



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXXXV A:202/3/001/02
Número de ejemplares impresos: 300

Toluca de Lerdo, Méx., martes 11 de marzo del 2008
No. 49

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

SUMARIO:

PLAN PARCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "VALLE DE PAZ",
MUNICIPIO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA.

"2008. AÑO DEL PADRE DE LA PATRIA MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA"

SECCION CUARTA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

OFICIO No. 224000000/314/07

ASUNTO: SE EMITE DICTAMEN DE CONGRUENCIA

**CIUDADANO
GONZALO ALARCON BARCENA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MEXICO.
P R E S E N T E.**

Hago referencia a su solicitud de Dictamen de Congruencia del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del predio Valle de Paz con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán Texcoco, contenida en su escrito de fecha 30 de noviembre del año en curso, mediante el cual remitió el proyecto del Plan Parcial de referencia, con sus antecedentes y anexos gráficos.

CONSIDERANDO

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano es competente para emitir el presente dictamen, según lo establecen los Artículos 19 Fracción VII y 31 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, 5.9 Fracción IV, 5.25 y 5.28 Fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 29 y 30 párrafo segundo y tercero del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 6 fracción V del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

Que el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, en términos de lo dispuesto por el artículo 5.28, fracciones I y II del Código Administrativo citado, llevó a cabo la exposición del Proyecto de Plan Parcial en el periodo comprendido entre el 15 de octubre al 15 de noviembre del año 2007, celebrándose las audiencias públicas correspondientes los días 15 y 29 de octubre del año en curso, para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del predio Valle de Paz, conforme lo señala el correspondiente aviso público del proceso de consulta.

Que el Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del predio Valle de Paz, que se anexa al presente dictamen y que ha sido debidamente validado, ha observado los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de población establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y en el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán Texcoco, 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; asimismo, se observa que se han previsto los proyectos estratégicos y los programas sectoriales correspondientes.

Que el Proyecto del Plan Parcial que se dictamina contiene, entre otros elementos, la determinación de los usos del suelo permitidos, así como los prohibidos, además de aquellos que pueden ser compatibles previendo aquellos que pueden producir un impacto significativo sobre la infraestructura, el equipamiento urbano y los servicios públicos.

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes, el citado Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del predio Valle de Paz, se ha tenido a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN DE CONGRUENCIA

- PRIMERO.-** Que el Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del predio Valle de Paz, es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente, publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 11 de junio del 2003, así como con el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán Texcoco, también vigente, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México de fecha 09 de agosto del 2005 y que para la adecuada incorporación al desarrollo urbano, esta autoridad determina el aprovechamiento de los usos del suelo a efecto de no impactar la zona y en la que se establezcan escenarios para su incorporación.
- SEGUNDO.-** Para la validez jurídica del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del predio Valle de Paz, conforme a lo dispuesto por los Artículos 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 Atizapán de Zaragoza, remitirá a la Secretaría de Desarrollo Urbano, el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del predio Valle de Paz, así como copia certificada del Acta de Cabildo en la que conste la aprobación formal del mismo, según lo dispone el Artículo 5.28 Fracciones IV y V del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- CUARTO.-** Con fundamento en el artículo 30 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se instruye al Director General de Planeación Urbana para que entregue formalmente el presente dictamen al H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza.

El presente Dictamen de Congruencia se emite en la Ciudad de Metepec, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil siete.

ATENTAMENTE

LIC. MARCELA VELASCO GONZALEZ
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
(RUBRICA).



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA
2006 - 2009

"2008. AÑO DEL PADRE DE LA PATRIA MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA"

DEPENDENCIA:	PRESIDENCIA MUNICIPAL	
SECCIÓN:	SECRETARÍA	DEL H.
	AYUNTAMIENTO	
No. DE OFICIO:	S.H.A./ CAB./CERT.088/2008.	

ASUNTO: CERTIFICACIÓN DE CABILDO.

EL CIUDADANO LICENCIADO WILFRIDO TORRES GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA FRACCIÓN X DEL ARTÍCULO 91 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL VICENTE.

----- CERTIFICA -----

QUE EL PUNTO 7.1 DEL ACTA LEVANTADA CON MOTIVO DE LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO, DE FECHA VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL OCHO, EN SU PARTE CONDUENTE, DICE TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE:

7.1. Dictamen que presenta la Comisión de Desarrollo Urbano, relativo al estudio, análisis y dictaminación, de la solicitud del C. Jesús Espinosa Tejeda, Subdirector General de Desarrollo Urbano, referente a la validez jurídica del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio Valle de Paz, conforme a lo dispuesto por los artículos 5.28 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 29 fracción IV de su Reglamento. (Expediente SHA/039/CABILDO/2008).

ACUERDO. El Honorable Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, México, en ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 11 y 12 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; 5.10 fracción I, 5.28 fracciones I y III del Código Administrativo del Estado de México; 29 y 30 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; y en seguimiento al asunto: Estudio, análisis y dictaminación, de la solicitud presentada por el C. Jesús Espinosa Tejeda, Subdirector General de Desarrollo Urbano, referente a la validez jurídica del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio Valle de Paz, conforme a lo dispuesto por los artículos 5.28 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 29 fracción IV de su Reglamento. Expediente SHA/039/Cabildo/2008. Se determina lo siguiente:

Primero. Se aprueba el Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio Valle de Paz, del Municipio de Atizapán de Zaragoza, considerando que se cumplieron todas y cada una de las etapas del procedimiento establecido por el artículo 5.28 del Libro Quinto



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
2006 - 2009

"2008. AÑO DEL PADRE DE LA PATRIA MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA"

del Código Administrativo del Estado de México, en términos de haberse llevado a cabo el correspondiente aviso público, las audiencias públicas para recabar la opinión de la ciudadanía y haberse obtenido el Dictamen de Congruencia respectivo.

Segundo. Se instruye a la Subdirección General de Desarrollo Urbano, para que en términos de lo dispuesto por el artículo 6.28 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 29 fracción IV de su Reglamento, integre el Dictamen de Congruencia al proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio Valle de Paz.

Tercero. Se instruye al Presidente Municipal Constitucional de Atizapán de Zaragoza, para que en cumplimiento a lo previsto por el artículo 5.9 fracción V y 5.28 fracción V del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, solicite al Secretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, la publicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio Valle de Paz, en la Gaceta del Gobierno, remitiéndole copia certificada de la presente Acta de Cabildo, así como del proyecto del Plan de referencia con todos sus documentos integrantes.

Cuarto. Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento a efectos de que proceda a emitir copia certificada del Estudio Técnico para el Aprovechamiento del Área Urbanizable No Programada Valle de Paz; y el mismo se conserve en el apéndice del Cabildo que al efecto se conforma.

Quinto. Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento a certificar el presente acuerdo y notifique a los interesados para los efectos legales a los que haya lugar.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL OCHO, A FAVOR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.

ATENTAMENTE

LIC. WILFRIDO TORRES GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

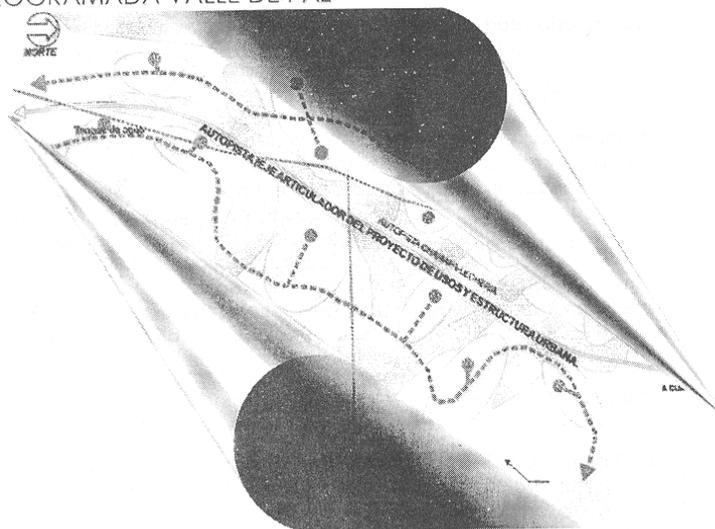
WTG/VMVG/*c/v.

