 10%, los cultivos son básicos como: maíz, frijol, trigo, etc. Y se aprovecha la época de lluvias.

**AG-BP Agrícola baja productividad**

Esta actividad se puede practicar en lomeríos y bajadas con suelos de tipo andosoles y luvisoles con poca pendiente en los cuales se deberá cultivar en el sentido de las curvas de nivel. Cultivo de maíz aprovechando la época de lluvias.

**ZA Zona Arqueológica**

En esta zona no se permitirá la ejecución de actos de edificación, excavación, subdivisión de predios y urbanización total o parcial, ni se permitirá la apertura o prolongación de calles

Cualquier uso del suelo o giro no comprendido en la compatibilidad de los usos del suelo, se sujetará a la aprobación, previos dictámenes de factibilidad emitidos por las autoridades estatales y municipales competentes.



### 7.1.2 Tipología de la vivienda

La tipología de vivienda se determinará de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 38: Tipología de vivienda

Tipo de vivienda	Construcción
Social progresiva	Menor a 40 m <sup>2</sup>
Interés social	De 40 a 62 m <sup>2</sup>
Popular	63 a 99 m <sup>2</sup>
Residencial	Más de 100 m <sup>2</sup>

### 7.1.3 Dotación de agua potable.

Se requiere que el Ayuntamiento concerte con los comités vecinales que administran los pozos de agua potable, la formación de un organismo centralizado que además de proporcionar con eficiencia el servicio, tenga como uno de sus fines realizar estudios sobre la capacidad de dotación actual y futura, la forma de mantenerlo y de evitar su contaminación.

La dotación mínima de agua potable en las zonas habitacionales debe ser de 150 litros por habitantes al día. Para el manejo y disposición de aguas servidas debe considerarse como descarga el 80% de la dotación de agua potable.

El agua que se destine al consumo habitacional debe potabilizarse, asimismo deberán someterse a tratamiento todas las aguas servidas, para que puedan ser reutilizadas en usos recreativos e industriales.

Los sistemas de distribución deberán satisfacer las condiciones de continuidad y de equilibrio para que en toda la red exista una presión única. Las cargas estáticas mínimas y máximas en las redes deberán ser de 15 y 50 metros respectivamente.

Tabla 39: Lineamientos normativos para la dotación de agua potable.

Tipo de vivienda	Construcción	Dotación (lts/hab/día)
Social progresiva	Menor a 40 m <sup>2</sup>	150
Interés social	De 40 a 62 m <sup>2</sup>	150
Popular	63 a 99 m <sup>2</sup>	200
Residencial	Más de 100 m <sup>2</sup>	250

### 7.1.4 Dotación de energía eléctrica

Para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica en las zonas habitacionales, debe considerarse una carga promedio de 100 wats para salida y un promedio de dos salidas por espacio habitable, o bien de 2 Kw. para vivienda popular, 4 Kw. para vivienda media y de 5 a 10 Kw. para vivienda residencial.

### 7.1.5 Requerimiento de estacionamientos

Las normas de estacionamiento que a continuación se presentan se refieren al espacio que debe ser provisto exclusivamente para este fin en el interior de los predios, de acuerdo al tipo de uso de las construcciones y a la superficie construida o cubierta. Estos requerimientos constituyen las normas obligatorias de acuerdo a la clasificación de usos del presente Plan y están contenidas en el cuadro normas de estacionamiento que se anexan.

La habitación departamental requiere de estacionamiento para visitantes, a razón de un espacio por cada 10 viviendas menores a 100 m construidos o un espacio por cada 6 viviendas mayores a 100 m construidos. Estos cajones deben estar dispuestos de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

La demanda total de estacionamiento, para los casos en que se establezcan diferentes usos o giros dentro de un mismo predio, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

Las medidas del espacio para estacionamiento de autos grandes será 5.0 x 2.4 m y para autos chicos 4.2 x 2.2 m., se podrán permitir hasta el 55% de autos chicos.

En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de 2.

Se podrán aceptar el estacionamiento en cordón; en este caso el espacio será de 6.0 x 2.4 m. para coches grandes y 4.8 x 2.20 para coches chicos, aceptándose un máximo del 55% de estos últimos.

Se podrán reducir los requerimientos de estacionamiento cuando se demuestre que los usos autorizados demandan el espacio a diferentes horarios, calculándose la demanda en la hora pico o bien cuando se demuestre con un estudio detallado.

Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla precedente, se sujetará al estudio y aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México y al H. Ayuntamiento de Tezoyuca.

Se establecen las siguientes normas para el estacionamiento de vehículos:

**TABLA 40: NORMAS DE ESTACIONAMIENTO**

USO GENERAL	BASE DE LA DEMANDA	AUTOS / UNIDAD
1.1 Habitación unifamiliar o duplex.	Hasta 60 m <sup>2</sup> const.	1 por vivienda
	De 61 a 220 m <sup>2</sup> const.	2 por vivienda
	Más de 220 m <sup>2</sup> const.	3 por vivienda
1.2 Habitación plurifamiliar	Hasta 60 m <sup>2</sup> const.	1 por vivienda
	60 a 100 m <sup>2</sup> const.	1.25 por vivienda
	101 a 250 m <sup>2</sup> const.	2 por vivienda
	Más de 250 m <sup>2</sup> const.	3 por vivienda
2.1 Oficinas, administración pública y administración privada	Hasta 30 m <sup>2</sup> const.	No requiere
	31 a 120 m <sup>2</sup> const. Más de 120 m <sup>2</sup> const.	1 por cada 60 1 por cada 30
2.2 Bancos	Cualquier superficie const.	1 por cada 15
3.1 Comercio de productos y servicios básicos	Hasta 30 m <sup>2</sup> const.	No requiere
	31 a 120 m <sup>2</sup> const. 121 a 500 m <sup>2</sup> const. Más de 500 m <sup>2</sup> const.	1 cajón 1 cada 60 1 cada 30
	Cualquier superficie terreno	1 por cada 150
3.2 Comercio de materiales para construcción	Cualquier superficie terreno	1 por cada 150
3.3 Comercio de productos especializados	Hasta 30 m <sup>2</sup> const.	No requiere
	De 31 a 120 m <sup>2</sup> const. Más de 121 m <sup>2</sup> const.	1 cajón 1 cada 30
3.4 Tiendas de autoservicio	Hasta 500 m <sup>2</sup> const.	1 cada 60
	Más de 501 m <sup>2</sup> const.	1 cada 30
3.5 Centros comerciales	Cualquier superficie m <sup>2</sup> const.	1 cada 30
3.6 Mercados	Cualquier superficie m <sup>2</sup> const.	1 cada 60
3.7 Comercio y servicios para vehículos y maquinaria	Cualquier superficie m <sup>2</sup> const.	1 cada 60
3.8 Talleres y servicios especializados	Cualquier superficie const.	1 cada 60
3.9 Baños públicos	Cualquier superficie baños públicos.	1 cada 75
3.10 Almacenamiento, distribución y abasto	Cualquier superficie const.	1 cada 100
	Hasta 120 m <sup>2</sup> const. Más de 120 m <sup>2</sup> const.	1 cada 60 1 cada 30
3.11 Establecimientos con servicios de alimentos	Hasta 120 m <sup>2</sup> const.	1 cada 60
	Más de 120 m <sup>2</sup> const.	1 cada 30
3.12 Establecimientos con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas	Cualquier superficie const.	1 cada 15
3.15 Gasolineras	Cualquier superficie bomba	2 por bomba
4.1 Clínicas y consultorios sin encamados	Hasta 120 consultorios	1 por consultorio
	Más de 121 consultorios	2 por consultorio
4.2 Hospitales y sanatorios	Hasta 10 camas	1 por cama
	Más de 10 camas	2 por cama
4.3 Asistencia social	Hasta 1000 m <sup>2</sup> const.	1 cada 60
	Más de 1001 m <sup>2</sup> const.	1 cada 40
4.4 Asistencia animal	Hasta 1000 m <sup>2</sup> const.	1 cada 100
	Más de 1001 m <sup>2</sup> const.	1 cada 60
5.1 Educación elemental y primaria	Cualquier No de aulas	1 por aula
5.2 Educación media	Cualquier No de aulas	2 por aula
5.3 Educación media superior	Cualquier superficie, aula, laboratorio y taller	6 por aula

USO GENERAL	BASE DE LA DEMANDA	AUTOS / UNIDAD
5.4 Educación superior e institutos de investigación	Cualquier superficie, aula, lab. taller de investigación	10 por aula
5.5 Educación física y artística	Cualquier superficie const.	1 cada 30
6.0 Instalaciones religiosas	Cualquier superficie const.	1 cada 40
7.1 Centros de espectáculos y entretenimiento	Cualquier superficie de butaca o espectador	1 cada 7
7.2 Instalaciones para exhibiciones	Cualquier superficie const.	1 cada 40
7.3 Instalaciones para la recreación y el deporte	Cualquier superficie const.	1 cada 30
7.4 Espectáculos deportivos	Cualquier superficie espectador	1 cada 10
7.5 Recreación social	Cualquier superficie socio	1 cada 30
7.6 Parques y jardines	Cualquier superficie m2 terreno	1 cada 100
8.1 Hoteles, moteles	Primeros 50 cuartos Resto de los cuartos	1 por cuarto 0.5 por cuarto
8.2 Casas de huéspedes y albergues	Primeros 50 cuartos Resto de los cuartos	1 por cuarto 0.5 por cuarto
9.1 Seguridad pública y procuración de justicia	Cualquier superficie const.	1 cada 30
9.2 Emergencias	Cualquier superficie const.	1 cada 60
10.1 Funerarias y velatorios	Cualquier superficie const.	1 cada 30
10.2 Cementerios	Cualquier superficie fosa	1 cada 50
11.1 Estacionamientos	Cualquier superficie terreno	1 cada 100
11.2 Terminales e instalaciones para el transporte terrestre	Cualquier superficie cajón o andén	2 por andén
11.3 Comunicaciones	Cualquier superficie const.	1 cada 60
12.2 Espacios abiertos	Cualquier superficie terreno	1 cada 100
13.1 Industria ligera	Cualquier superficie const.	1 cada 100
13.2 Industria mediana y pesada	Cualquier superficie const.	1 cada 150
14.1 Infraestructura	Cualquier superficie terreno	1 cada 200
15.0 Explotación de bancos de materiales para la construcción	Cualquier superficie terreno	1 cada 200

**Disposiciones generales para el estacionamiento de vehículos**

- I. En vivienda plurifamiliar se deberá prever adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de un cajón para cada cuatro departamentos y en viviendas menores de 100 m<sup>2</sup> construidos, un cajón por cada seis departamentos.
- II. En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
- III. Cualquiera otra edificación no comprendida en esta relación, se ajustará a estudios y resolución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento.
- V. En los casos en que para un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, la demanda total será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- VI. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 50% en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda de horario y espacio para estacionamiento o simultánea que incluya dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración, comercio, recreación o alojamiento.
- VII. Las medidas de espacio para estacionamiento de coche será de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta un 55% de los cajones de estacionamiento para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento se tomarán 23 m<sup>2</sup> para vehículos grandes y 19 m<sup>2</sup> para vehículos chicos incluyendo la circulación.

- VIII. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, se permitirá que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan al máximo de dos.
- IX. En los estacionamientos públicos y privados se podrá aceptar el estacionamiento lateral en cordón; en este caso, el espacio será de 6.00 por 2.40 metros para coches grandes y de 4.80 por 2.00 para coches chicos, más las áreas de circulación.
- X. Tratándose de lotes ubicados sobre vías primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecerse por esta última calle el acceso al estacionamiento respectivo.
- XI. En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso y descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.
- XII. Respecto al uso general y específico marcado en este plan con el número 3.7 del cuadro 4, además de la aplicación de las normas de estacionamiento, deberán contar con la superficie necesaria para efectuar los trabajos inherentes al uso.
- XIII. En todo lo aquí previsto, los estacionamientos deberán ajustarse al reglamento que en esta materia se expida.

#### 7.1.6 Servicios mínimos de equipamiento

Se deberán considerar las normas de equipamiento urbano indicadas en el sistema normativo de equipamiento urbano elaborado por la SEDESOL en 1995.