Plan Parcial para el aprovechamiento del AUNP Valle de Paz, Atizapán de Zaragoza, México



GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO

H. AYUNTAMIENTO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA

PLAN PARCIAL PARA EL APROVECHAMIENTO DEL
AREA URBANIZABLE NO PROGRAMADA VALLE DE PAZ**I. INTRODUCCIÓN**

El Plan Parcial para el aprovechamiento del Área Urbanizable No Programada (AUNP) del predio denominado Valle de Paz se constituye como el instrumento técnico-jurídico que en materia de planeación urbana determinará los lineamientos aplicables al área de estudio y promoverá la coordinación de instancias públicas y privadas; así como la incorporación ordenada al desarrollo del predio antes mencionado, con el cual se pretende generar un tecnopolis¹ que permita coadyuvar al desarrollo industrial, comercial y de servicios en la subregión.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza establece un uso de Área Urbanizable No Programada para el predio en cuestión, estando condicionado a la realización de un estudio técnico que determine fundamentalmente los usos del suelo, la estructura urbana y la vialidad (acordes a los existentes en la zona), así como toda la normatividad necesaria a partir del análisis de las condicionantes desde el punto de vista urbano, vial, de infraestructura y servicios, ambiental, económico, poblacional, de

¹ Los tecnopolos son iniciativas de desarrollo cuyas estrategias están basadas en estimular la expansión de la base local, por lo que se les define como la acción de integrar dentro de una misma zona, actividades de alta tecnología (fundamentalmente industria), centros de investigación, empresas y universidades (equipamientos), actividades comerciales y de servicios especializados, además de instituciones financieras, para promover el desarrollo entre estos, de tal manera que su integración permita producir un efecto sinérgico del cual pueda emerger un mayor desarrollo para la zona donde se ubiquen. Su representación física corresponde a una zona industrial, predominantemente compuesta por empresas de tamaño pequeño y mediano, que además comprenden oficinas, laboratorios, unidades de producción, bodegas, áreas comerciales, educación tecnológica, actividades recreativas y servicios localizadas dentro de un conjunto. El concepto de Tecnopolis es compatible en su expresión espacial con ambientes naturales o verdes en tanto se produzcan externalidades positivas entre los espacios productivos y el medio ambiente natural.

integración a la imagen urbana y de riesgos, de tal forma que se obtengan beneficios tanto a la población ya establecida como a la que se prevé ocupará el área a incorporar.

Los criterios generales que se tomaron en cuenta para identificar el desarrollo del Tecnopolo Valle de Paz se fundamentan en los siguientes aspectos:

- **Sociales:** Por su contribución a la dotación de actividades productivas (industriales, comerciales y de servicios), para la demanda subregional dentro del área de influencia del desarrollo.²
- **De localización:** Por la ubicación estratégica del predio, facilidad de comunicación a diferentes destinos de actividad económica hacen que actualmente la infraestructura instalada se observe subutilizada. Al ser el valle Cuautitlán-Texcoco una zona altamente concentradora de actividades comerciales y de servicios en el estado de México, carece de un nivel de especialización que le permita generar condiciones de competitividad con otras ciudades o regiones. El tecnopolo como un distrito de usos industriales complementado con usos comerciales y de servicios representa una alternativa no planteada a la fecha en todo el estado de México.
- **De accesibilidad:** El proyecto se ubica en un predio con excelente accesibilidad con un potencial de óptimo desarrollo urbano. Cuenta con accesos viales potenciales de carácter regional y primario, que le permiten insertarse en el contexto de la zona poniente de la región metropolitana del valle Cuautitlán-Texcoco.
- **Ambientales:** En este aspecto el proyecto pretende coadyuvar el mejoramiento de las condiciones físicas de la zona, ya que de no ser así se propiciaría un desarrollo urbano sin el adecuado control deteriorando el medio ambiente, lo cual ya se observa por el establecimiento de usos no controlados a la fecha. Se respetarán en su totalidad tanto las barrancas y cauces existentes, como las zonas que por su vocación natural son viables con usos urbanos condicionados y específicos con ecoproyectos. Contradictoriamente el proyecto se encuentra estructurado por lomeríos y barrancas, lo que implica proyectos de baja densidad, con dinámica de paisaje y de integración al medio natural de buena imagen urbana e ingeniería con proyectos de vanguardia.
- **De control urbano:** El definir en esta zona usos industriales mixtos, comerciales, equipamientos y de servicios permitirán restringir la expectativa de manera definitiva el desarrollo de usos habitacionales de alta y media densidad; mismos que en la actualidad se han venido consolidando en la zona, creando tensión social y política, agotando los recursos naturales básicos.
- **De integración:** Prever y establecer usos específicos, así como una estructura vial, permitirán crear una estructura urbana que además de ser funcional para la zona prevista a desarrollar, funcionará como eje articulador, integrador y de desahogo a las zonas habitacionales con el área de la colonia México Nuevo principalmente.

De esta forma, el presente Plan plantea congruencia con los objetivos encaminados a promover el crecimiento urbano y económico sostenido y sustentable, establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el Plan Regional del Valle Cuautitlán-Texcoco vigentes para esta zona y del propio Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza vigente.

Este documento se elaboró inicialmente³ con fundamento en lo establecido en el Libro V del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento, así como en el acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del estado de México para el aprovechamiento de las Áreas Urbanizables No Programadas.⁴

El contenido del presente Plan para el aprovechamiento del AUNP esta integrado por 4 apartados que comprenden:

- **Antecedentes:** Contiene la presentación, los objetivos y alcances, la fundamentación jurídica, las condicionantes de los niveles superiores de planeación y el marco normativo. Representa la parte

² Entendida en el soporte de este plan parcial al área de influencia del desarrollo como una zona fundamentalmente habitacional de diversas densidades que implica y se autosostiene con el concepto del tecnopolo. El concepto minimiza por otro lado la expectativa de producir vivienda adicional en el área de estudio y su entorno.

³ Se dice "inicialmente" porque su utilidad podría ser únicamente de respaldo técnico para decisiones de modificaciones al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza.

⁴ Acuerdo del 13 de febrero de 2006.

inicial y comprende de manera puntual las razones para la Elaboración del Estudio Técnico para el Aprovechamiento del Área Urbanizable No Programada (AUNP).

- **Diagnóstico:** Contempla la ubicación del Plan Parcial, los aspectos naturales como los urbano-territoriales, así como la síntesis del diagnóstico. Contiene la información y el análisis tanto a nivel municipal, como de la zona específica del proyecto. En general, comprende el análisis de los elementos que inciden en el predio objeto de estudio.
- **La propuesta de aprovechamiento del Plan Parcial:** Considera el planteamiento general de usos del suelo y el proyecto de aprovechamiento del predio, la infraestructura y servicios urbanos; es decir el cómo se sustentará la propuesta específica de aprovechamiento respecto a infraestructura, vialidad, servicios, medio ambiente y riesgos.
- **La programación del proyecto:** Con base en los escenarios poblacionales tanto municipales como regionales y con base en el desarrollo del proyecto previsto.

Así, el presente Plan establece las disposiciones para alcanzar los objetivos de incorporación urbana del AUNP denominado Tecnopolo Valle de Paz, y que forma parte de un esfuerzo integral de desarrollo (gobierno - iniciativa privada) y que de manera congruente buscan garantizar la existencia de mecanismos de planeación acordes a la dinámica económica, poblacional y territorial que se está desarrollando en el municipio de Atizapán de Zaragoza, estado de México.

1.1. Justificación y alcances del Plan.

El Plan Parcial para el Aprovechamiento del Área Urbanizable No Programada (AUNP) Tecnopolo Valle de Paz establece a partir de sus ejes rectores el promover un desarrollo urbano alternativo y de vanguardia ordenado acorde con las necesidades tanto del municipio de como de la zona poniente de la Región Metropolitana del Valle Cuautlilán-Texcoco, los siguientes lineamientos:

- Articular e **integrar las futuras áreas** de crecimiento de forma descentralizada e independiente, **bajo el concepto de crear un tecnopolo que permita la creación y consolidación de actividades industriales, comerciales y de servicios** a través de un desarrollo urbano autosustentable y autónomo en la infraestructura y los servicios.
- Ofrecer las condiciones físico-espaciales para el **fomento de las actividades productivas**, de acuerdo al entorno urbano existente en la zona.
- **Condicionar el aprovechamiento del proyecto en función del suelo susceptible o apto técnicamente a urbanizar**, dadas las condiciones topográficas de la zona, al establecimiento de una estructura vial que soporte el futuro crecimiento y se articule a los proyectos establecidos en los niveles superiores de planeación.
- **Conformar una estructura vial a partir de vialidades primarias y su incorporación a las vías regionales**, de manera que se evite afectar la estructura vial existente en el municipio (principalmente hacia la zona de la colonia México Nuevo).
- Integrar las áreas de crecimiento acordes con el entorno y a través de la definición de una estructura vial que permita una adecuada integración interna, entre las distintas zonas del desarrollo, así como una eficiente interrelación externa con el resto de la región.
- **Contar con la infraestructura básica necesaria**, así como la prestación de servicios públicos de calidad, reforzándolos mediante proyectos adicionales y complementarios previstos en los niveles superiores de planeación.