TABLA 41: NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMA 1 EDUCACIÓN								
Elemento	Unidad básica de servicios UBS.	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Sup. De terreno M2. Por UBS	Sup. Const. M2. Por UBS.	Modulación Genérica No. De UBS.		
						Cantidad Requerido.	Modulo recomendable	Población atendida
Preescolar Jardín de niños	Aula	35/aula/turno	750 metro	262 a 329 m2	96 a 100 m2	8-38	1-6	7980
Primaria	Aula	35/aula/turno	500 metros o 15 min.	217 a 283 m2	77 a 115 m2	24-119	2-10	5040
Secundaria General	Aula	40/aula/turno	1 Km. o 15 min.	600 a 918 m2	278 a 294 m2	6-28	1-3	17600
Escuela Técnica	Aula	40/aula/turno	1.5 Km. o 20 min.	503 a 1111 m2	157 a 349 m2	3-13	1	34560
Tele secundaria	Aula	25/aula/turno	1 Km. o 15 min.	283 m2	77 m2	2-4	1	16200
Media sup. Bach. Gral.	Aula	40/aula/turno	2 a 5 Km. o 30 min.	895 a 1558 m2	276 a 404 m2	1 - 6	1	46560
Bach. Tecnológico	Aula	40/aula/turno	5 a 10 Km. o 30 min.	1111 a 1250 m2	365 a 390 m2	3-6	1	144000
Centro de Capacitación para el Trabajo	Taller	40/taller/turno	2 Km. o 20 min.	1417 m2	422 m2	1-3	1	100800
Universidad Estatal	Aula	30/aula/turno	200 Km. o 4 horas	1659 m2	372 m2	10-20	1	466560
Universidad Pedagógica	Aula	35/aula/turno	200 Km. o 3 horas	243 m2	83 m2	2 - 4	1	213080
Educación Especial	Aula	20/aula/turno	2.5 Km. o 45 min.	400 m2	127 m2	3 - 6	1	199000

TABLA 42: NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMA 1 CULTURA								
Elemento	Unidad básica de servicios UBS.	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Sup. De terreno M2. Por UBS	Sup. Const. M2. Por UBS.	Modulación Genérica No. De UBS.		
						Cantidad Requerida	Modulo recomendable	Población atendida
Biblioteca Pública Municipal	Silla en sala de Lectura	5 usuarios/ día/silla	1.5 Km. o 15 min.	11.25 m2	4.2 m2	21 -105	1-3	228000
Biblioteca Regional	Silla en sala de Lectura	5 usuarios/ día/silla	2.5 Km. o 20 a 30 min.	7.0 -7.7 m2	4.3 - 4.5 m2	21 - 105	1	47500
Centro Social Popular	M2 const.	Variable en función de los servicios proporcionados	670 - 1,340 m2	2.9 - 5.2 m2	1 por cada metro const.	312 - 1562	1	44800
Casa de Cultura	M2 de área de servicios culturales.	0.17 usuarios por m2	30 Km. o 30 min.	2.5 - 3.5 m2	1.30 -1.55 m2	294 - 588	1	10000
Auditorio Municipal	Butaca	Usuario/butaca/evento	1,340 - 2,340 m2	6.0 m2	1.7 m2	71-357	1	35000
Museo de Sitio	Área Total de Exhibición 1400 m2	160 visitantes por día	Variable	2.5 m2 /área de exhibición	1.5 m2 / área de Exhibición	Variable condicionado a la importancia de la zona Arqueológica	No aplica	Pob. Mpal. y nacional

TABLA 43: NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMA 2 SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL								
Elemento	Unidad básica de servicios UBS.	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Sup. De terreno M2. Por UBS	Sup. Const. M2. Por UBS.	Modulación Genérica No. De UBS.		
						Cantidad Requerida	Modulo recomendable	Población atendida
Centro de Salud Urbano	Consultorio	28 consultas/ turno.	1 Km. o 30 min.	200 - 400 m2	99.2 - 109 m2	1.4	1	37500
Centro de Salud con Hospitalización	Consultorio	28 consultas/ turno	En el centro de la ciudad	500 m2	301 m2	1-3	1	18000
Hospital General	Cama de Hospitalización	117 pacientes/ cama/año	En el centro de la ciudad	111 - 333 m2 / cama	80 - 92 m2 / cama	4- 20	1	75000
Centro de Urgencias	Cama	21 pacientes/ promedio	10 Km. o 20 a 30 min.	125 m2 mínimo	56 m2 mínimo	2 - 8	1	36000

Centro Asistencial de Desarrollo Infantil	Aula	16 niños /aula /promedio	1.5 Km. o 15 a 30 min.	199 – 278 m2	78.5- 116 m2	9-43	1-7	6900
Centro de Desarrollo Comunitario	Aula/taller	38 usuarios	700 metros	240 – 480 m2	138.5 – 170 m2	7-36	1-5	9800
Centro de Rehabilitación	Consultorio	18 consultas/ consultorio	En el centro de la ciudad	1000 – 2500 m2	475 – 518 m2	1	1	302400

TABLA 44: NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMA 3 COMERCIO Y ABASTO								
Elemento	Unidad básica de servicios UBS.	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Sup. De terreno M2. Por UBS	Sup. Const. M2. Por UBS.	Modulación Genérica No. De UBS.		
						Cantidad Requerida.	Modulo recomendable	Población atendida
Tianguis o Mercado sobre Ruedas	Espacio para puesto 6.10 m2	Variable en función de productos ofertados	750 a 1000 m2	90.03 m2	49.65 m2	83 – 413	1 - 4	10890
Mercado Público	Local o puesto	121 hab./ puesto	750 metros	30 m2	18 m2	83 – 413	1- 5	10890
Centro Comercial	M2 de área de venta	1.04 usuarios	500 – 1500 metros	3.53 - 5.14 m2	1.78 m2	33 – 167	1	45000 a 100000
Almacén	Área total almacén de productos	60 tiendas	En el centro de la ciudad	10000 – 15000 m2	1140 – 6820 m2	1	1	300000

TABLA 45: NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMA 4 COMUNICACIONES Y TRANSPORTE								
Elemento	Unidad básica de servicios UBS.	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Sup. De terreno M2. Por UBS	Sup. Const. M2. Por UBS.	Modulación Genérica No. De UBS.		
						Cantidad Requerida.	Modulo recomendable	Población atendida
Agencia de Correos	Ventanilla de Atención	5 Kg. corresponsalencia ventanilla	1000 metros o 10 min.	45.5 m2	25.5 m2	1	1	45000
Administración de Correos	Ventanilla de Atención	40 Kg. corresponsalencia ventanilla	1500 metros o 15 min.	69.4 – 76.7 m2	36.4 – 43 m2	1-5	1	27000 a 45000
Administración telegráfica	Ventanilla de Atención	25 usuarios	Centro de población	45 – 52 m2	30 – 35 m2	1	1	50000
Unidad Remota de Líneas	Línea telefónica	8 hab./línea	2 – 4 km	0.04 – 0.25 m2	0.02 – 0.05 m2	1250- 6250	1 - 2	32000

Central de Autobuses Pasajeros	Cajón de abordaje.	72 autobús/ cajón/turno	El centro de población	500 m2/cajón	94 m2 / cajón	5 - 24	1	42000
--------------------------------	--------------------	-------------------------	------------------------	--------------	---------------	--------	---	-------

**TABLA 46: NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO  
SUBSISTEMA 5 RECREACIÓN Y DEPORTES**

Elemento	Unidad básica de servicios UBS.	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Sup. De terreno M2. Por UBS	Sup. Const. M2. Por UBS.	Modulación Genérica No. De UBS.		
						Cantidad Requerida.	Modulo recomendable	Población atendida
Plaza Cívica	M2 de Plaza	6.25 usuarios/m2 de plaza	355, 670, 1340 y centro de población	1.35 m2	0.015 – 0.03	1000 - 6000	1	28000
Juegos infantiles	M2 de terreno	Usuarios / m2 de terreno	350 a 700 metros	1 m2	0.01 m2	2857 - 14286	1 - 4	12250
Jardín vecinal	M2 de jardín	Usuarios /m2 de jardín	350 m	1 m2	0.04 m2	10000 - 50000	1 - 7	7000
Parque de barrio	M2 de parque	Usuario/m2 de parque	670 m	1.1 m2	0.01 m2	10000 - 50000	1- 5	10000
Parque urbano	M2 de parque	Usuario/m2 de parque	Centro de población	1.10 m2	0.015 – 0.016 m2	18182 - 90909	1	50000
Cine	Butaca	Espectador/ butaca/ función	670 – 1150 metros	4.80 m2	1.20 m2	100 - 500	1-2	28000
Modulo deportivo	M2 de cancha	Usuario/m2 de cancha/ turno	750 – 1000 metros o de 10 a 15 min.	1.10 – 1.13 m2	0.011 – 0.027 m2	2857 - 14286	1- 2	29386
Gimnasio deportivo	M2 construido	Variable según actividad	1500 m o 45 min.	1.7 m2	1.0 m2	250 - 1250	1	75000
Salón deportivo	M2 construido	35 usuarios/m2 construido	1000 m o 30 min.	1.7 m2	1.0 m2	286 - 1429	2	28350

**TABLA 47: NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO  
SUBSISTEMA 6 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS**

Elemento	Unidad básica de servicios UBS.	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Sup. De terreno M2. Por UBS	Sup. Const. M2. Por UBS.	Modulación Genérica No. De UBS.		
						Cantidad Requerida.	Modulo recomendable	Población atendida
Oficinas de Gobierno Estatal	M2 construido	100 hab/m2 construido	Centro de población	1.7 m2	1.0 m2	100 - 500	1	50000

Ministerio Público Estatal	M2 construido	250 hab/m2 construido	2 Km. o 30 min.	2.0 m2	1.0 m2	40 - 200	1	50000
Cementerio	Fosa	1 - 3 cadáveres por fosa	Centro de Población	6.25 m2 / fosa	0.01 - 0.2 m2	50 - 250	1	200 - 600 hab./ año
Comandancia de Policía	M2 construido	Variable en función de las necesidades	Centro de Población	2.5 m2 por cada m2 construido	1 m2 construido	61 - 303	1	99000
Basurero Municipal	M2 de terreno por año	5 - 9 hab. Por m2 de terreno al año	Centro de Población	1 m2 de terreno	Se utiliza instalación desmontable	1428 - 7143	1 - 7	7000
Gasolinera	Pistola despachado	28vehículos / pistola despachado	1 Km.	50 m2 / pistola despachado	14 - 16 m2 /pistola despachado	20 - 101	1- 6	7920

#### 7.1.7 Norma para la instalación de sitios y / o torres para antenas de comunicación.

Las normas de ocupación para la instalación de sitios y / o torres para antenas de comunicación, que a continuación se presenta, se refieren al espacio que requieren para los diferentes tipos de instalaciones.

Patios.- Espacio para la operación y equipo requerido, para las antenas, siendo de los siguientes tipos:

Contenedor: edificación localizada en el patio.  
Sala: espacio localizado en el edificio.

Torres.- Estructura en donde se montan las antenas, siendo de diferentes tipos:

Torre en patio	Máximo 45 m. De altura.
Torre en patio	Mayor a 45 m. De altura.
Torre en azotea	hasta 4 niveles y un máximo de
De una edificación	20 m. De altura de la torre.
Torre en azotea	Mayores a 4 niveles y un máximo
De una edificación	De 15 m. De altura de la torre.

Normalidad.

Contenedor

Intensidad máxima de construcción	42.00 m2.
Altura máxima	01 nivel.
Altura máxima sobre nivel del desplante	4.00 m
Deberá contar con un cajón de estacionamiento por cada:	30.00 m2 de construcción

Sala

Intensidad máxima de construcción	30.00 m2.
Altura máxima	01 nivel
Altura máxima de entepiso	4.00 m
Deberá contar con un cajón de estacionamiento por cada	30.00 m2 de construcción.

Torre en patio: máximo 45 m. De altura.

Superficie máxima de desplante	9.00 m2.
--------------------------------	----------



Superficie mínima sin construir	45.00 m <sup>2</sup>
Altura máxima sobre nivel de desplante	45.00 m

Torre en patio: mayores a 45 m. De altura.

Superficie mínima de desplante	12.00 m <sup>2</sup> .
Superficie mínima sin construir	60.00 m <sup>2</sup>
Altura mayor sobre nivel de desplante a	45.00 m

Torre en azotea de una edificación: hasta 4 niveles y un máximo de 20 m. De altura de la torre.

Superficie máxima de desplante	9.00 m <sup>2</sup> .
Superficie mínima libre de construir	100.00 m <sup>2</sup> .
Altura máxima sobre nivel de desplante	20.00 m

Torre en azotea de una edificación: mayores a 4 niveles y un máximo de 15 m. De altura de la torre.

Superficie máxima de desplante	9.00 m <sup>2</sup> .
Superficie mínima libre de construcción	60.00 m <sup>2</sup> .
Altura máxima sobre nivel de desplante	15.00 m

En todos los casos deberán tomar en cuenta las observaciones hechas por las dependencias correspondientes, para devolver los impactos que se desprendan de ellas.

Normas para la instalación de torres o sitios celulares denominados radio bases de los siguientes tipos:

Estas instalaciones se clasifican en 3 tipos, de la siguiente manera:

Auto soportada:

1). Contenedor con torre en patio: Consiste en una caseta prefabricada de 3.00 x 7.00 con una altura máxima de 3.20 metros y una torre auto-transportadora desplantada de nivel de terreno que podrá ser de 15, 18, 30 hasta 50 metros máximo.

Arriostrada:

2). Salas con antena en azotea: Consiste en la ocupación de 30 m<sup>2</sup> construidos en edificios existentes de dos a tres niveles como máximo ó 10 metros de altura, con una torre arriostrada en la azotea, cuya altura podrá ser de 6.34, 12.68 y 19.02 metros.