1.2. Marco Jurídico.

El Plan Parcial para el aprovechamiento del AUNP Tecnopolo Valle de Paz, se fundamenta jurídicamente de acuerdo a lo siguiente:

Artículo 33 Reglamento del Libro V del Código Administrativo del Estado de México.

Este Libro tiene por objeto fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad. Establece que los planes de desarrollo urbano clasificarán el suelo en:

- Áreas de ordenamiento y regulación del territorio estatal, en que se aplicarán políticas de impulso, consolidación y control.

- Áreas urbanas, áreas urbanizables programadas y no programadas y áreas no urbanizables.

La fracción II (párrafo 2) establece que para su aprovechamiento las áreas urbanizables no programadas estarán sujetas a la elaboración de un estudio técnico para su aprovechamiento.

Son Áreas Urbanizables No Programadas aquellas que con tal carácter se encuentran determinadas por los planes de desarrollo urbano respectivos (para nuestro caso de estudio en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza) y que para su adecuada incorporación a la estructura urbana, requieren de un estudio que precise las condicionantes que en materia de servicios e infraestructura, vialidad y equipamiento deban generarse, a efecto de garantizar su integración al proceso de desarrollo urbano ordenado de los centros de población.

Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (13 febrero 2006).

Para que las Áreas Urbanizables No Programadas puedan ser objeto de autorizaciones de desarrollo urbano, deberán observarse las siguientes reglas:⁵

- El particular interesado o el propio municipio en su caso, elaborarán el estudio a que se refiere el artículo 33 fracción II párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- El estudio será remitido por el municipio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que ésta emita su opinión técnica por conducto de la Comisión estatal de Fomento a la Vivienda, por conducto de la Dirección General de Administración Urbana y recabe de las respectivas dependencias y organismos, a efecto de reconocer o no la viabilidad de la incorporación de la AUNP al centro de población correspondiente, con los usos, densidades e intensidades de su aprovechamiento y altura máxima de edificaciones planteados.

En caso de que se opine la procedencia de la incorporación de las áreas de que se trata, el cabildo del municipio respectivo aprobará los usos del suelo, densidades e intensidades de su aprovechamiento y altura máxima de edificaciones en el marco del procedimiento definido en la legislación para la elaboración de los Planes Parciales y notificará de ello a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su publicación en la Gaceta de Gobierno con el estudio replanteado como Plan Parcial.

1.3. Condicionantes de niveles superiores de planeación.

Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Dentro de las acciones estratégicas que tienen incidencia en Atizapán de Zaragoza, este instrumento señala:

- Se deberá apoyar la ejecución de proyectos estratégicos que vinculen la investigación científica y tecnológica con el desarrollo empresarial, buscando que la inversión se oriente a ramas con altos índices de especialización.
- Resulta indispensable prever los usos, servicios y equipamiento necesarios para el desarrollo de las actividades comerciales y de servicios.
- La ubicación estratégica de la entidad rodeando al Distrito federal representa ventajas competitivas que deben ser explotadas adecuadamente, propiciando la integración del Pacífico con el Golfo a través del territorio estatal.
- Se busca la integración del Estado a través de la estructuración de corredores de desarrollo que permitan la integración interna y fortalezcan su articulación con el resto del país.

Plan Regional de desarrollo urbano del Valle Cuautlilán Texcoco.

Como planteamiento general es hacer ciudad dentro de la ciudad, como mecanismo para estructurar las áreas urbanizadas a fin de transformarlas en verdaderas ciudades, evitando que sigan siendo asentamientos amorfos con usos mezclados, muchas veces de manera inconveniente.

- Establecer las bases y orientaciones de planeación, que se constituyan en el marco para la planeación del desarrollo urbano municipal.
- Proponer y facilitar la creación de infraestructuras y equipamientos que permitan la integración intermunicipal e interurbana dentro del Valle.

⁵ En cualquiera de los casos o esquema empleado por las autoridades competentes para la definición de los usos del suelo, el estudio técnico presenta el soporte para argumentar y fundamentar los planteamientos urbanísticos.

- Promover, especialmente en los municipios con mejor infraestructura y equipamientos, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de apoyo al sector servicios, orientados a aprovechar las condiciones de la ZMVM como centro de la globalización del país.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza Vigente

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza plantea:

- Diagnosticar la dinámica urbana del municipio con el fin de conocer su problemática y sus tendencias y garantizar su desarrollo sin afectación ni perjuicio al medio natural, social o urbano.
- Proponer la estructura urbana y la normatividad de usos y destinos del suelo que respondan a la necesidad de proporcionar el ordenamiento urbano que garantice el bienestar social.
- **Contribuir al impulso económico del centro de población, mediante la definición de normas claras que promuevan y fomenten el desarrollo económico y social en el ámbito municipal, acorde con la realidad, evolución y metas fijadas.**
- Precisar con claridad las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano para el ámbito municipal.

2. CONDICIONANTES Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL Y SU ENTORNO.

2.1. Ubicación y descripción del Plan Parcial y su entorno

- *CONTEXTO REGIONAL*

El Municipio de Atizapán de Zaragoza forma parte del Sistema Urbano del Valle Cuautitlán - Texcoco, por su ubicación en el contexto regional, representa un polo de desarrollo urbano estratégico para vincular la zona poniente del área metropolitana del Valle de Cuautitlán-Texcoco con el resto del valle; debido entre otros factores a que en esta zona está integrada por vialidades de carácter regional y primario que permiten la interrelación del municipio con otras zonas de la subregión.

El territorio de la subregión se caracteriza por tener en sus partes oriente planicies y lomeríos bajos; mientras que al poniente (a partir de la autopista Chamapa - La Venta) se ubican grandes lomeríos y cuerpos montañosos.

- *CONTEXTO MUNICIPAL*

El Municipio de Atizapán de Zaragoza se localiza en la porción oriente del Estado de México y colinda al norte con los Municipios de Nicolás Romero y Cuautitlán Izcalli; al sur, con los de Jilotzingo y Naucalpan; al oeste, con el de Isidro Fabela; y al este con el de Tlalnepantla.

Atizapán de Zaragoza comprende una superficie de 9,764.15 has y se encuentra integrado territorialmente por la cabecera municipal, 4 pueblos, 4 ranchos, 103 colonias, 84 fraccionamientos, 2 zonas industriales y 6 ejidos.

- *PLAN PARCIAL (EN EL CONTEXTO DE LAS AUNP PREVISTAS EN EL PMDU).*

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza establece dentro de sus usos previstos, una superficie del orden de 165 Ha. Con el uso genérico de Área urbanizable no programada.

De la superficie total establecida como AUNP (165 Ha) el presente Plan que se lleva a cabo considera una superficie del orden de 142.40 Ha ⁶, que representan el 86.30%; en tanto que las restantes 22.6 Ha. (ubicadas al surponiente de la autopista Chamapa-La Venta) mantendrán su uso actual, en tanto no se elabore un estudio específico para su aprovechamiento.

En su morfología, el Plan Parcial se encuentra conformado por un polígono irregular. Físicamente está delimitado al norte por una barranca colindando con usos industriales, al este por la zona urbana marcada en gran parte por una barda perimetral, al sur no hay nada construido ni hay delimitación física y al oeste colinda con cerros donde solo existen algunos postes de concreto y una barda de piedra sobrepuesta.

Existe en la actualidad la autopista (Chamapa-La Venta) que divide el área de estudio, existe además en la zona un panteón, torres eléctricas con sus respectivas líneas, así como un tanque de la CNA y tuberías que distribuyen agua.

⁶ Superficie calculada con medios electrónicos.

2.2. Marco Normativo: condicionantes establecidas por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano aplicables al Plan Parcial.

El Plan Municipal de desarrollo urbano de Atizapán de Zaragoza en su estrategia establece la normatividad en materia de usos del suelo, estructura urbana, vialidad, infraestructura y proyectos estratégicos que deberán considerarse como marco de referencia en el proyecto de aprovechamiento del predio Valle de Paz.

Clasificación del territorio.

Plantea el uso de Área Urbanizable No Programada para el predio Valle de Paz, la cual se encuentra sujeta a las condicionantes y normatividad aplicable del PMDU y los lineamientos derivados del presente Plan Parcial.

Usos del suelo.

El Plano E-2 Usos del suelo del Plan Municipal de desarrollo urbano de Atizapán de Zaragoza establece las siguientes condicionantes en materia de estructura urbana y usos del suelo:

- El predio objeto del Plan Parcial se ubica en una zona con uso de área urbanizable no programada (AUNP) de acuerdo al plan vigente.
- **El PMDU vigente define que la orientación para la definición de la zonificación (usos del suelo previstos) deberá corresponder a la optimización del suelo con actividades productivas y la preservación del entorno natural; además de evitar el desarrollo de vivienda en dicha zona.**
- Como se puede observar, **en el entorno del polígono existen usos habitacionales, zonas comerciales y de servicios (corredores y centros urbanos), así como zonas industriales.**

Vialidad.

Los planos E-3 y E-3A definen la estructuración vial, derechos de vía y restricciones para todo el municipio y en particular para el área que se analiza establece diversas restricciones.

- La estrategia vial del PMDU de Atizapán de Zaragoza establece en lo general definir un sistema vial que permita articular y estructurar las distintas zonas que conforman el municipio.
- **Al interior del Plan Parcial se plantea la creación de una estructura vial, misma que permite la integración de los dos grandes distritos previstos, el estudio prevé complementar a través de su diagnóstico y estrategia la creación de una segunda alternativa vial al oriente y en paralelo a la autopista Chamapa-La Venta.**
- **El presente Plan Parcial de aprovechamiento territorial tiene previsto además precisar el trazo de vialidades, que por las condiciones topográficas de la zona se hace necesario redefinir manteniendo el concepto de comunicación norte - sur, así como los elementos de integración a la estructura vial regional y primaria existente.**
- El polígono objeto del Plan Parcial se encuentra estructurado por la autopista Chamapa (vialidad de carácter regional), que lo divide en dos grandes polígonos.

Infraestructura

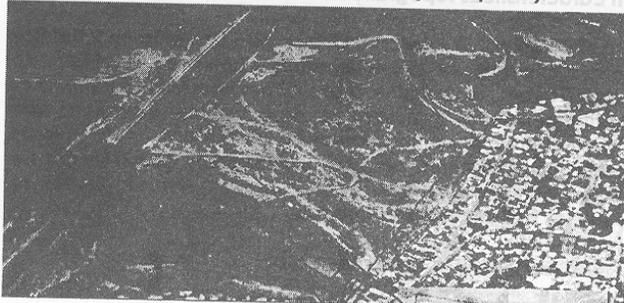
En el caso específico del predio Valle de Paz, el Plan municipal de desarrollo urbano de Atizapán de Zaragoza (Plano E-5) define que la zona limítrofe al área de estudio corresponde a una zona de servicio potencial en materia de agua potable y drenaje; por lo que se prevé que con dicho proyecto no se afectará la dotación de servicios en la zona urbana adyacente.

Imagen urbana

Las acciones previstas en materia de imagen urbana por parte del Plan Municipal de Desarrollo Urbano para la zona de estudio están referidas a las siguientes acciones:

- Preservación de la imagen urbana de la vialidad (autopista Chamapa - La Venta).
- Control de conjuntos urbanos (habitacionales) para conservar una imagen urbana con base en el entorno.

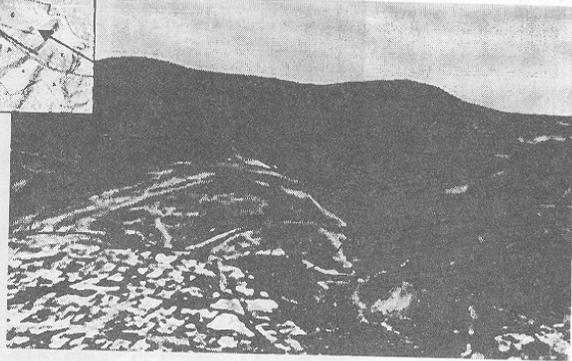
A. Zonas con aptitud a los usos urbanos (alta aptitud):



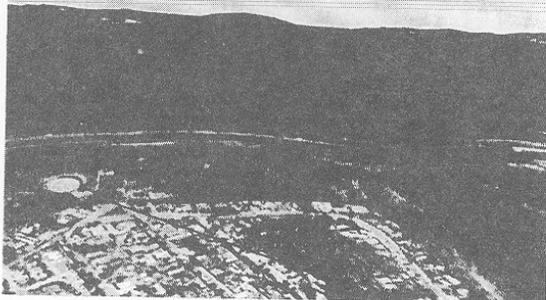
...ea de uno de los polígonos susceptibles a...
...e, ubicado al oriente de la autopista Chamapa -
... Junto a esta se observa la zona urbana
... e a esta (Colonia México Nuevo).



Vista del polígono mencionado anteriormente desde la zona urbana ubicada al oriente del municipio. Al norte y poniente se observan las zonas de barrancas y las zonas altas del predio. Desde esta perspectiva se observa la viabilidad de la zona para su integración al contexto urbano existente.

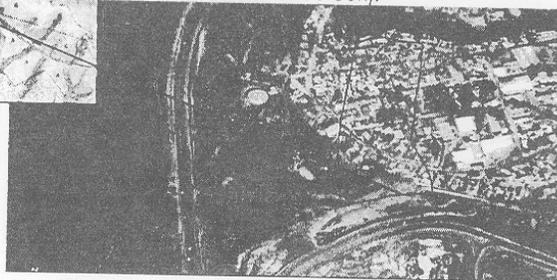


B. Zona con aptitud a los usos urbanos con aptitud media (pendientes medias 15 a 25%):



Vista aérea de la zona susceptible a urbanizar con problemas por restricciones, dado que en esta se tienen restricciones por tanque de almacenamiento de agua, por la existencia de la autopista y las líneas de alta tensión. En esta vista se observa la posible integración vial hacia la zona sur (actualmente con uso de CUR).

Desde esta perspectiva se observan tanto las restricciones como las pendientes topográficas existentes en la zona.



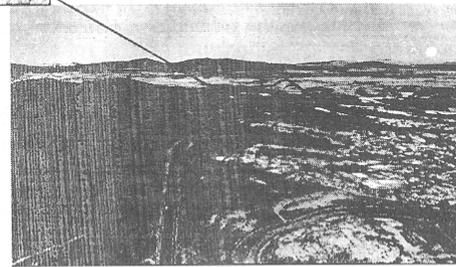
C. Polígonos con aptitud para usos urbanos específicos y condicionados (aptitud baja, usos urbanos condicionados y específicos o usos no urbanizables):



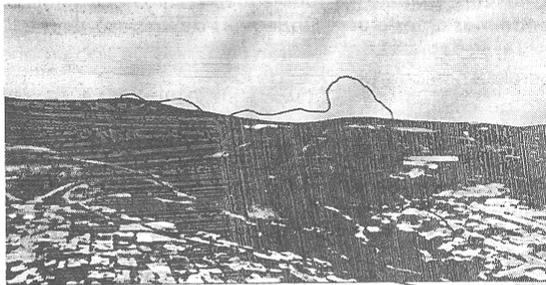
Vista aérea del distrito poniente, del cual se define su vocación para usos urbanos condicionados complementarios a las actividades productivas. En dicha vista también se observan los escurrimientos (cauces) existentes en la zona.



Vista aérea lateral (en dirección sur-norte) del polígono con aptitud a los usos urbanos específicos y condicionados. Dichas áreas se ubican al poniente de la autopista Chapama - La Venta.



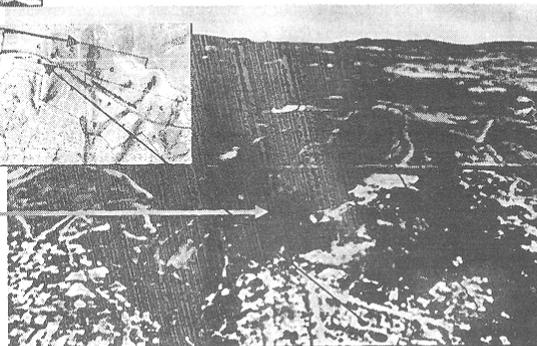
D. Zona con restricción total a los usos urbanos:



En esta vista se observan las barrancas ubicadas en la parte norte del predio Valle de Paz, mismas que cruzan el polígono objeto de estudio en dirección poniente-oriente.



En esta vista se observan las barrancas antes mencionadas de manera frontal. En ellas se observa la zona sobre la cual no se pueden desarrollar usos urbanos. Dichas barrancas se prolongan aún en la zona urbana actual del municipio de Atizapán de Zaragoza.