Monopolar:

3). Salas con antenas en azotea: Consiste en la ocupación de 30 m<sup>2</sup> construidos en edificios existentes de 6 ó más niveles con herraje de tubo, cédula 40 de 5 centímetros de diámetro.

\*Altura de torres en zonas mixtas y rurales: de 60 a 100 metros sobre nivel de terreno.

1) Para la radio base de contenedor con torre en patio:

Normas de uso del suelo:

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales, cuyo lote mínimo sea el establecido en el plan para zonas habitacionales y de 400 m<sup>2</sup> en zonas industriales y en áreas no urbanizables, en cualquier lote.
- se podrán localizar en zonas urbanas y urbanizables que en un radio de 250 metros el lote no sea menor a 120 m<sup>2</sup> y para las zonas industriales y áreas no urbanizables, en cualquier lote.
- Para los centros de población que cuenten o no con Plan de Desarrollo Urbano, no estará permitida la instalación de torres o sitios celulares denominados "Radio bases" de ningún tipo, cuando su ubicación sean zonas de patrimonio histórico o cultural y centros tradicionales.

*Normas de ocupación:*

Se podrá delimitar dentro del lote una superficie no menor al lote mínimo al respectivo plan. La intensidad máxima de construcción será de 0.4 veces el área delimitada.

- Altura máxima en niveles de construcción: Un nivel.
- Altura máxima en metros: 4 metros.
- Deberá contar con un cajón de estacionamiento en el predio adicional a los requeridos en el predio.
- Deberá conservar la imagen del lugar, empleando los materiales y arquitectura de la región.
- Altura de las antenas será de acuerdo al tipo de éstas.

*2) radio bases en edificios de dos o tres niveles con torre arriostrada en azotea:**Normas de uso del suelo:*

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales en los que se permitan edificios de dos o tres niveles, en centros urbanos, corredores urbanos, con esta misma especificación, en usos de equipamiento urbano en zonas industriales.
- Para el caso de centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, las instalaciones se localizarán en las zonas urbanas existentes, considerando un radio de 250 metros que cumpla con las especificaciones dictadas anteriormente para las instalaciones de radio bases en edificios de dos o tres niveles.
- Normas de ocupación:
- Superficie máxima de ocupación del edificio, para el equipo de la radio bases: 30 m<sup>2</sup>.
- Deberá contar con un cajón de estacionamiento por radio base.
- Deberá respetar las normas y especificaciones que tenga establecidas el edificio.
- La instalación de torres o sitios celulares, no deberán colindar con gaseras, gasolineras, gasoneras, hospitales, escuelas, subestaciones eléctricas, industrias de alto riesgo.

*3) Para las radio bases denominadas monopolar, montadas en edificios de 6 o mas niveles con herraje, consiste en tubo cedula 40 de 5 centímetros de diámetro instaladas en azotea.*

*Normas de uso del suelo:*

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales en las que se permitan edificios de 6 o más niveles, en centros urbanos, corredores urbanos, con esta misma especificación, en usos de equipamiento urbano y zonas industriales.
- Para el caso de centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, las instalaciones se localizarán en zonas urbanas existentes, considerando un radio de 250 metros que cumpla con las especificaciones dictadas anteriormente, para las instalaciones de radio- bases en edificios de 6 o más niveles.

*Normas de ocupación:*

Superficie máxima de ocupación del edificio para el equipamiento de las radio-bases: 30 m<sup>2</sup>.

- Deberá contar con un cajón de estacionamiento por radio base.
- Deberá respetar las normas y especificaciones que tenga establecidas el edificio.
- En cuanto a zonas rurales, de acuerdo a la altura de las torres para el montaje de las antenas, que fluctúan de 50 o más metros sobre el nivel del terreno, se establece la siguiente normatividad genérica:
- Para los centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en aquellas zonas cuyo lote mínimo para zonas habitacionales, sea el establecido por el plan.
- Para los centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se localizarán en predios no menores de 400 m<sup>2</sup>.

La instalación de torres o sitios celulares, no deberán colindar con gaseras, gasolineras, gasoneras, hospitales, escuelas, subestaciones eléctricas, industrias de alto riesgo.

Para la autorización del establecimiento de las antenas, se deberá solicitar la Licencia Estatal de Uso de Suelo de Impacto Regional, así como contar con dictámenes favorables de no interferencia, restricciones de instalación de torres y la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de la Federación, así como el de Protección Civil.<sup>5</sup>

#### 7.1.8. Norma para la ubicación de gas carburante o gasoneras.

Para efecto jurídico- Administrativo el uso del suelo para instalaciones de gas carburante (Gasoneras), se define como uso de impacto regional.

Se podrán establecer Gasoneras en áreas urbanas o urbanizables, con capacidad máxima de depósito de gas L.P. de 5 000 litros, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Para la ubicación de Gasoneras la compatibilidad de uso del suelo será la establecida en los planes de centro de población vigentes para estaciones de Servicio ( Gasolineras)
- No se permitirá el establecimiento de Gasoneras en predios que presenten zonas de inestabilidad y agrietamiento, brazos o lechos de ríos, zona de extracción de agua, cavernas o minas, zonas colindantes con edificios públicos, así como áreas de conservación patrimonial o inmueble con valor cultural o histórico
- Si existen edificios públicos dentro o colindantes al radio de 30 metros (zonas de impacto) no se permitirá establecer Gasoneras, ejemplo: Centros hospitalarios, educativos, centros comerciales, supermercados, mercados, centrales de abasto, tiendas de autoservicios, oficinas públicas y privadas de alta concentración, unidades habitacionales, auditorios, cines y centros de espectáculos, centros de culto y/o religiosos, industria de alto riesgo y subestaciones eléctricas
- Se podrá instalar una Gasonera junto a Estación de Servicio (gasolinera), siempre y cuando el límite de la poligonal del predio de la gasolinera colinde al radio de 30.00 metros ( zona de impacto), así como previo dictamen de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y dirección General de Vialidad, autopistas y servicios Conexos
- Se podrá instalar una Gasonera junto a una Planta de almacén y distribución de gas L. P. siempre y cuando los radios de seguridad de la Gasonera y de la Planta de almacenamiento se respeten, y previo dictamen de la dirección de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad, Autopistas y Servicios Conexos; además deberá de cumplir normatividad para Gasoneras de Tipo 2.
- Para la ubicación de una Gasonera el predio deberá estar ubicado en vialidades cuya sección vial mínima de arroyo sea de 12.00 metros con un solo sentido
- Para la instalación de una Gasonera las Medidas de seguridad en sus instalaciones deberán ser establecidas por la Dirección General de Protección Civil y Secretaria de Ecología, a efecto de mitigar el radio de 30.00 metros ( zona de impacto) a edificios colindantes

#### *Elementos básicos para una estación de gas carburante (gasonera)*

Las siguientes características y normatividades están calculadas para un depósito de gas L. P. con capacidad máxima de 5,000 litros

#### *Gasonera Tipo 1: Para surtir al público en general*

- Un tanque suministrador
- Dos dispensarios o bomba
- Área para abastecimiento del tanque suministrador ( pipa-tanque)
- Barda de contención entre tanque y dispensarios

<sup>5</sup> FUENTE: Antecedentes técnicos con los cuales se establecieron las normas para el montaje de radio bases de telefonía celular. Documento de CTIA Energía Electromagnética y Seguridad Celular presentado por TELCEL. Boletín técnico No. A-005/03-R1 de la Dirección General de Aeronáutica Civil, presentado por TELCEL.

- Área administrativa
- Área de servicios ( sanitarios depósitos de basura)
- Área de espera de consumidores
- Área Verde
- Cisterna con capacidad mínima de 10,000 litros
- Área de circulación peatonal
- Remetimiento o restricción vial
- Acceso (colocación de mata chispas)
- Salidas de emergencia

#### Normas de ocupación Gasonera Tipo 1

- Superficie mínima del predio: 1,600. 00 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del predio: 36.00 metros
- Altura máxima de construcción para área administrativa y de servicios: 2 niveles o 6 metros. Superficie mínima libre de construcción: 90% de la superficie total del predio
- Superficie máxima de construcción: 10 % de la superficie total del predio (incluye área administrativa y servicios).
- Cajones de estacionamiento: 1 por cada 60.00 m<sup>2</sup> de construcción

#### Gasonera Tipo 2

Son aquellas destinadas a surtir a unidades de transporte propiedad de personas físicas o morales

La ubicación del lote mínimo requerido para el establecimiento de una Gasonera tipo2 , al interior o exterior de una empresa, deberá estar sujeta a la normatividad establecida por la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Comunicaciones y Transporte y la Secretaría de Ecología.

#### Elemento básico

- Un tanque suministrador
- Un dispensario o bomba
- Área para abastecimiento del tanque suministrador (pipa-Tanque)
- Barda de contención entre tanque y dispensarios
- Área administrativa
- Área de servicios; sanitarios y depósito de basura
- Cisterna con capacidad mínima de 10,000 litros
- Acceso ( colocación de mata chispas)
- Salida retirada de mata chispas.
- Salida de emergencia.
- Normas de ocupación Gasonera Tipo 2
- Superficie mínima del predio 1,000.00 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del predio 28.00 m.
- Altura máxima de construcción para área administrativa y de servicios: 2 niveles o 6 metros.
- Superficie máxima de construcción: 10 % de la superficie total del predio. (incluye área administrativa y de servicios.
- Superficie mínima libre de construcción: 90 % de la superficie total del predio.

#### Normas para la instalación de Gasoneras.

En Gasonera de Tipo 1 y 2 la ubicación del Tanque de Suministro a vehículos, deberán contemplar las distancias mínima de seguridad establecidas dentro del predio en el que se pretenda instalar una estación de gas L. P.

Distancias mínimas de tanque de almacenamiento a:

Bardas límites del predio	15.00 m
Espuela de Ferrocarril, riel mas próximo	15.00 m
Oficinas o bodegas	15.00 m
Otro tanque de almacenamiento en el interior	1.50 m
De la Gasonera *Suma de los diámetros de ambos tanques, lo que resulte mayor	
Paño interior del tanque a pisos terminado	1.50 m
Planta generadora de energía eléctrica	25.00 m
Tomas de carburación	6.00 m
Tomas de recepción y suministro	6.00 m
Vegetación de ornato	25.00 m
Muro de protección a tanque de almacenamiento	2.00 m

- El área administrativa y de servicios deberán estar contruidos con materiales incombustibles, además de ubicarse a una distancia mínima con respecto a los accesos y salidas de emergencias.
- Restricciones de construcción: Deberá contar con un remetimiento o en su caso, respetar los derechos de vías establecidos.
- El predio deberá contar con un acceso y salida vehicular independientes, además con salida de emergencia, de 6 metros de dimensión.
- Los accesos y salidas vehiculares al predio deberán localizarse de forma que no el transito vial tanto en el interior y exterior del predio.
- El sentido de circulación vehicular del acceso y salida de la estación deberá ser acorde al sentido de circulación de la calle o avenida donde se ubique.
- El área de circulación vehicular deberá garantizar la seguridad de los peatones, mediante el establecimiento de señalamientos viales y reductores de velocidad, ubicados al frente del predio y área de restricción.
- Las maniobras de carga y demás inherentes a la actividad del predio deberán llevarse a cabo dentro del mismo, quedando prohibido para ello el uso de vía pública.
- Deberán considerarse los prototipos de imagen comercial y anuncios comerciales a vía pública, a efecto de no contaminar o alterar la imagen urbana de la zona.
- No debe de existir líneas de alta tensión, ductos de PEMEX y gas, a una distancia mínima de 30.00 metros ya sean aéreas o bajo Tierra.
- Las que se pretenden establecer al margen de carreteras deben de contar con carriles de aceleración y desaceleración.
- Se deben de mantener despejados, libres de basura o cualquier material combustible.
- Deben ubicarse en zonas donde existan como, mínimo, accesos contruidos y nivelación superficial que permita el transito seguro de vehículos con gas L. P. así como el desalojo de aguas pluviales.

#### 7.1.9. Norma para la ubicación de estación de servicio o gasolineras

El uso del suelo de estaciones de servicio, se define como de impacto regional

Se podrán establecer estacionamientos de servicio en áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones.

No se permitirá el establecimiento de gasolineras en predios que presenten inestabilidad y agrietamiento, cercano a posos de agua potable, cavernas, escuelas y hospitales.

La instalación de una gasolinera se podrá realizar, previo dictamen de la Dirección General de protección Civil, Secretaría de ecología y dirección general de Vialidad.

El tamaño de lote estará en función a las normas establecidas por PEMEX.

*Elementos básicos para una estación de servicio (gasolinera)*

Las siguientes características y normatividad están en función de los tres tipos de gasolineras que se han manejado en los Planes del Centro de Población en el Estado de México y el tamaño de la gasolinera están en función de lo establecido por PEMEX.

**Gasolinera tipo 1**

Este tipo de gasolinera se permitirá en vialidades secundarias o colectoras que tengan una sección mínima de 18 metros con un solo sentido o de mayor sección con doble sentido.

Los obligatorios según PEMEX serán.