CLASIFICACIÓN DE LA APTITUD TOPOGRÁFICA DEL TERRITORIO

ZONA	SUPERFICIE	
	HA.	%
A. ZONAS CON APTITUD A LOS USOS URBANOS.	38.86	27.29
B. POLÍGONO SUSCEPTIBLE A URBANIZAR CON PROBLEMAS POR RESTRICCIONES.	17.46	12.26
C. POLÍGONOS CON APTITUD PARA USOS URBANOS CONDICIONADOS Y ESPECÍFICOS.	46.99	33.00
D. POLÍGONOS CON RESTRICCIÓN TOTAL A LOS USOS	39.09	27.45
SUPERFICIE TOTAL	142.40	100.00

2.4. Características económicas: ventajas comparativas y competitivas de la subregión

- Ubicación estratégica en la zona poniente del Valle Cuautitlán-Texcoco, con facilidad de acceso por vialidades de carácter regional (Autopistas México-Querétaro, México-Toluca, Chamapa-La Venta y por las avenidas urbanas Blvd. Ávila Camacho (Periférico), Av. Jiménez Cantú, Ruiz Cortines y carretera Atizapán-Nicolás Romero.
- Forma parte del sistema de ciudades del valle Cuautitlán-Texcoco; y uno de los primeros municipios que se incorporó al continuo urbano de la ciudad de México (municipios conurbados).
- Presenta disponibilidad de reserva urbana para actividades comerciales, de servicios e industriales que permiten prever la vocación para la zona (a través de usos específicos o con usos urbanizables no definidos -AUNP-).
- La diversidad topográfica de la zona permite prever diversos usos productivos (comerciales, de servicios e industriales) compatibles con el entorno y bajo una visión de sustentabilidad.
- Los servicios con que cuenta (equipamiento e infraestructura) permiten consolidar la vocación de la zona con usos productivos.

2.5. Consideraciones estratégicas para la propuesta (síntesis del diagnóstico).

- El predio desde el punto de vista geológico y edafológico es apto para ser urbanizado dado que su composición esta conformada por rocas volcánicas (PQs) y el suelo feozem háplico (Ph).
- Es un predio topográficamente irregular, con un esquema topográfico en dos sentidos: con una pendiente natural de poniente a oriente, la cual permite su fácil saneamiento, con lomeríos delimitados por barrancas de sur a norte, siendo más aptos a usos urbanos los de la zona oriente**
- En la parte central del predio denominado Valle de Paz se encuentran limitantes de tipo urbano (autopista Chamapa-La Venta, líneas de energía eléctrica y un ducto de la CNA).
- El predio actualmente esta dedicado al uso de pastizal, mezclado con barrancas, inclusive una represa de agua.
- De lado oriente la edificación existente corresponde a las instalaciones (tanque de almacenamiento de agua potable); así como a las instalaciones para su funcionamiento; todas ellas a cargo de las autoridades municipales, del lado poniente constituye un equipamiento focalmente definido el panteón Valle de Paz, ubicado en la zona alta (norponiente) del predio.
- Existen dos tanques de almacenamiento de agua potable, uno de 200 m³ de capacidad denominado México Nuevo, el cual se abastece de la Línea 1 del macrocircuito ⁸ y otro de 3000 m³ de capacidad, conocido como Adatiz; ambos del organismo de SAPASA. ⁹
- La incorporación y determinación de los usos del polígono analizado, se enmarca en los objetivos, estrategias y lineamientos previstos en los niveles superiores de planeación, para su aprovechamiento no se tienen limitantes jurídico-normativas; mas bien fisiográficas y de política urbana orientadas a usos productivos, equipamientos y de servicios complementando el entorno urbano predominantemente habitacional (e industrial al nororiente).**
- En materia de infraestructura no existen condicionantes, ya que se plantea un proyecto autosustentable en materia de agua que deberá contar con sus propios pozos, respecto al drenaje este será resuelto con el tratamiento de aguas residuales y su posterior disposición al colector de la zona.

⁸ Se deberá respetar una restricción total de 20 mts de ancho en la línea de conducción del Macrocircuito del sistema Cutzamala. Su ubicación deberá preverse a través de un levantamiento topográfico específico de dicha línea.

⁹ El proyecto específico deberá obtener sus propias fuentes de abastecimiento, ya que el caudal previsto en dichos tanques, así como la propia línea del macrocircuito se encuentra comprometida con diversos municipios de la zona.

- **En relación a la vialidad y accesibilidad al predio Valle de Paz, se cuenta con vialidades tanto de carácter regional como primario que permitirían su integración hacia el resto del municipio. El aprovechamiento del predio implica construir vialidades primarias y paralelas a la autopista y adecuaciones geométricas, puentes y elementos viales entre lomeríos para nivelar las barrancas (algunas de ingeniería relevante).**
- En principio se detecta que es necesario realizar acciones de mejoramiento sobre las vialidades aledañas a la zona (colonia México Nuevo), como segunda alternativa de conexión e incorporación vial para estos últimos.
- Respecto al equipamiento el desarrollo del polígono en términos de lo que establece el libro quinto, está obligado a realizar obras de equipamiento que beneficiarán a las colonias colindantes.
- De la normatividad prevista en el plan municipal de desarrollo urbano se desprende que los usos planteados para el aprovechamiento del terreno (productivos, comerciales, de equipamiento y servicios) son acordes o complementarios a los que prevalecen en la zona, así mismo con el desarrollo del polígono se busca articular de una manera mas adecuada su entorno (básicamente al oriente) coadyuvando a la generación de un desarrollo integral para el municipio de Atizapán de Zaragoza
- **De lo anterior se desprende que el incorporar del predio Valle de Paz al desarrollo urbano no afecta a la estructura urbana de la zona ni a su imagen y se cumplen con los preceptos establecidos en el marco jurídico y en los niveles superiores de planeación así como con los lineamientos a seguir determinados por la Secretaría de Desarrollo Urbano para las áreas urbanizables no programadas contenidas en los planes de desarrollo urbano.**

3. PROPUESTA DE USOS DEL SUELO Y DE SU NORMATIVIDAD

3.1. Lineamientos estratégicos

El marco estratégico se fundamenta en la sustentabilidad e integración del AUNP Tecnopolo Valle de Paz a su contexto urbano a través de un proyecto ecourbanístico, el cual obedece a las siguientes condicionantes:

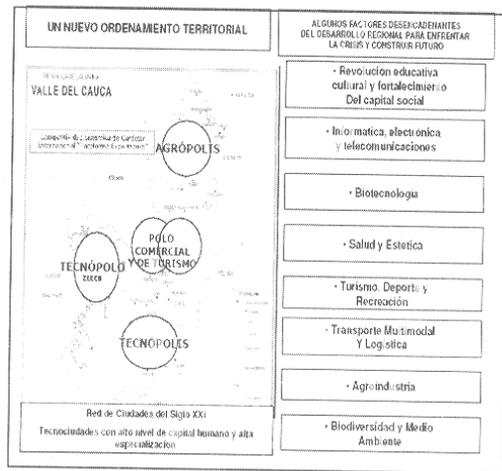
- Generar un proyecto que genere condiciones para el desarrollo industrial sustentable (tecnopolo); a través de los enfoques de competitividad y sustentabilidad ambiental.
- Zonificación del suelo y aprovechamiento a partir de la vocación del territorio y las condiciones geográficas de la zona.
- Proyectar y definir los usos del suelo a partir de los requerimientos industriales, comerciales y de servicios de la subregión.
- La definición de un proyecto con vocación hacia la preservación y aprovechamiento de las condicionantes naturales del territorio (ecoturísticos).
- Usos del suelo complementarios a la vocación de la zona (comercial y de servicios – industrial – preservación ecológica) en función del aprovechamiento y las condicionantes naturales de la zona.
- Se prevé generar dos grandes distritos: Distrito oriente: desarrollo de actividades productivas) Distrito poniente: actividades y usos urbanos específicos y condicionados, de aprovechamiento y preservación ecológica.
- Generar un sistema productivo moderno, con competitividad en los mercados nacional e internacional.
- Conservar e impulsar el entorno ambiental de manera racional y de aprovechamiento.
- Genera un proyecto por medio de un sistema de planificación integral, sistemática, prospectiva, concertada y participativa.
- El proyecto tendrá una visión social ya que buscará cohesionar y movilizar a la población hacia intereses colectivos y concensuales.
- Generar un desarrollo endógeno en el municipio de Atizapán de Zaragoza, a través de la capacidad y el interés institucional que se tenga para impulsar e innovar desde lo local por medio de un tecnopolo que permita transformar el sistema socioeconómico del municipio y la subregión.
- Desarrollar un proceso dinámico, integral e innovador con un enfoque sistémico en la definición de la estructura urbana y los usos del suelo.

En resumen, el objetivo del Tecnopolo Valle de Paz busca conformar una entidad territorial integrada por usos industriales, comerciales, de servicios y equipamientos que permitan consolidar e impulsar la vocación de la zona, a través de generar redes o clusters productivos (industriales, comerciales y de servicios), de

conectividad (con proyectos viales integradores), de conocimiento (a través de instituciones educativas y centros de investigación), de servicios (financieros y de salud, entre otros), culturales, recreativas, deportivos y de sustentabilidad ambiental (respeto e integración al medio natural).

3.2. Imagen objetivo / lineamientos generales para el área urbanizable no programada valle de paz a partir del análisis de prototipos

A. El concepto de Tecnopolo. Se define como tecnopolo la expresión en el espacio de la integración de actividades industriales, comerciales y de servicios especializadas, complementarias y con un enfoque de competitividad y sustentabilidad para la subregión en que se ubica.

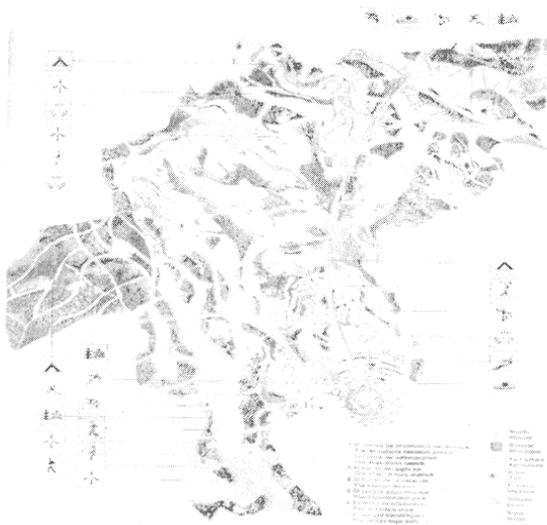


Esta estrategia aplicable al área de estudio estará fundamentada en los siguientes ejes de desarrollo:

- **Fortalecimiento de la micro, pequeña y mediana industria** de alto rendimiento y tecnología de punta, aprovechando la mano de obra calificada.
- **Incentivación y atracción de industrias ancla**, en apoyo a las actividades establecidas y para encadenar y consolidar el desarrollo.
- **Impulso a los servicios especializados:** destacando el apoyo al desarrollo integral de empresas (incubación y desarrollo), a la consolidación en la competitividad y en general el crear las condiciones necesarias para la creación de un tecnopolo. Impulso a las actividades turístico-recreativas, desarrollando un ecoturismo acorde a las condicionantes naturales y ambientales de la zona.

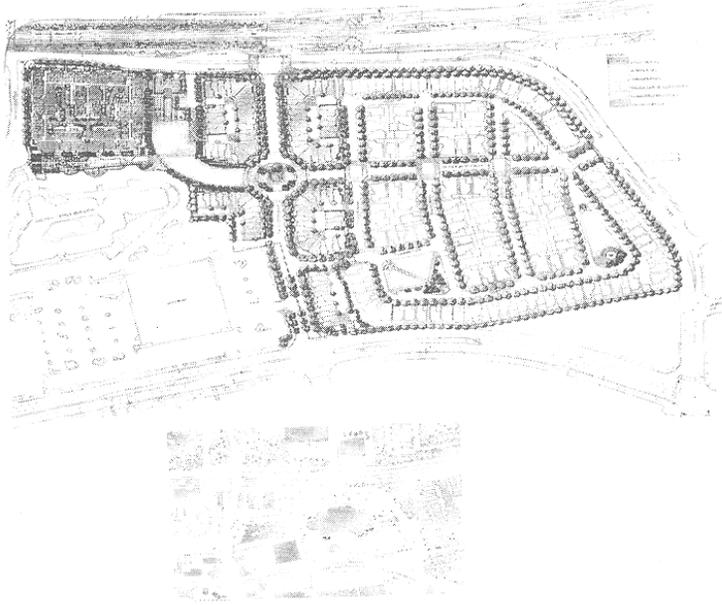
Dicho tecnopolo estará integrado por industrias altamente competitivas, centros de investigación, instituciones educativas de nivel superior, servicios complementarios (hospitales, centros financieros, comercio especializado, centros tecnológicos de estudio). Con base en esto se promoverán servicios de un alto nivel de especialización, consolidando al municipio de Atizapán de Zaragoza como un centro metropolitano de servicios.

B. Prototipo 1: Congruencia entre usos urbanos productivos, condicionados y de preservación ecológica.



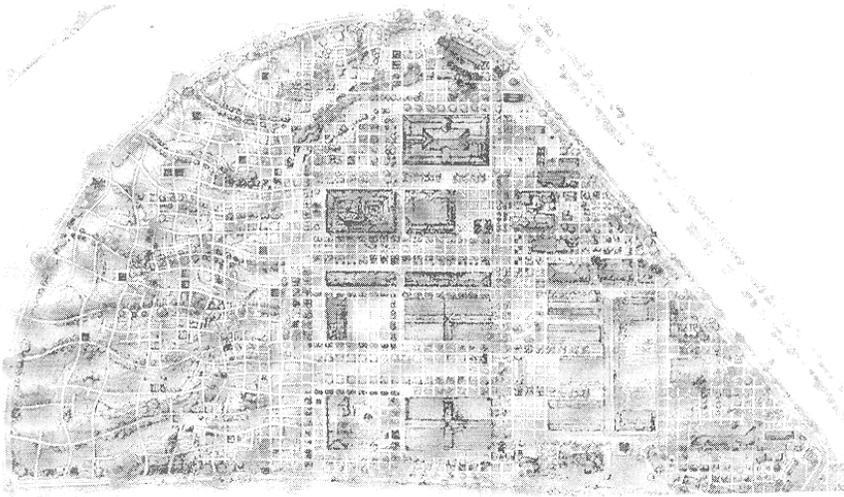
- El desarrollo previsto se ubica en una zona de acceso carretero (autopista Chamapa).
- **Permitirá establecer la congruencia entre los usos productivos (comerciales, de servicios e industriales) con las actividades de preservación ecológica.**
- La estructura urbana prevista y los usos del suelo serán flexibles y adaptables a las condiciones naturales de la zona.
- **El proyecto previsto se desarrollará bajo el concepto de urbanización ecológicamente sustentable.**

C. Prototipo 2: Máximo aprovechamiento de los usos del suelo con vocación urbana.



- Dadas las condiciones topográficas de la zona (irregulares) el proyecto previsto busca la máxima optimización del suelo susceptible a urbanizar; generando un desarrollo con usos mixtos (comerciales y de servicios) de alta intensidad.
- El desarrollo previsto estará conformado por una traza irregular con calles conforme criterios y esquemas ortogonales, flanqueadas por árboles y las barrancas.

D. Prototipo 3: Generar condiciones de competitividad con imagen urbana de calidad para el municipio.

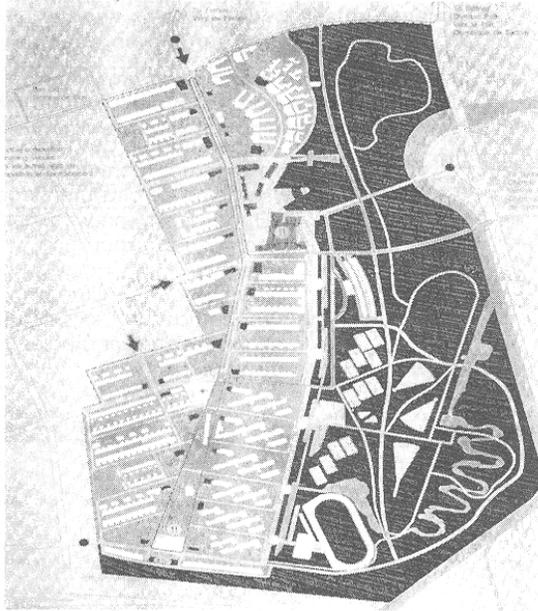


- Se busca generar un tecnopolis o centro de innovación tecnológica (usos industriales pequeños y medianos con tecnología de punta) emplazados con el marco natural existente en la zona.
- Dado el bajo impacto ambiental de la zona prevista a

desarrollar se pretende crear una zona industrial que sirva como ejemplo de respeto por el medio ambiente.