- Buzón postal
- Teléfono público, local y larga distancia
- Normas de ocupación

El área libre e intensidad de construcción, estarán en función de lo que permita el plan de centro de población de que se trate. En caso de que la población no cuente con plan de centro de población, las normas de área libre e intensidad de construcción las emitirá la Dirección de operación urbana.

La altura de las edificaciones no podrán ser mayores a dos niveles, 7.00 m.

**Gasolinera tipo 2**

Este tipo de gasolinera solo se permitirá en corredores urbanos e industriales que presenten una sección mínima de 21 metros.

El equipamiento obligatorio según PEMEX será:

- Buzón postal
- Teléfono público, local y larga distancia
- Lavado automático de automóviles
- Certificación de combustible diesel
- Tienda de conveniencia
- Normas de ocupación

El área libre e intensidad de construcción, estará en función de lo que permita el plan de centro de población de que se trate. En caso de que la población no cuente con plan de centro de población, las normas de áreas libres e intensidad de construcción las emitirá la Dirección de Operación Urbana

La altura de las edificaciones no podrán ser mayores de dos niveles; 7 metros.

**Gasolinera tipo 3**

Este tipo de gasolineras se permitirá en las carreteras que comunican a los diferentes centros de población, en los corredores turísticos y corredores industriales que presenten una sección de 21 metros como mínimo.

El equipamiento obligatorio según PEMEX será:

- Venta y/o reparación de neumáticos
- Refaccionaría Automotriz
- Talleres eléctrico y mecánico
- Tienda de conveniencia

*Normas de ocupación*

Se podrá ubicar fuera del derecho de vía y dentro de la franja de 100.00 m y en las orillas o accesos de la ciudad

En área no urbanizable, la altura de las edificaciones (oficinas, baños, tienda de conveniencia, refaccionaria etc.) no podrán rebasar un nivel de altura de 3.5 m

La altura de la sombrilla de los despachadores, no podrá rebasar los 5.40 metros que establece PEMEX.

#### 7.1.10 Preservación de derechos de vía

En la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, en el artículo 118 De la Vía Pública, se señala que el derecho de vía es la franja de terreno de restricción federal o estatal, que corre paralela a ambos lados de las vías públicas existentes.

Por tanto, se determinan las siguientes restricciones federales y estatales para las vialidades, gasoductos, líneas de alta tensión, ríos y arroyos, así como de la zona arqueológica.

TABLA 48: DERECHOS DE VÍAS

ELEMENTO	DERECHO DE VIA (Metros, Sección total)	FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
Carretera Texcoco – Lechería	40	Ley de vías federales
Vialidades primarias	12-21	Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México. Art. 120.
Vialidades colectoras	12	Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México. Art. 120.
Andadores	6	Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México. Art. 119 y 120.
Líneas eléctricas 85, 230 y 400 Kvs	17, 25, 30, 46	Normas técnicas para las instalaciones eléctricas C.F.E.
Ductos, gasoductos y poliductos	14	Normas técnicas de PEMEX
Ríos, arroyos	10 a partir del nivel de aguas máximo extraordinario	Ley federal de aguas
Zona Arqueológica.	Variable de acuerdo al área de influencia	Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas y su reglamento.

De acuerdo al Reglamento para el uso y aprovechamiento del derecho de vía de carreteras estatales y zonas laterales, las dimensiones mínimas del derecho de vía de las carreteras estatales son:

- I. En caminos o carreteras rurales, un ancho mínimo de 20 metros; 10 metros a cada lado a partir del eje del camino;
- II. En caminos o carreteras interurbanas, un ancho mínimo de 40 metros; 20 metros a cada lado a partir del eje del camino; y

En caminos o carreteras urbanas, interurbanas y vialidades que cuenten con dos o más cuerpos, quedará comprendido entre las líneas ubicadas a 20 metros hacia el exterior de los ejes de los cuerpos extremos. En ningún caso este ancho podrá ser menor a los 40 metros. Tratándose de carreteras o vialidades ubicadas en las inmediaciones de zonas urbanas consolidadas, el ancho mínimo lo fijará la Junta de Mejoras.

Tabla 49: Catálogo de restricciones federales y estatales

CATÁLOGO DE RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES			
Elemento	Clave	Fundamentación jurídica o técnica	Sección de derecho de vía o zona federal
01 Carretera	CA	Ley de Vías Federales de Comunicación Código Administrativo del Estado de México.	Variable. Simétrico Mínimo de 40 m total Nota: a) 20 m a cada lado del eje del camino b) Se adicionarán 10 m a cada lado de la amplitud del derecho de vía federal, solo en casos especiales

CATÁLOGO DE RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES			
Elemento	Clave	Fundamentación Jurídica o técnica	Sección de derecho de vía o zona federal
02 Vialidad Primaria	VP	Código Administrativo del Estado de México.	Variable según las necesidades de la vialidad. Se reporta el ancho total.
03 Vía Férrea	FC	Ley de Vías Federales de Comunicación	Variable. Simétrico Mínimo de 40 m total Nota: a) 20 m a cada lado del eje de la vía
04 Ductos Petroquímicos	DP	Reglamento de los trabajos petroleros	Simétrico total 4" a 8" – 14 m 10" a 18" – 18 m 20" a 35" - 20 m 36" a más – 36 m Nota: la mitad del total reportado a partir del eje. Franja de protección ecológica
05 Ríos y Arroyos	RI	Ley Federal de Aguas	10 m o 5 m Simétrico, parcial Nota: a cada lado del cauce
Lagunas y Lagos	LA		10 m a partir del nivel de aguas de las crecientes máximas ordinarias
06 Canales y Acueductos	C	Ley Federal de Aguas	Total: Nota: la mitad del total reportado a partir del eje.
Presas	PR		10 m a partir del nivel máximo extraordinario
07 y 08 Red primaria de agua potable y alcantarillado	AP		Se utiliza el derecho de vía establecido por otras infraestructuras como los casos de vialidad y líneas eléctricas
09 Líneas eléctricas	LE	Normas técnicas para instalaciones eléctricas	Variable de acuerdo al voltaje de la línea. Simétrico, asimétrico. Totales: 17 m. 25 m. 30 m. 46 m.
10 Refinería y depósito de combustibles	RE	Ley reglamentaria artículo 27 constitucional en el ramo del petróleo, para distribución de gas licuado	
11 Zonas arqueológicas y monumentos históricos	ZA MH	Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos	Variable de acuerdo al área de influencia o la zona de monumento.



CATÁLOGO DE RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES			
Elemento	Clave	Fundamentación jurídica o técnica	Sección de derecho de vía o zona federal
12 Aeropuerto	AE	Ley de vías generales de comunicación	Restricción en la altura de las construcciones. Variable según la distancia que se guarde con respecto al umbral de la pista. La máxima restricción de altura es de 145 m y la mínima de 45 mts.
13 Parque Nacional	PN	Reglamento de parques nacionales e internacionales	Se limitará la construcción de obras que de alguna forma ocasionan desequilibrios en ecosistemas con que cuenta un parque.

#### 7.1.11 NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO E IMAGEN URBANA.

##### *Preservación del Patrimonio Histórico.*

Para la conservación del patrimonio histórico-cultural construido con respecto al desarrollo urbano, se deberán considerar los siguientes criterios:

- Las zonas o inmuebles con valor patrimonial deberán ser identificadas en el PMDU, de acuerdo a su alcance. Ser objeto de estudio y/o proyectos particulares cuyo objetivo sea asegurar su conservación y revaloración.
- Toda acción que pueda alterar las relaciones de volumen escala, espacio, ritmo y color en los monumentos y/o en los centros históricos deberán ser regulados con reglamentos, proyectos específicos o planes parciales derivados del PDUM, en su caso.
- La revitalización de un centro histórico deberá tener como meta mejorar las condiciones de vivienda, servicios y equipamiento; y promover actividades económicas nuevas compatibles con la zona.
- Se deberá proteger a los centros históricos contra la contaminación, el ruido y las vibraciones causadas especialmente por el tráfico intenso.
- Se deberán establecer alternativas de uso productivo para evitar la especulación del suelo en los centros históricos y la destrucción de los valores patrimoniales.
- En el caso de que se requiera de nuevas construcciones, estas deberán armonizar con el conjunto existente, logrando su integración mediante su composición arquitectónica, volumetría, escala, proporción, materiales de acabado y color.

##### *Imagen Urbana.*

Se desarrollarán acciones y proyectos y se delimitarán y especificarán usos para recuperar los centros urbanos y los barrios, creando infraestructuras y equipamientos acordes con el propósito de recuperar sus valores culturales y urbanos.

Se deberán identificar centros urbanos tradicionales/ centros de barrio de acuerdo a su jerarquía estos podrán ser sujetos de usos de Plan Parcial o Proyectos especiales.

#### 7.2. INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN

Esta vertiente de instrumentación establece un marco de referencia normativo para orientar las acciones de todos los agentes que participan en el desarrollo urbano. Comprende, básicamente, al marco jurídico de leyes, reglamentos y normas; al sistema de planes urbanos; y a los mecanismos de vigilancia del cumplimiento de la normatividad.

##### 7.2.1 Marco jurídico-administrativo.

###### *Simplificación de Trámites.*

Implementar un sistema de reingeniería en la administración municipal con la finalidad de simplificar trámites y procedimientos, mediante la revisión y adecuación de reglamentos y demás disposiciones jurídico administrativas que

regulan la prestación de los servicios. Lo anterior con la finalidad de emitir de manera ágil las licencias, permisos, autorizaciones y dictámenes, así como ofrecer servicios de calidad al público usuario.

#### 7.2.2 Sistema de planes.

##### *Formulación de planes de centros de población o parciales.*

Promover la realización de planes de centros de población y parciales en aquellas zonas, que por su dinámica de población o estrategia territorial requieren contar con un marco normativo urbano detallado, debiendo ser congruentes con las disposiciones del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

##### *Actualización permanente de información para la evaluación del plan.*

Implementar un sistema automatizado para el registro de las autorizaciones otorgadas de: uso y división del suelo; apertura de vías públicas; licencias de construcción; autorizaciones de explotación de bancos de materiales, además de las obras que se realicen en el municipio con la finalidad de mantener permanentemente actualizada la información contenida en el plan municipal de desarrollo urbano y facilitar las evaluaciones correspondientes.

#### 7.2.3. Vigilancia.

##### *Comité Municipal de Prevención y Control del Crecimiento Urbano*

Para coadyuvar con la autoridad estatal en la vigilancia de los ordenamientos jurídicos y los planes de desarrollo urbano, se deberá fortalecer a estos comités y definir anualmente un programa de trabajo donde se incluyan entre otras las siguientes actividades:

- Facilitar los mecanismos de denuncia y participación ciudadana en la gestión urbana;
- Informar de los avances del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra que llevan a cabo las diferentes instancias de los gobiernos federal, estatal y municipal;
- Aplicar rigurosamente las sanciones, derivadas de ilícitos por fraccionamientos clandestinos o cambios de uso del suelo, previstos en el Código Penal.

#### 7.3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO

Esta vertiente de instrumentación se refiere a acciones directas, realizadas por el gobierno municipal, fundamentalmente en relación con la gestión del suelo y con la realización de obras públicas.

En los capítulos de Políticas, de Estrategias y, particularmente en el de Catálogo de Proyectos, Obras y Acciones, se detallan las acciones directas que es necesario realizar para impulsar un desarrollo urbano socialmente incluyente, económicamente eficaz, y ambientalmente sustentable en el Municipio.

#### 7.3.1. Suelo

##### *Dictaminación de predios urbanos mayores a 6,000 metros cuadrados con un enfoque integral.*

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, integrada por representantes de los organismos auxiliares y autoridades participantes, tanto estatales como municipales, emitirá Constancias de Viabilidad con la finalidad de dar una respuesta de aprovechamiento sobre un predio o proyecto determinado.

##### *Derecho de preferencia para adquirir predios por parte de las autoridades estatales o municipales.*

El gobierno estatal o el gobierno municipal notificarán a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, los requerimientos de suelo que pretenden adquirir, para atender a una necesidad de orden público. Para hacer efectivo este derecho, se deben reforzar los mecanismos previstos en la ley, en particular modernizar las oficinas de donde se llevan a cabo la funciones del registro público de la propiedad y vincularlas con el Registro Estatal de Desarrollo Urbano.

Ello asegurará que los propietarios o, en su caso, las autoridades administrativas y los jueces, notifiquen a los gobiernos estatal y municipales las determinaciones de enajenar tierras, especificando sus características y condiciones, en particular montos de las operaciones y limitaciones de cualquier índole a los derechos de propiedad, a efecto de que los interesados (autoridades estatales o municipales), puedan ejercer en forma ágil el derecho de preferencia.

### 7.3.2. Obras públicas.

#### *.Constitución de la Agencia de Desarrollo Hábitat.*

Con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Social, se promoverá la constitución de la Agencia de Desarrollo Hábitat con la finalidad de mejorar el desarrollo de las comunidades y de la instancia que se propone para generarlos e impulsarlos.