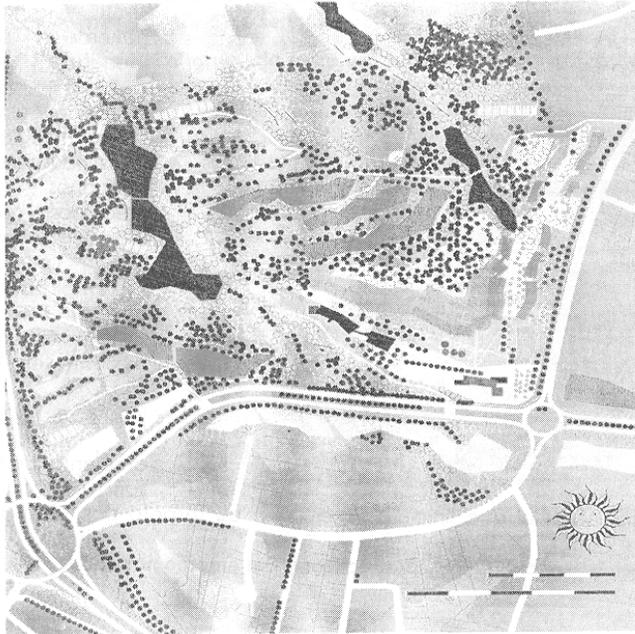
- **Crear una imagen urbana congruente en la mezcla de usos productivos y del entorno natural.**

E. Prototipo 4: Integración del proyecto con los usos urbanos del entorno / Imagen objetivo del proyecto deseado.



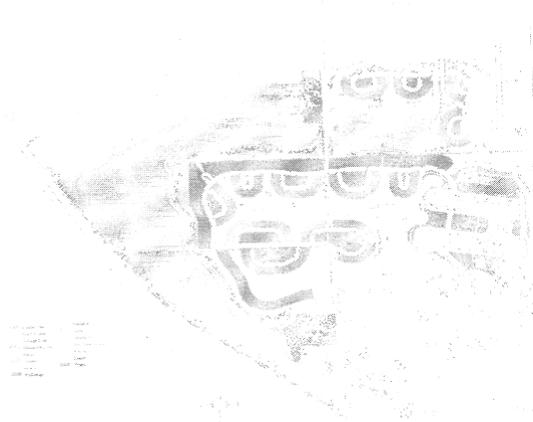
- Aprovechamiento eficiente del suelo mediante una urbanización (sólo actividades productivas) de alta intensidad.
- Crear un sistema integrado de actividades y usos del suelo complementarios a los existentes en la zona (modelo urbano compatible con el entorno urbano habitacional existente, industrial y de servicios propuestos y el medio natural).
- Integración hacia otros contextos del municipio (zonas habitacionales, comerciales, de servicios e industriales).

F. Prototipo 5: Crear un proyecto autosustentable acorde a las condiciones topográficas de la zona /expresión espacial de la microregión con dominancia verde.



- El proyecto busca generar un desarrollo acorde a las condicionantes de la zona (topográficamente irregular, con usos naturales).
- La idea clave es la integración del paisaje y el entorno con las actividades y usos establecidos por el Plan de desarrollo urbano municipal vigente).
- **El presente proyecto (Valle de Paz) prevé un equilibrio; entendiendo el equilibrio como la relación eficiente entre lo natural y lo construido.**

G. Prototipo 6: Máxima optimización del suelo e integración al contexto natural de la zona.



- El Plan Parcial para el aprovechamiento del área urbanizable no programada Valle de Paz busca generar un tecnopolis (desarrollo productivo industrial, comercial y de servicios), emplazado en una zona arbolada, aprovechando las vistas hacia las zonas no urbanizables (cauces de escurrimientos).
- Se pretende crear una urbanización concentrada que permita la optimización del suelo en las zonas con vocación urbana.

3.3. Lineamientos para las propuestas del uso del suelo: Estructura urbana para proyectos aplicables en la zona de estudio.

De acuerdo a la imagen objetivo (prototipos) prevista para la estructura urbana del predio, se plantean los siguientes lineamientos básicos para la definición de los usos del suelo específicos.

- A. El establecimiento de zonas para el asentamiento conjunto de empresas y de comercio y servicios especializados siguiendo un esquema de suelo subvencionado (oferta de usos, servicios administrativos, comerciales, de apoyo y complementarios), aprovechando las externalidades económicas y espaciales positivas.
- B. El establecimiento de espacios de investigación y desarrollo. Integran importantes iniciativas en el ámbito formativo con una perspectiva tecnológica, ligadas a instituciones universitarias y centros de investigación y formación situadas en el entorno inmediato con los usos culturales y deportivos complementarios.
- C. Una vía mixta, donde se conjugan la oferta de espacio para asentamientos de servicios y establecimiento de estructuras de investigación, desarrollo, innovación y formación.
- D. **En su interior, la estructura vial urbana prevista obedecerá a un patrón de desarrollo lineal (en sentido norte-sur) aprovechando la restricción originada por el derecho de vía de las vías de las líneas de energía eléctrica y las vialidades paralelas a la autopista previstas, previendo la accesibilidad del polígono oriente hacia la zona sur colindante con el predio de usos del suelo de CUR.B; la accesibilidad del polígono poniente hacia la parte poniente del entronque de Nicolás Romero y la autopista Chamapa - La Venta.**

3.4. Zonificación general

La zonificación prevista obedece a las características y complementariedad con los usos del área de influencia, donde se prevé la ubicación de industria, equipamiento, comercio y servicios, retomando las restricciones existentes en la propuesta de zonificación.

Con base en esto, se plantea que el distrito oriente del predio tenga un uso del suelo industrial mixto (I-M); en tanto que el distrito poniente se prevé el uso e centro urbano con usos urbanos condicionados y específicos (sin vivienda).

USOS DEL SUELO PREVISTOS.

USOS DEL SUELO			SUPERFICIE	
USO	CLAVE	DESCRIPCIÓN	HA.	%
Industrial mixto A	I-MX-A	Industria pequeña y mediana no contaminante, tecnología de punta. Mezcla con equipamiento, comercio y servicios especializados.	56.32	39.55

Industrial mixto B	I-MX-B	Industria mediana y pequeña no contaminante mezclada con usos urbanos específicos y condicionados.	46.99	33.00
Zona preservación natural.	ZPN	Usos no urbanos (barrancas).	39.09	27.45
Total			142.40	100

Fuente: elaboración con base en plano de usos del suelo previstos para el aprovechamiento del proyecto.

De acuerdo a lo previsto en el cuadro anterior, se observa que para proyecto Tecnopolo Valle de Paz el uso Industrial Mixto Tipo A (I-MX-A) abarca aproximadamente un 39.55%, mientras que los usos que le siguen en importancia son los referentes a Industrial Mixto Tipo B (I-MX-B) con usos condicionados y específicos con el 33.00% de la superficie total.

Otra de las zonas previstas corresponde a las de preservación natural (barrancas); además de la restricción originada por las líneas de energía eléctrica, el ducto de la CNA y la restricción generada por la autopista.

Usos del suelo

USO GENERAL.		USO ESPECÍFICO
I.MX.A INDUSTRIA MIXTA A		
MANUFACTURERA DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO.		FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN GENERAL CON MOTOR.
		FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN GENERAL SIN MOTOR.
		FABRICACION DE MAQUINAS DE OFICINA, DE CALCULO Y PROCESAMIENTO INFORMATICO; ACCESORIOS ELECTRICOS, EQUIPO ELECTRONICO DE RADIO, TELEVISION, COMUNICACION, MEDICO Y AUTOMOTRIZ.
OFICINAS.		PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES Y PRIVADAS.
SERVICIOS FINANCIEROS.		SUCURSALES BANCARIAS, ASEGURADORAS, AGENCIAS FINANCIERAS, CASAS DE BOLSA Y CAJAS POPULARES.
CENTROS COMERCIALES.		TIENDAS DE AUTOSERVICIO.
		TIENDAS DEPARTAMENTALES.
		CENTROS COMERCIALES.
HOSPITALES Y SANATORIOS.		CLINICAS-HOSPITAL, SANATORIOS, MATERNIDADES, POLICLINICAS, HOSPITALES GENERALES Y DE ESPECIALIDADES, CENTROS MEDICOS Y UNIDADES DE REHABILITACION FISICO-MENTAL.
CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES.		CLUBES CAMPESTRES, CAMPOS DE TIRO, CAMPAMENTOS, CLUBES HIPICOS Y DE GOLF.
EDUCACION SUPERIOR MEDIA		PREPARATORIA, VOCACIONALES, INSTITUTOS TECNICOS, CENTROS DE CAPACITACION Y ACADEMIAS PROFESIONALES.
EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION.		ESCUELAS E INSTITUTOS TECNOLOGICOS, POLITECNICOS, NORMAL DE MAESTROS, UNIVERSIDADES, CENTROS E INSTITUTOS DE INVESTIGACION.
I.MX.B INDUSTRIA MIXTA B		
MANUFACTURERA DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO.		FABRICACION DE MAQUINAS DE OFICINA, DE CALCULO Y PROCESAMIENTO INFORMATICO; ACCESORIOS ELECTRICOS, EQUIPO ELECTRONICO DE RADIO, TELEVISION, COMUNICACION, MEDICO Y AUTOMOTRIZ.
OFICINAS.		PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES Y PRIVADAS.
EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION.		ESCUELAS E INSTITUTOS TECNOLOGICOS, POLITECNICOS, NORMAL DE MAESTROS, UNIVERSIDADES, CENTROS E INSTITUTOS DE INVESTIGACION.
INSTALACIONES HOTELERAS.		HOTELES.
CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES.		CLUBES CAMPESTRES, CAMPOS DE TIRO, CAMPAMENTOS, CLUBES HIPICOS Y DE GOLF.
INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE.		PISTAS PARA ATLETISMO, CICLISMO Y MOTOCICLISMO.