El objetivo de la agencia es promover y coordinar proyectos estratégicos para el desarrollo de la ciudad mediante formas de asociación pública-privada, conjuntado aportaciones e inversiones de la población, de empresarios, inversionistas a los proyectos hábitat

#### *.Programa de obras publicas municipal.*

El programa anual deberá basarse en el Catalogo de Proyectos, Obras y Acciones previsto en este plan. Lo anterior con la finalidad de dar solución a los problemas prioritarios y lograr avanzar en el ordenamiento territorial.

La gestión para la construcción de la obra pública adquiere una singular relevancia para la concreción de la planeación urbana. En este sentido, es necesario hacer más eficiente la forma y mecanismos para ejecutar la obra pública, elevando la calidad en sus fases de gestión, construcción, control y pago.

El primer paso lo constituye la obtención de los recursos financieros para su ejecución, para lo cual se deberá implementar un programa de reingeniería administrativa para actualizar los procedimientos de gestión y asignación de recursos, lo que implica desde explorar nuevas vías de acceso a los créditos disponibles, inclusive internacionales, hasta la gestión de mayores aportaciones federales y estatales en términos de presupuesto.

Los gobiernos: estatal y municipales generalmente recurren a la licitación de la obra pública para su ejecución por particulares. Al respecto, es necesario reingenierizar los procedimientos administrativos con el fin de hacer más eficiente y transparente la ejecución, el seguimiento, la supervisión y finiquito de la obra pública.

La otra vertiente a la que se puede recurrir consiste en la concesión de la obra pública a particulares, que implica una retribución y derechos de explotación por el concesionario. Este esquema, normalmente utilizado para la construcción de carreteras, puede ampliarse a otro tipo de obras, como pudieran ser los equipamientos urbanos, entre otros.

### 7.3.3. Prestación de servicios públicos

La prestación de servicios básicos es responsabilidad de los municipios, con cargo a los impuestos a la propiedad y los derechos específicos que la legislación contempla. Los municipios pueden asociarse para la prestación de esos servicios cuando se rebasen las circunscripciones municipales, beneficiándose así de economías de escala y de aglomeración, siempre y cuando se cuente con la aprobación de la Legislatura del Estado, según lo prevé el artículo 115 de la Constitución General de la República. Pueden también concesionarlos, cuando se cuente con empresas especializadas que aseguren una prestación equitativa y más económica de los servicios.

De manera adicional, se hace necesario intensificar los esfuerzos tendientes al saneamiento de las finanzas locales, ejerciendo al máximo las nuevas capacidades que les han sido otorgadas a los municipios para administrar los impuestos a la propiedad inmobiliaria y con ello mejorar y hacer más eficiente la prestación de los servicios urbanos.

### 7.3.4. Vivienda.

#### *.Convenio de coordinación para el desarrollo de la vivienda y del suelo ("CODEVISU").*

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda es el mecanismo de coordinación para la instrumentación, seguimiento y evaluación de los compromisos y acciones establecidos en el "CODEVISU": El ayuntamiento mediante convenio de adhesión podrá incorporarse al convenio para llevar a cabo los programas y acciones de vivienda y la incorporación de suelo habitacional, que se realizarán con recursos federales, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y sujetándose, en su caso, a las reglas de operación aplicables.

#### 7.4. INSTRUMENTOS DE ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN

La participación del Gobierno como constructor de obras, es cada vez menor, asumiendo un papel de regulador y de orientador del desarrollo urbano. En este sentido, la participación de los sectores social y privado es fundamental para lograr los objetivos propuestos en materia de desarrollo urbano sustentable, apoyada por la creación de instrumentos específicos que permitan la realización de proyectos urbanos y de vivienda.

En este marco, el propósito de hacer más eficiente la gestión y administración urbana implica, por una parte, continuar y ampliar los alcances de las acciones de modernización y simplificación administrativa; y por otra, promover la capacitación tanto de funcionarios públicos como de los profesionales relacionados con la planeación y la gestión urbana.

##### 7.4.1. Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

Se debe impulsar la creación del organismo auxiliar municipal, que promueva en forma integral, entre otros, programas de suelo y vivienda orientados a los grupos de más bajos recursos; y que fomenten la saturación y el reciclamiento de áreas urbanas, posibilitando el incremento de densidades en áreas cuya aptitud y disponibilidad de infraestructura lo permitan.

##### 7.4.2. Acuerdos de coordinación entre órdenes de gobierno

Se deberá avanzar en la coordinación entre los órdenes de gobierno con las siguientes gestiones del gobierno municipal:

###### **Con las Autoridades Federales:**

- Apoyar el desarrollo institucional de los gobiernos locales y fortalecer su capacidad de recaudación.
- Impulsar una reforma fiscal que grave los costos ambientales, con el fin de generar recursos para acciones de mejoramiento del ambiente.
- Participación en la creación de un Fondo Metropolitano para la ejecución y obras de alcance regional metropolitano mismo que será operado en la Comisión Metropolitana de Asentamientos Humanos (COMETAH).

###### **Con las Autoridades Estatales:**

- Coordinar y aplicar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.
- Celebrar convenios para el desarrollo de programas congruentes con los planes Estatal y Regionales de Desarrollo Urbano.
- Participación en la creación de un Fondo Metropolitano para la ejecución y obras de alcance regional metropolitano mismo que será operado en la Comisión Metropolitana de Asentamientos Humanos (COMETAH).

###### **Acciones del propio Gobierno Municipal:**

- Privilegiar, a través del pago diferencial de derechos, la asignación de créditos de vivienda a derechohabientes que tengan fuentes de trabajo en la entidad.
- Formular programas municipales de desarrollo urbano, sectorial o territorial, derivados del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
- Crear una cartera de proyectos ejecutivos sectoriales.
- Mantener un seguimiento constante de los procesos de poblamiento, así como de las acciones programadas.
- Controlar el poblamiento en zonas de preservación ecológica y de alta producción agrícola y forestal.
- Constituir reservas territoriales estratégicas en el municipio.
- Fomentar una cultura del desarrollo urbano que permita crear conciencia ciudadana en torno al conocimiento y respeto de la normatividad y valores urbanos.

La Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Administrativo Estatal, contemplan la posibilidad y la conveniencia de que los municipios se coordinen para aprovechar sus oportunidades y atender sus problemas urbanos, particularmente en el caso de las conurbaciones. Asimismo, resulta necesaria la coordinación con las autoridades del gobierno del Estado.

***Instrumentos de coordinación entre los municipios de la región y el Gobierno Estatal.***

***a). Para la observancia de políticas y ejecución de obras establecidos en los planes estatal y regional, en su caso.***

Se propone utilizar el mecanismo de la asociación intermunicipal para conjuntar estrategias, unificar esfuerzos y coordinar recursos para la construcción de vías de comunicación regional, transporte y equipamiento urbano-regional particularmente en materia de educación, salud, abasto y deportes.

***b). Coordinación entre la Tesorería o la oficina de Desarrollo Económico Municipal y la Oficina de Desarrollo Urbano municipal.***

Con la finalidad de que el aprovechamiento del suelo en predios edificados se realice de conformidad con la regulación y provisiones del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se adicionará al Bando Municipal la obligación de exigir por parte de la Tesorería y/o Oficina de Desarrollo Económico, la Cedula Informativa de Zonificación, para el otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento.

Dicha constancia será proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal al interesado, de conformidad con las disposiciones de la zonificación de usos del suelo y normas técnicas del presente Plan.

**7.4.3. Concertación con el sector social y privado**

La legislación en materia de planeación y de asentamientos humanos contempla la participación social como elemento indispensable en la formulación y operación de planes y programas. Ello implica el establecimiento de lineamientos e instrumentos que permitan hacer efectiva la incorporación de la ciudadanía a estos procesos.

Al efecto se definen los siguientes instrumentos para promover y estimular la participación ciudadana:

- Llevar a cabo un amplio programa de difusión de los planes de desarrollo urbano a través de medios masivos y por medio del mobiliario urbano. Esta difusión debe incluir no solo los nuevos planes o programas, sino también los avances, modificaciones o ampliaciones que se den a los planes, programas y proyectos de desarrollo urbano.
- Contar con instancias que permitan el acercamiento permanente entre autoridades, comisiones municipales de planeación del desarrollo, consejos de participación ciudadana y la comunidad en general, lo que permitirá un seguimiento y evaluación, tanto de los planes y programas, como de los proyectos específicos que estos definan.
- Formular normas que especifiquen los procedimientos para que las organizaciones sociales y privadas legalmente reconocidas se constituyan en instancias de comunicación y enlace que induzcan y motiven la participación en el desarrollo urbano de su municipio y/o centros de población.
- En los municipios donde se asientan grupos étnicos, respetar y estimular sus formas de organización y participación, para que los ciudadanos participen en la conducción del desarrollo urbano de sus centros de población.

**7.4.4. Convenios de asociación y concesiones**

Se buscará incorporar al sector privado en la prestación de servicios públicos a través de concesiones, diseñando esquemas que propicien su rentabilidad, pero fundamentalmente su calidad y precios accesibles a los grupos mayoritarios.

La concesión es un acto jurídico mediante el cual el ayuntamiento transfiere a una persona física o moral el derecho y la responsabilidad de prestar un servicio público. Según la legislación vigente, las concesiones para la prestación de servicios básicos, deben establecer el objeto de la concesión, su duración, las causas de su caducidad y de pérdida, los impuestos, productos y derechos que se deriven de ella y la forma en que los ayuntamientos las supervisarán. Los convenios de concesión deben dar cumplimiento a la normatividad legal aplicable.

Un tema de la mayor importancia, en relación con la concesión de los servicios públicos a los particulares, es el riesgo de que se administren con un exclusivo espíritu de lucro y pierdan su objeto público y su sentido social, para lo cual los términos de las concesiones deberán ser cuidadosamente revisados, debiendo:

- Recurrir a empresas especializadas, que podrán integrarse al sistema de fideicomisos propuesto para la administración de los desarrollos integrales, lo que aseguraría al menos en una primera etapa, la prestación de los servicios con la eventual subvención de los desarrolladores.
- Intensificar los esfuerzos tendientes al saneamiento de las finanzas municipales, ejerciendo al máximo las nuevas capacidades que les han sido otorgadas a los ayuntamientos para administrar los impuestos a la propiedad inmobiliaria.
- Celebrar convenios de asociación municipal y de concesión para la prestación de los servicios públicos para nuevos desarrollos, como los contemplados en los municipios metropolitanos. Los convenios de asociación municipal serán sancionados, en una primera instancia, por los correspondientes cabildos y aprobados en definitiva por la Legislatura del Estado.
- Certificar el costo de la prestación de los servicios, determinar las fuentes de recursos a aplicar y asegurar que la vigencia de los convenios no exceda los periodos legales de los ayuntamientos en funciones que se asocian.
- Convenios del Ayuntamiento con el Gobierno del Estado para la coordinación de programas específicos.

**a. Regularización de lotificación no autorizada.**

Este convenio tiene como propósito que los costos financieros para la realización de las obras de urbanización y equipamiento faltantes en los asentamientos no autorizados de población de escasos recursos y marginados existentes en el municipio, se atienda con una mayor participación de las comunidades interesadas y se reduzca el plazo de atención a sus necesidades.

Se aplicará para aquellas áreas de ocupación de suelo privado o de origen social que apruebe previamente el Ayuntamiento, mediante acuerdo de Cabildo, y cuya comunidad, a través de sus representantes legalmente reconocidos, solicite incluirse dentro de modalidad de desarrollo y acepte llevar a cabo, hasta su terminación, las obras que establece el Código Administrativo del Estado de México para un conjunto urbano habitacional social progresivo así como los requisitos para regularizar su autorización.

**b. Asociación en participación para el aprovechamiento de suelo privado en actividades recreativas dentro de Parques Eco turísticos.**

Se plantea la celebración de un convenio entre los ejidatarios y los gobiernos federal, estatal y municipal para llevar a cabo las obras que permitan el acceso a los predios y su habilitación como espacios recreativo-deportivo y cultural.

◦ **Convenios con el sector público para la realización de obras de urbanización y vivienda progresiva.**

Para atender la demanda de vivienda de bajos costos se propone firmar un convenio con la Secretaría de Desarrollo Social para ejecutar en el municipio el Programa "Tu Casa" que promueve dicha dependencia del Gobierno Federal.

Se trata de un programa mediante el cual las familias urbanas en pobreza extrema podrán contar con una vivienda de tipo progresivo con servicios básicos y que alienta la corresponsabilidad al combinar el esfuerzo propio de los beneficiarios por medio del ahorro familiar, con subsidios directos provenientes de fondos públicos.

Los gobiernos locales garantizarán que los impuestos, derechos y cobro de comisiones relacionados al desarrollo de las viviendas no recaigan en los costos del Programa y que estos trámites se realicen en el menor tiempo posible.

◦ **Convenios con la banca para la realización de proyectos de mejoramiento urbano.**

Se plantea la promoción y firma de convenios entre el Ayuntamiento, los representantes de comerciantes y prestadores de servicios e instituciones bancarias para llevar a cabo el proyecto y las obras de mejoramiento integral de las vialidades, espacios abiertos y construcciones.

Se propone que el Ayuntamiento formule el plan parcial de mejoramiento urbano y los proyectos ejecutivos y la banca proporcione los créditos para que lleven a cabo las obras de mejoramiento de las construcciones y acondicionamiento de los espacios para contar con estacionamientos, áreas de carga y descarga, banquetas anchas y reforestación.

#### **7.4.5. Desarrollo Institucional**

En el corto plazo se prevé la transferencia de funciones del Gobierno del Estado a los ayuntamientos conforme a las atribuciones que les confiere el artículo 115 constitucional. Para lograrlo, se llevarán a cabo acciones de capacitación y apoyo con el fin de promover la adecuación de estructuras que les permitan contar con la capacidad técnica para controlar y vigilar los usos del suelo y, en general, administrar el desarrollo urbano de sus territorios. Asimismo, se promoverá la constitución de organismos municipales con personalidad jurídica y autonomía financiera para la operación de los programas de desarrollo urbano, a través de diferentes figuras asociativas como fideicomisos, asociaciones en participación, o sociedades anónimas, a efecto de desarrollar las zonas estratégicas de los centros de población.

##### **a) Instrumentos reglamentarios.**

Con el fin de contar con una normatividad homogénea para todos los municipios además de simplificar el marco jurídico y facilitar su observancia, se propone la creación de un Reglamento de Urbanización y Edificación para el Estado de México que incluya también la regulación en materia de construcción de inmuebles en condominio.

Dicho reglamento se podrá reforzar con disposiciones complementarias y específicas para el Municipio dentro del Bando Municipal o un Reglamento Municipal de Normas Complementarias para la Construcción donde se particularice la regulación en materia de diseño urbano y vivienda así como edificación, conservación y rehabilitación de obras dentro del municipio.

Asimismo, se propone la formulación de un Reglamento de Imagen Urbana, para normar y preservar las características tradicionales del municipio o de aquellas zonas de valor histórico, cultural o artístico. (solo en municipios con estas características).

##### **b) Propuesta de mejoramiento de la administración urbana.**

Para cumplir con los propósitos de la administración urbana y efficientar el servicio al público, se propone actuar en tres vertientes:

- Crear y expedir un manual de procedimientos para el otorgamiento de las constancias, permisos y licencias municipales en materia de uso de suelo y construcción y realizar las acciones de control del crecimiento urbano a través de la supervisión, inspecciones, garantías de audiencias y sus resolutivos.
- Asistencia a cursos de capacitación y actualización del personal técnico y administrativo con la finalidad de fomentar una cultura de calidad en la administración pública.
- Creación de un módulo de información, orientación y apoyo a los trámites de constancias, permisos y licencias en materia de desarrollo urbano. Este módulo podrá contar con un sistema de consulta electrónica del uso del suelo (planos de zonificación primaria y secundaria) y la situación de los trámites de autorización, que a su vez podrán incorporarse como páginas electrónicas en Internet.
- Realización de auditorías administrativas para analizar el cumplimiento de los procedimientos así como la veracidad de la información en los procedimientos de revisión y otorgamiento de constancias, licencias y permisos, así como los actos de supervisión e inspección.

##### **c) Creación de la Comisión de Coordinación y Seguimiento de la Ejecución del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.**

Esta comisión operará en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento y será responsable de estudiar y proponer las acciones y normas tendientes a organizar la actuación de las dependencias administrativas municipales en congruencia con las previsiones, instrumentos de regulación y programas del plan municipal de desarrollo urbano;

de vigilar y evaluar la ejecución del plan o de sus programas y de reportar a los miembros del Ayuntamiento sobre los logros de la coordinación y a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal el cumplimiento de objetivos, políticas y metas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

**d) Instalación de oficinas municipales para trámites de desarrollo urbano y vivienda.**

Con el afán de hacer más simples y ágiles los trámites y servicios al público usuario, es altamente recomendable establecer al interior del H. Ayuntamiento, ventanillas únicas para atender en un solo lugar y de manera expedita, trámites vinculados con el desarrollo urbano y vivienda, en la que se utilicen formatos tipo de licencias de alineamiento y número oficial, uso del suelo y construcción, y que se genere una licencia única aplicable a todas las viviendas de características similares que se vayan a construir en un solo conjunto habitacional. El símbolo distintivo de estas ventanillas únicas deberá ser contar con oficinas dignas, personal capacitado y una atención de calidad y calidez.

## **7.5. INSTRUMENTOS FISCALES Y FINANCIEROS**

La actual coyuntura de las finanzas públicas, refleja no solo un problema de índole financiero, sino también de desequilibrios en la asignación del gasto entre órdenes de gobierno.

### **7.5.1. Recaudación**

Para poder llevar a cabo los diferentes programas que se derivan de este Plan, es necesario contar con un conjunto de fuentes de financiamiento que permitan reducir los rezagos en materia de desarrollo urbano, y realizar acciones para orientar el crecimiento urbano. Al efecto se deberá:

- Promover el incremento de las participaciones federales y estatales al municipio, de manera que sean congruentes con el tamaño de la población, importancia económica y papel como entidad receptora de flujos migratorios.
- Aumentar los ingresos municipales mediante la adecuación de tarifas por la prestación de servicios, la modernización de los sistemas catastrales, la consolidación del sistema de impuestos prediales, y el aprovechamiento óptimo de los recursos disponibles así como de su patrimonio inmobiliario.
- Con base en un estudio de los beneficios e implicaciones generados por la obra pública y por los promotores de conjuntos urbanos, y del análisis de los sistemas de cooperación, colaboración y mejoras, crear los instrumentos que permitan que los beneficiarios de la plusvalía por la obras públicas y de obras realizadas por los desarrolladores, contribuyan al financiamiento del desarrollo urbano, logrando una distribución más justa de los beneficios y costos. Esto implica consolidar una vinculación estrecha entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el catastro municipal.
- Explorar la posibilidad y conveniencia de utilizar instrumentos financieros como: la emisión de bonos financieros a largo plazo de los gobiernos estatal y federal, con garantía de rendimiento mínimo; la bursatilización de carteras, el manejo de acciones, venta de futuros en círculo cerrado de inversionistas o públicamente a través de la bolsa de valores, y el crédito directo internacional a mediano y largo plazo, éstos últimos con la garantía de la tierra y/o el aval de los gobiernos estatal y federal.

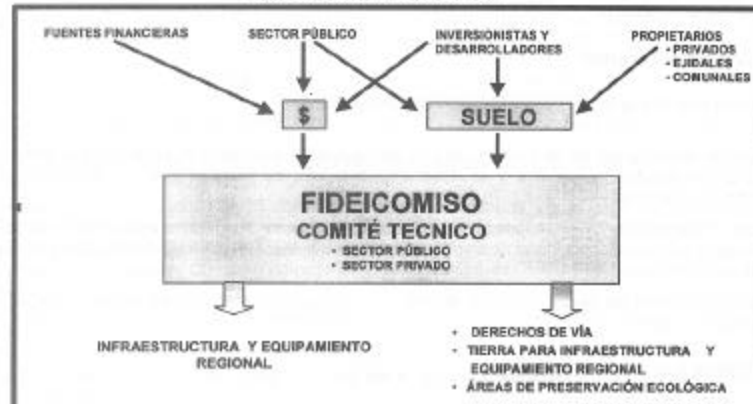
### **7.5.2. Creación y operación de fondos y fideicomisos**

Los fondos y fideicomisos son instrumentos de administración pública solventes, flexibles y transparentes que deben operar durante periodos largos para que los proyectos maduren. Por su naturaleza, estos instrumentos pueden permanecer al margen de los cambios en las administraciones gubernamentales, garantizar un manejo solvente y transparente de los recursos de los inversionistas, y poseer altos grados de flexibilidad para realizar una variada gama de acciones.

Se propone, en consecuencia, constituir un sistema de fideicomisos para la ejecución de las acciones y proyectos de carácter regional que emanen de este plan: en una primera instancia, de garantía para el financiamiento de los nuevos desarrollos, y después de la administración de los mismos, con el consecuente ahorro de recursos. El sistema de fideicomisos se puede constituir por un fideicomiso maestro, para la captación de recursos externos y su transferencia entre el resto de los fideicomisos y subfideicomisos; fideicomisos para cada uno de los nuevos desarrollos; y subfideicomisos por programa o proyecto específico, o bien, para la administración de los servicios públicos.



Gráfica No 25. FIDEICOMISO



### 7.5.3. Incentivos y exenciones

#### *Acuerdos de Cabildo que establezcan estímulos y exenciones fiscales.*

##### *a.1 Exención del pago de sanciones e impuestos prediales por regularización de la construcción no autorizada.*

Se plantea la aprobación y publicación de un acuerdo municipal destinado a captar los derechos por regularizar la autorización de viviendas y actualizar al valor catastral de los bienes inmuebles incluyendo la construcción, exentando a los propietarios del pago del impuesto predial de años anteriores, correspondiente a la edificación.

Sería un acuerdo de vigencia temporal dirigido a los propietarios de las viviendas y locales comerciales de hasta 90 metros cuadrados de construcción ejecutados sin licencia y localizados en predios privados autorizados o regularizados.

##### *a.2 Estímulos fiscales para redensificación o saturación urbana.*

Con la finalidad de apoyar la ocupación de lotes en zonas subutilizadas y la creación de empleos, se propone la existencia de un acuerdo municipal para reducir las tasas impositivas y de derechos por la autorización de construcción y funcionamiento, en su caso, de viviendas, comercio y servicios localizados en centros y corredores urbanos señalados por este plan municipal de desarrollo urbano así como en áreas habitacionales de colonias regularizadas.

El correspondiente acuerdo de cabildo señalará las zonas de aplicación así como las reducciones de las tasas impositivas y de derechos.

##### *a.3 Apoyo fiscal para la creación de parques y jardines.*

A fin de impulsar la existencia de un conjunto de espacios abiertos recreativos como parques y jardines privados con acceso público, se sugiere la expedición de un acuerdo municipal para reducir el monto de derechos por otorgamiento de licencias de construcción y funcionamiento así como de impuestos prediales, por lo menos en los dos primeros años de operación.

### 7.5.4. Subsidios

- Para apoyar la preservación sustentable de los recursos naturales y tierras con actividades primarias se propone:
- Compensar al que conserve o restaure los recursos naturales, al mismo tiempo crear cargas fiscales al que contamine o destruya el ambiente y los recursos.
- Contemplar exenciones a impuestos y derechos, con subsidios fiscales y créditos ambientales. Dichos incentivos pueden ser percibidos como una baja en la recaudación fiscal, pero es necesario visualizarlos como beneficio

social, por lo que los programas ambientales articulados deben concertarse entre las autoridades urbanas, ambientales y fiscales.

#### 7.5.5. Asignación de recursos

Para hacer más eficaz la asignación de recursos es necesario:

- Asegurar la congruencia en la asignación y la aplicación de los recursos de los tres órdenes de gobierno en cuanto a los ámbitos sectoriales y la dimensión espacial, de manera que contribuyan a los objetivos del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano.
- Que los proyectos, obras y acciones señaladas en el presente Plan, constituyan una prioridad de todos los programas y proyectos sectoriales, creando además estímulos que promuevan la participación de la iniciativa privada en los mismos.
- Que la participación del sector social se oriente a la realización de obras para la consolidación y programas de mejoramiento urbano.

#### 7.6. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN

En complemento de todo lo anterior, se deberá diseñar un sistema municipal de información, difusión, seguimiento, evaluación, y retroalimentación, que integre la información geográfica y documental de las acciones que se llevan a cabo en el territorio municipal, y la que se obtenga en coordinación con otras dependencias como el IGECEM y el COESPO.

Este sistema servirá para hacer más eficiente la planeación del desarrollo urbano, mediante un estricto control de los procesos urbanos, la evaluación oportuna de la información recopilada, y la correspondiente toma de decisiones de carácter permanente. Asimismo, el sistema permitirá que la ciudadanía esté enterada de la clasificación y zonificación del suelo y de los proyectos a desarrollar.

#### 7.7. MECANISMOS DE EVALUACIÓN

En el nivel local es de importancia fundamental que, a la brevedad, se formalice la creación de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, con objeto de lograr una coordinación adecuada entre los diferentes sectores que intervienen en la ejecución, evaluación y retroalimentación del Plan que permita alcanzar los objetivos planteados.

Esta comisión deberá seguir la siguiente estructura organizativa

- Presidente El C. Presidente Municipal
- Secretario El C. Coordinador del COPLADEM, de Texcoco.
- Coordinador El Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Texcoco.
- Representantes de los Sectores Público, Privado y Social.

La Comisión, sería el interlocutor con el Gobierno del Estado y las diferentes dependencias normativas, y tendría a su cargo la coordinación con dicho nivel de gobierno en cuanto a la aplicación de la normatividad que en su caso se establezca centralmente; así como la celebración de convenios entre los niveles Federal, Estatal y Municipal y los sectores social y privado. Se considera a este órgano como la instancia adecuada para alcanzar una descentralización efectiva, con base en los lineamientos establecidos en la Ley General de Asentamientos humanos y lograr una repercusión territorial de la estrategia planteada.

Se propone que la Comisión Municipal formule un Programa de evaluación y seguimiento que incluya los siguientes rubros principales.

- Establecimiento de una ventanilla única, con especial atención en la concordancia con los programas planteados en el Plan. Esta ventanilla funcionará como elemento de enlace con la Federación y el Gobierno del Estado.
- Creación del Sistema Municipal de Información, Seguimiento y Evaluación que permita retroalimentar las acciones del Ayuntamiento mediante la Consulta Pública y la Participación Ciudadana.

Se recomienda que la primera sesión con el propósito de evaluar el Plan Municipal se lleve cabo a los seis meses posteriores de su aprobación e inscripción al Registro Público de Planes y Programas. Posterior a ésta, las reuniones de evaluación se programarán cuando sean necesarias, siempre y cuando no sean períodos mayores a seis meses.

Con la finalidad de lograr los efectos deseados, se recomienda que las sesiones tengan resoluciones basadas en un diagnóstico profundo, sobre todo de aquellos aspectos que contempla el Plan Municipal y no han sido cumplidos. Asimismo se recomienda dotar de mayores atribuciones legales a las resoluciones que emanen de este Comité.

#### **7.8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN**

Un aspecto importante para el logro de los objetivos sociales, económicos y culturales que contempla el Plan se propone que la propia población conozca mediante campañas de difusión los alcances de las obras y acciones que se proponen realizar y en la forma en que la participación social de las familias beneficiadas con dichos elementos. Por lo que la campaña que emprenda el Comité Municipal de Desarrollo Urbano deberá dar énfasis a los temas de uso ordenado del suelo urbano a la disponibilidad de suelo para viviendas, equipamiento e infraestructura urbana, sistemas viales y de transporte, equilibrio ecológico, mejoramiento de la imagen urbana del centro de la ciudad y la regularización de la tenencia de la tierra.

La participación principal de los diferentes sectores en el Sistema Municipal de Información, Seguimiento y Evaluación es la siguiente:

##### ***Gobierno Municipal***

- Las autoridades, municipales son el eje de la operación del programa por su contacto directo con la comunidad, el conocimiento preciso de los problemas que presenta el área central y sus posibles vías de solución y su capacidad de intervención inmediata.
- Gestión de recursos crediticios para las obras enunciadas en el Plan.
- Elaboración de proyectos ejecutivos, construcción y operación de las obras públicas.
- Tramitación expedita de licencias de uso del suelo.
- Coordinación y promoción de actividades de concertación con grupos comunitarios.

##### ***Gobierno del Estado.***

- Apoyo en la revisión y actualización del Plan.
- Aval en las gestiones crediticias del Ayuntamiento.
- Establecimiento de Convenios de Concertación con sectores privado y social;
- Aportación de recursos financieros.

##### ***Sector Privado***

La iniciativa privada de la localidad y las empresas de carácter regional, nacional o internacional encontrarán atractivas oportunidades de inversión en proyectos de alta rentabilidad por lo que su participación deberá ser fundamental en el Plan.

- Elaboración de proyectos ejecutivos.
- Obtención de créditos de las Bancas de Desarrollo y Comercial.
- Ejecución de obras; obtención de concesiones; aportación de recursos materiales y económicos.

##### ***Sector Social***

La comunidad organizada en la localidad es a la vez agente y beneficiaria del Plan, ya que con su participación activa se detectarán las necesidades no enunciadas, identificando las posibles alternativas de solución para ejecutar las acciones correspondientes, en función de sus aspiraciones de bienestar común y de identificación con su ámbito urbano, la aportación de recursos materiales, económicos y mano de obra, y la obtención de créditos e incentivos.

8 ANEXO GRÁFICO

8.1 TABLA DE USOS DEL SUELO:

PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TEZOYUCA											
USO DEL SUELO	DESCRIPCIÓN	H	M	T	U	Q	Q <sub>1</sub>	Q <sub>2</sub>	Q <sub>3</sub>	Q <sub>4</sub>	Q <sub>5</sub>
URBANA	INDUSTRIAL Y SERVICIOS	100	175	200	150						
	RESIDENCIAL MANSION	80	80	15	15						
	SERVICIOS COMERCIALES Y ADMINISTRATIVOS	100	150	100	100						
123	RESIDENCIAL MANSION	100	200	100	100						
124	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
125	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
126	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
127	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
128	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
129	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
130	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
131	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
132	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
133	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
134	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
135	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
136	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
137	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
138	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
139	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
140	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
141	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
142	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
143	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
144	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
145	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
146	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
147	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
148	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
149	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
150	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
151	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
152	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
153	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
154	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
155	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
156	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
157	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
158	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
159	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
160	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
161	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
162	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
163	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
164	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
165	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
166	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
167	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
168	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
169	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
170	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
171	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
172	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
173	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
174	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
175	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
176	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
177	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
178	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
179	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
180	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
181	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
182	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
183	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
184	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
185	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
186	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
187	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
188	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
189	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
190	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
191	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
192	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
193	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
194	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
195	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
196	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
197	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
198	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
199	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						
200	RESIDENCIAL MANSION	100	150	100	100						

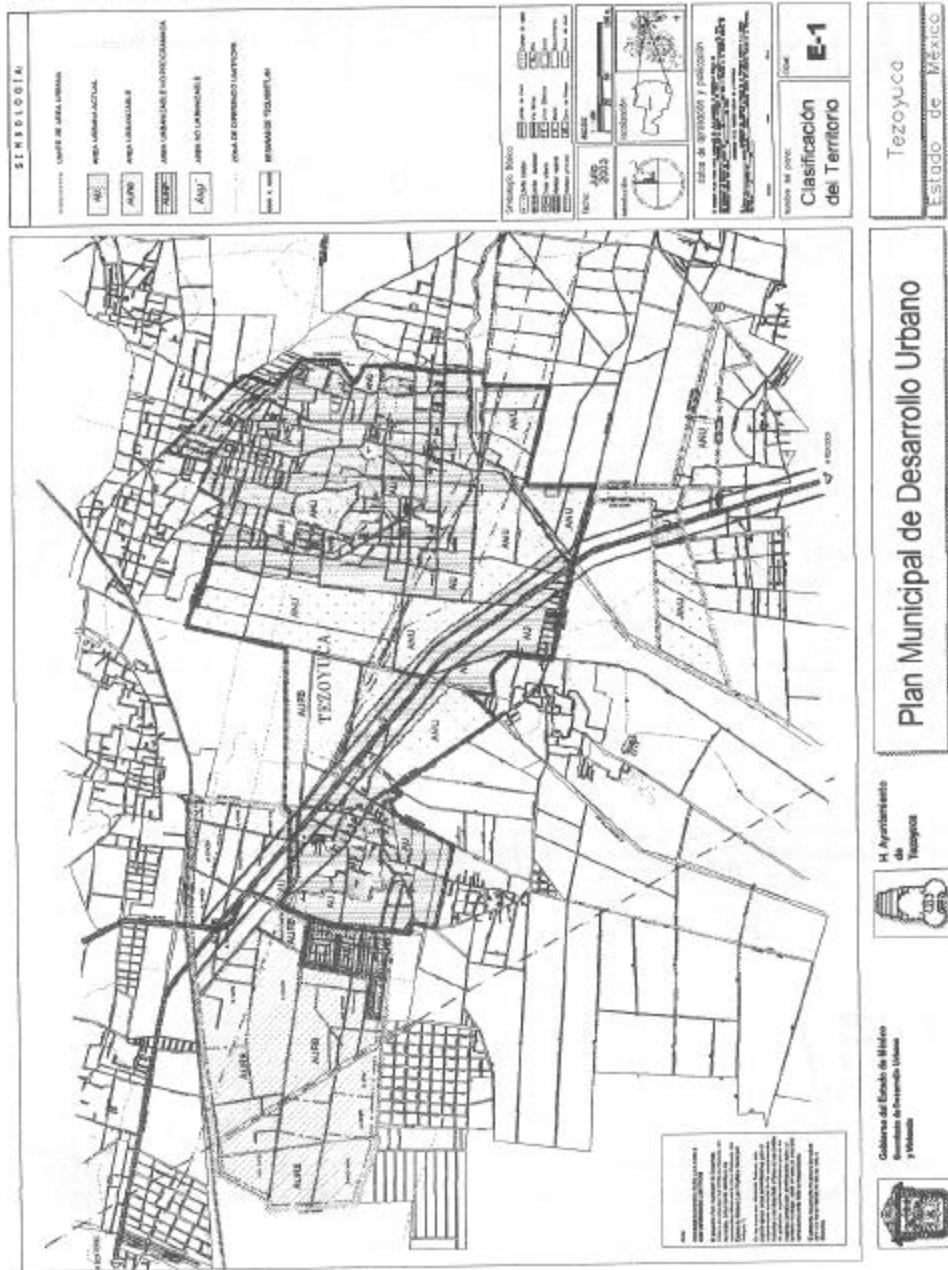


PLAN MUNICIPAL DE INICIATIVAS COMUNITARIAS											
MUNICIPIO DE TEZOYUCA											
SECTOR	UBICACION	ACTIVIDADES	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	MUNICIPIO DE TEZOYUCA	INICIATIVAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO	PROYECTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
		INICIATIVAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO	PROYECTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
		INICIATIVAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO	PROYECTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
		INICIATIVAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO	PROYECTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
11. EDUCACIÓN	MUNICIPIO DE TEZOYUCA	INICIATIVAS DE EDUCACIÓN BÁSICA	PROYECTO DE EDUCACIÓN BÁSICA DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
		INICIATIVAS DE EDUCACIÓN BÁSICA	PROYECTO DE EDUCACIÓN BÁSICA DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
12. SALUD	MUNICIPIO DE TEZOYUCA	INICIATIVAS DE SALUD	PROYECTO DE SALUD DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
		INICIATIVAS DE SALUD	PROYECTO DE SALUD DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
13. CULTURA	MUNICIPIO DE TEZOYUCA	INICIATIVAS DE CULTURA	PROYECTO DE CULTURA DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
		INICIATIVAS DE CULTURA	PROYECTO DE CULTURA DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
14. DEPORTE	MUNICIPIO DE TEZOYUCA	INICIATIVAS DE DEPORTE	PROYECTO DE DEPORTE DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
		INICIATIVAS DE DEPORTE	PROYECTO DE DEPORTE DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
15. OTRAS INICIATIVAS	MUNICIPIO DE TEZOYUCA	OTRAS INICIATIVAS	OTRAS INICIATIVAS DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
		OTRAS INICIATIVAS	OTRAS INICIATIVAS DEL MUNICIPIO	1,000,000							1,000,000
TOTAL											10,000,000

- 1. Las actividades del presente plan comunitario deben ser de carácter social y educativo.
- 2. Las actividades del presente plan comunitario deben ser de carácter social y educativo.
- 3. Las actividades del presente plan comunitario deben ser de carácter social y educativo.
- 4. Las actividades del presente plan comunitario deben ser de carácter social y educativo.
- 5. Las actividades del presente plan comunitario deben ser de carácter social y educativo.
- 6. Las actividades del presente plan comunitario deben ser de carácter social y educativo.
- 7. Las actividades del presente plan comunitario deben ser de carácter social y educativo.
- 8. Las actividades del presente plan comunitario deben ser de carácter social y educativo.
- 9. Las actividades del presente plan comunitario deben ser de carácter social y educativo.
- 10. Las actividades del presente plan comunitario deben ser de carácter social y educativo.

SECRETARÍA DE ECONOMÍA	SECRETARÍA DE EDUCACIÓN	SECRETARÍA DE SALUD	SECRETARÍA DE CULTURA	SECRETARÍA DE DEPORTE	SECRETARÍA DE OTRAS INICIATIVAS
SECRETARÍA DE ECONOMÍA	SECRETARÍA DE EDUCACIÓN	SECRETARÍA DE SALUD	SECRETARÍA DE CULTURA	SECRETARÍA DE DEPORTE	SECRETARÍA DE OTRAS INICIATIVAS
SECRETARÍA DE ECONOMÍA	SECRETARÍA DE EDUCACIÓN	SECRETARÍA DE SALUD	SECRETARÍA DE CULTURA	SECRETARÍA DE DEPORTE	SECRETARÍA DE OTRAS INICIATIVAS

B.2 PLANOS DE DIAGNOSTICO:



**SIMBOLOGIA**

CANTONAMIENTO  
 ZONA DE CANTONAMIENTO URBANO  
 ZONA DE CANTONAMIENTO INDUSTRIAL  
 RESERVA DE DESARROLLO URBANO  
 RESERVA DE DESARROLLO INDUSTRIAL

OTROS  
 LINEAS DE SERVICIOS Y PASADIZOS  
 LINEAS DE SERVICIOS Y PASADIZOS  
 LINEAS DE SERVICIOS Y PASADIZOS

ESTADO DE JALISCO  
 MUNICIPIO DE TEZOYUCA  
 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

TEZOYUCA  
 ESTADO DE JALISCO

Clasificación del Territorio  
**E-1**

Escala: 1:5000

**Plan Municipal de Desarrollo Urbano**

M. Ayuntamiento de Tezoyuca

Gobierno del Estado de Jalisco  
 Secretaría de Planeación Urbana y Vivienda



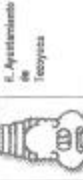






- Simbología Técnica**
- PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
- Área Programada de una Parroquia**
- Estructura de las calles orientacionales
- Centro Cultural "Morazan"
- Manantial de aguas
- Monumento de Ingeniería
- Centro Comunal Agrícola
- Centro de Recreación de Vigencia de Vigencia
- PROYECTOS PRESENTADOS POR SECTORES**
- Centro de Quebracho conurbado
- Unidades Populares y Unidades Unitarias
- "Zona de Reconstrucción de Casas"
- Reconstrucción y Mejoramiento de la Zona Urbana
- Proyecto de Centro de Recreación
- Proyectos de Urbanización y Equipamiento
- Zona de Reconstrucción y Equipamiento
- Zona de Mejoramiento de la Zona Urbana
- Zona de Mejoramiento de la Zona Urbana
- Zona de Mejoramiento de la Zona Urbana
- Zona de Mejoramiento de la Zona Urbana
- Zona de Mejoramiento de la Zona Urbana

**Plan Municipal de Desarrollo Urbano**

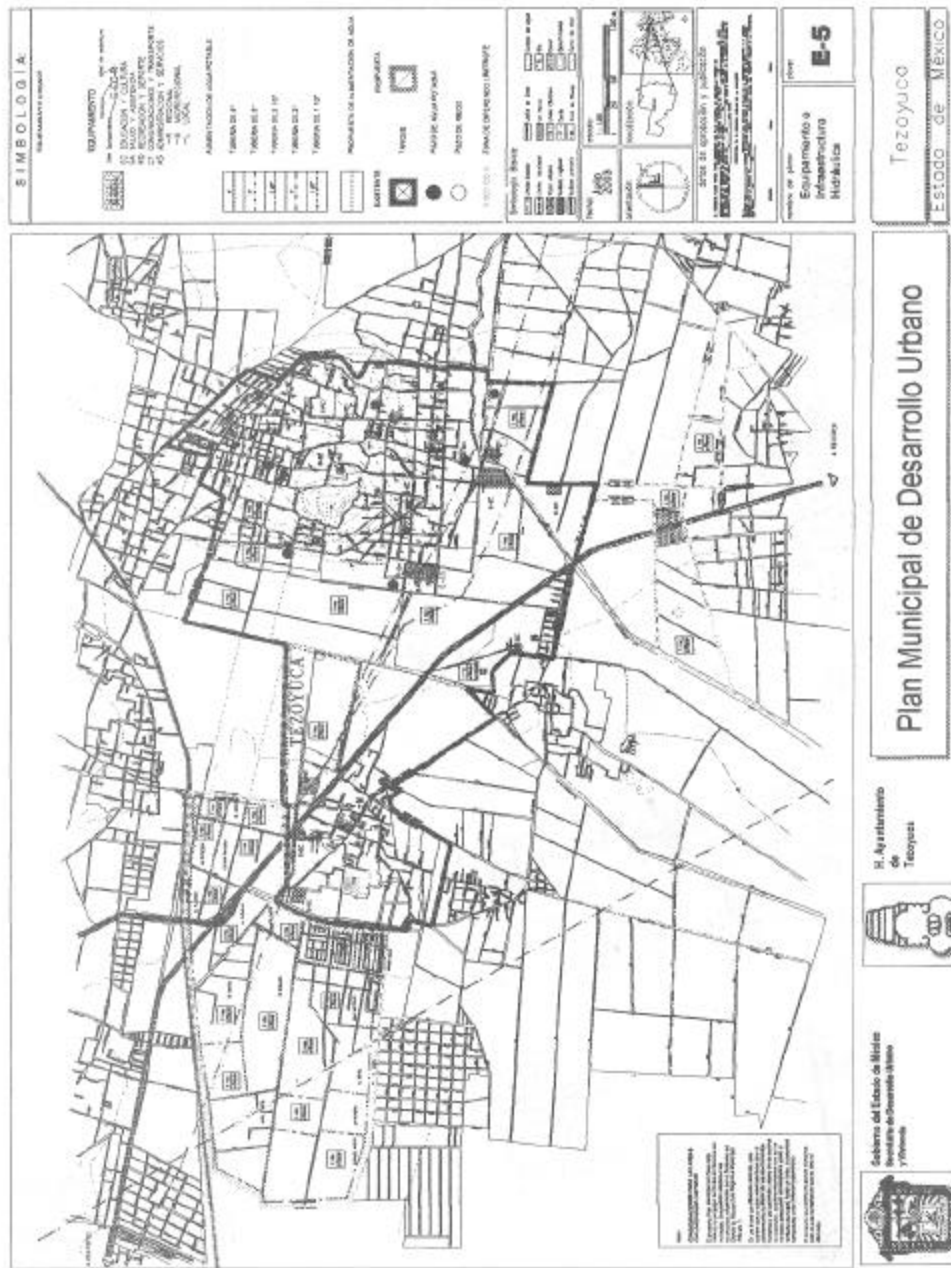


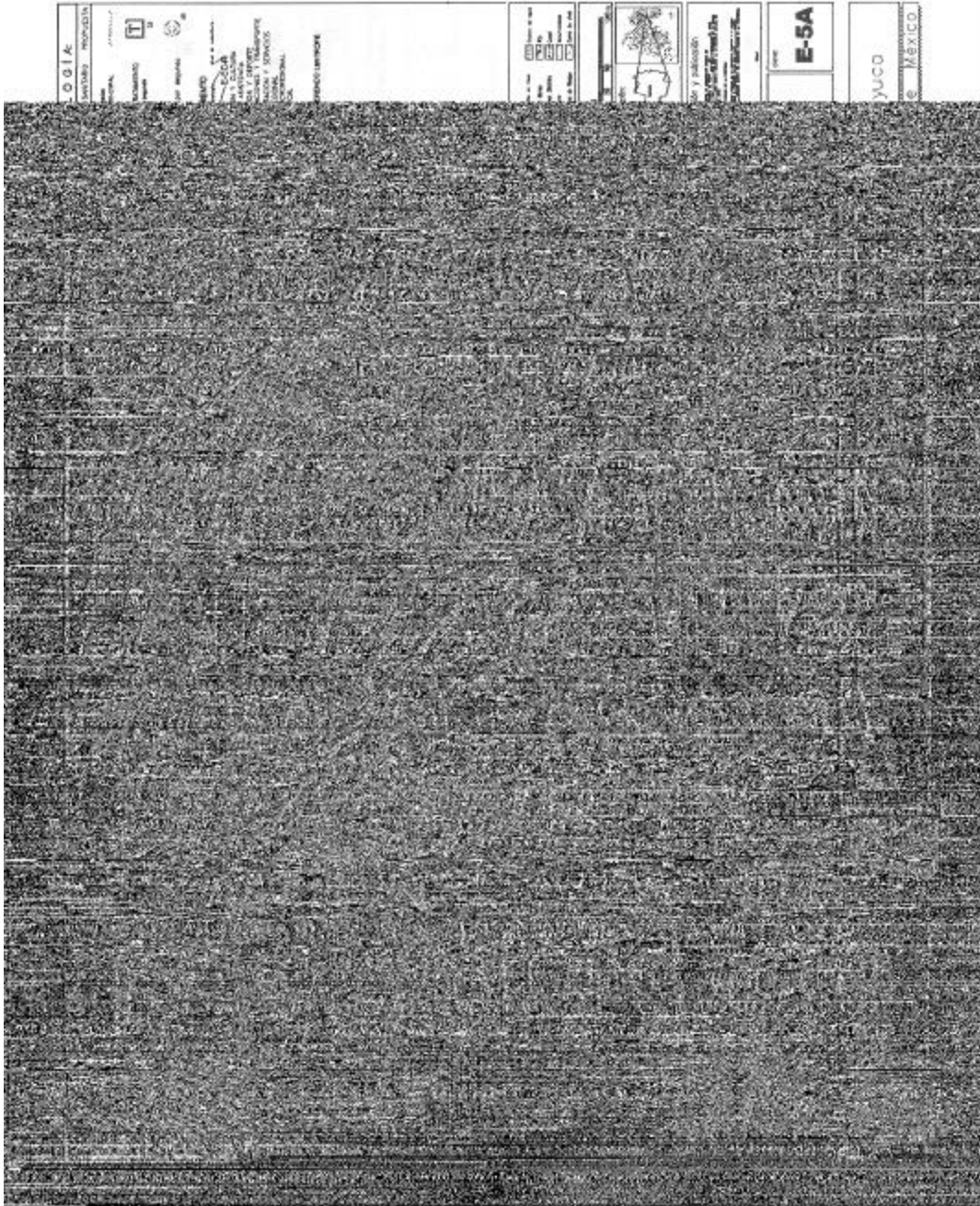
Decreto del Estado de México  
Por el que se declara el Estado Libre y Soberano de México



Tezoyuca  
ESTADO DE MÉXICO

Escala: 1:50,000  
E-4  
Principales proyectos, obras y acciones





<b>COPIA</b> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FIDEJACIÓN SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO RURAL CALLE DE LA ESTRELLA 1000, SECTOR ESTRELLA, CALLE 19 Y 20, CDMX TEL: 5622 4000 FAX: 5622 4001 WWW.SAGAR.GOB.MX	<b>SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO RURAL</b> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FIDEJACIÓN CALLE DE LA ESTRELLA 1000, SECTOR ESTRELLA, CALLE 19 Y 20, CDMX TEL: 5622 4000 FAX: 5622 4001 WWW.SAGAR.GOB.MX	<b>SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO RURAL</b> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FIDEJACIÓN CALLE DE LA ESTRELLA 1000, SECTOR ESTRELLA, CALLE 19 Y 20, CDMX TEL: 5622 4000 FAX: 5622 4001 WWW.SAGAR.GOB.MX	<b>SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO RURAL</b> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FIDEJACIÓN CALLE DE LA ESTRELLA 1000, SECTOR ESTRELLA, CALLE 19 Y 20, CDMX TEL: 5622 4000 FAX: 5622 4001 WWW.SAGAR.GOB.MX	<b>E-5A</b> MEXICO
---	--	--	--	-----------------------

**Simbología Territorial**

RESERVA DE TIERRAS  
 ZONAS DE INTERÉS AMBIENTAL  
 ZONAS DE INTERÉS CULTURAL  
 ZONAS DE INTERÉS HISTÓRICO  
 ZONAS DE INTERÉS TURÍSTICO  
 ZONAS DE INTERÉS SOCIAL  
 ZONAS DE INTERÉS ECONÓMICO  
 ZONAS DE INTERÉS AMBIENTAL  
 ZONAS DE INTERÉS CULTURAL  
 ZONAS DE INTERÉS HISTÓRICO  
 ZONAS DE INTERÉS TURÍSTICO  
 ZONAS DE INTERÉS SOCIAL  
 ZONAS DE INTERÉS ECONÓMICO

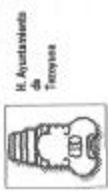
**Imagen Urbana E-6**

Escala: 1:50,000  
 Fecha: JUNIO 2003  
 Autor: [Logo]



Tezoyuca  
 Estado de México

**Plan Municipal de Desarrollo Urbano**



Este Plan Municipal de Desarrollo Urbano tiene como finalidad establecer las normas y disposiciones que rigen el desarrollo urbano del territorio municipal de Tezoyuca, de conformidad con lo establecido en el artículo 174 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el artículo 115 de la Constitución Política del Estado de México.





**9 EPÍLOGO**

El presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Tezoyuca y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en los términos de lo dispuesto por los artículos 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos y 5. 24 fracción III y 5.6 del Código Administrativo del Estado de México.

Este Plan, en su elaboración, fue sometido a un amplio proceso de discusión y consulta por intermedio de la Comisión de Planeación para el Desarrollo del Municipio y aprobado en sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Tezoyuca de fecha 7 de agosto de 2003, habiéndose dado cumplimiento al procedimiento previsto en los artículos 5.28 del Código Administrativo del Estado de México y 29 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Los planos que forman parte del presente Plan, son los siguientes:

- E1 Clasificación del Territorio
- E2 Zonificación de usos generales
- E2A Estructura urbana y usos del suelo
- E3 Vialidad y restricciones
- E4 Principales Proyectos, Obras y Acciones
- E5 Propuestas de Infraestructura, Equipamiento y Servicios
- E6 Imagen Urbana
- E6A-aP Imagen Urbana, Patrimonio Histórico Construido
- E6A-bP Imagen Urbana, Zona Arqueológica de Tezoyuca

El presente Plan sustituye al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Tezoyuca, aprobado mediante Decreto No. 449 de la XLVII Legislatura del Estado de México, publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 21 de abril de 1981.

Los asuntos que se encuentren pendientes de resolución que se hayan iniciado al amparo de los planes que se sustituyen, se atenderán y resolverán conforme a las disposiciones de éstos.

En razón a lo estipulado por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada del Ayuntamiento de Tezoyuca y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los planos antes mencionados, estarán disponibles en las oficinas de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano este último dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y del Ayuntamiento correspondiente.