PLAN PARCIAL PARA EL APROVECHAMIENTO DEL AUNP VALLE DE PAZ	
USO GENERAL.	USO ESPECÍFICO
CEMENTERIOS.	PANTEONES, CEMENTERIOS, MAUSOLEOS Y CREMATORIOS.
FUNERARIAS Y VELATORIOS.	FUNERARIAS Y VELATORIOS.
INSTALACIONES RELIGIOSAS.	TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO; CONVENTOS Y EDIFICACIONES PARA LA PRACTICA Y/O LA ENSEÑANZA RELIGIOSA.
EDUCACION FISICA Y ARTISTICA.	ESCUELAS DE NATACION, MUSICA, BAILE, ARTES MARCIALES, DE MODELOS, PINTURA, ESCULTURA, ACTUACION, FOTOGRAFIA, EDUCACION FISICA Y MANUALIDADES Y ACTIVIDADES ACUATICAS.
INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES.	BOLICHES, BILLARES, DOMINOS, AJEDREZ Y JUEGOS DE SALON EN GENERAL, ADIESTRAMIENTO CANINO, GIMNASIOS EN GENERAL. CANCHAS DESCUBIERTAS EN GENERAL. PALENQUES, EXPOSICIONES FERIALES
PARQUES Y JARDINES.	PLAZAS, JARDINES BOTANICOS, JUEGOS INFANTILES, PARQUES Y JARDINES EN GENERAL.
CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS.	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, AUTOCINEMAS, Y SALAS DE CONCIERTOS. BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, HEMEROTECAS, BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, HEMEROTECAS, PINACOTECAS, FILMOTECAS, CINETECAS, CASAS DE CULTURA, SALAS DE EXPOSICION, CENTROS COMUNITARIOS Y SALONES DE USOS MULTIPLES.
ZPN. ZONA DE PRESERVACIÓN NATURAL.	
FORESTAL	PLANTACION Y CUIDADO DE ÁRBOLES PARA LA PRODUCCION Y CONSERVACION DE AREAS FORESTALES.

3.5. Normatividad de usos del suelo. ¹⁰

Industria Mixta Tipo A (I-MX-A)

Normatividad:

- Habitantes por hectárea: No permitido
- Viviendas por hectárea: No permitido
- M2 brutos de terreno: No permitido
- M2 netos de terreno: 500m²
- Frente mínimo: 20 Mts. lineales
- Superficie mínima sin construir 50%
- Superficie máxima de desplante 50%
- Altura máxima de construcción: 10 niveles o 30 m altura. ¹¹
- Intensidad máxima de construcción: 5 veces la superficie del predio.
- Restricciones de construcción: al frente de 7 metros y de 3 metros al fondo y colindancias laterales.

Usos permitidos:

- Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general con motor.
- Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor.
- Fabricación de maquinas de oficina, de calculo y procesamiento informática; accesorios eléctricos, equipo electrónico de radio, televisión, comunicación, medico y automotriz.
- Oficinas: públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, oficinas, despachos o bufetes privadas y agencias de viajes:
- Servicios financieros: sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares: cualquier superficie por uso.
- **Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general: establecimientos para la compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarias, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores, autopartes usadas, venta de carrocerías y tianguis de autos usados.**

¹⁰ La clave industria (I) es compatible con las previstas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente (I-G-C e I-M-C) mismas que permiten en lo general el desarrollo de actividades productivas. Sin embargo, dado el carácter particular del AUNP objeto de estudio, se desarrollan mezclas específicas de usos del suelo (MX-A y MX-B), las cuales surgen de la mezcla de los usos: I-G-C, I-M-N y CU-A, contempladas en el PMDU vigente.

¹¹ Implica un dictamen técnico por la autoridad competente (limitante del cono de aproximación del aeropuerto de Atizapán de Zaragoza).

- Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación: cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubes, salones para fiestas, banquetes y bailes, centros sociales, discotecas, pizzerías y restaurantes en general.
- Centro de consultorios sin encamados: centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos, dispensarios y centros.
- Hospitales y sanatorios: clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico mental.
- Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos: cualquier superficie por uso.
- Instalaciones hoteleras.
- Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia: estaciones de bomberos y ambulancias, casetas y/o comandancias.
- Funerarias y velatorios.
- Estacionamientos: verticales, horizontales y pensiones.

Industria Mixta Tipo B (I-MX-B)

Normatividad:

- Habitantes por hectárea: No permitido
- Viviendas por hectárea: No permitido
- M2 brutos de terreno: No permitido
- M2 netos de terreno: 500m²
- Frente mínimo: 20 Mts. lineales
- Superficie mínima sin construir 50%
- Superficie máxima de desplante 50%
- Altura máxima de construcción: 10 niveles o 30 m altura.¹²
- Intensidad máxima de construcción: 5 veces la superficie del predio.
- Restricciones de construcción: al frente de 7 metros y de 3 metros al fondo y colindancias laterales.

Usos permitidos:

- Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general con motor.
- Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor.
- Fabricación de maquinas de oficina, de cálculo y procesamiento informática; accesorios eléctricos, equipo electrónico de radio, televisión, comunicación, medico y automotriz.
- **Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general: establecimientos para la compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarias, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores, autopartes usadas, venta de canoeras y fianguls de autos usados.**
- Oficinas: públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, oficinas, despachos o bufetes privadas y agencias de viajes;
- Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos: cualquier superficie por uso.
- Instalaciones hoteleras.
- Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia: estaciones de bomberos y ambulancias, casetas y/o comandancias.
- Funerarias y velatorios.
- Estacionamientos: verticales, horizontales y pensiones.
- Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre.
- Clubes e instalaciones campestres.
- Educación física y artística.
- Instalaciones para la recreación y los deportes.
- Parques y jardines.
- Centros de espectáculos culturales y recreativos.

Barrancas (Zona preservación ecológica) N-BAR

- Habitantes por hectárea. Np

¹² Implica un dictamen técnico por la autoridad competente (limitante del cono de aproximación del aeropuerto de Atizapán de Zaragoza).

- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: np
- Superficie mínima de terreno: np
- Superficie mínima sin construir 95%
- Superficie máxima de desplante 5%
- Altura máxima de construcción: 1 niveles o 3 metros.
- Intensidad máxima de construcción: 0,05 de la superficie del terreno (parque).
- No se permite uso habitacional.
- **Sólo se permiten construcciones provisionales como kioscos, tejabanos, instalaciones de servicios públicos para el mantenimiento y recreación del parque, tales como: cuartos de herramientas, oficinas, sanitarios, taquillas y casetas.**
- **Canchas descubiertas en general.**
- **Plazas, jardines botánicos y juegos infantiles.**

4. PLANTEAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS DE LA PROPUESTA DE USOS Y EL PROYECTO DE APROVECHAMIENTO.

4.1. Planteamiento específico para el desarrollo de actividades industriales

NORMATIVIDAD ESPECÍFICA PARA LOS USOS INDUSTRIALES PREVISTOS																
<p>A. Servicios básicos en parques industriales.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Servicio</th> <th>Mínimo</th> <th>Recomendable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Agua potable y/o de uso industrial</td> <td>0,5 l/s/ha</td> <td>1,0 l/s/ha</td> </tr> <tr> <td>Energía eléctrica (tensión media)</td> <td>150 kVA/ha</td> <td>250 kVA/ha</td> </tr> <tr> <td>Teléfonos</td> <td>10 líneas/ha</td> <td>20 líneas/ha</td> </tr> <tr> <td>Descarga de aguas residuales</td> <td>0,5 l/s/ha</td> <td>0,8 l/s/ha</td> </tr> </tbody> </table>	Servicio	Mínimo	Recomendable	Agua potable y/o de uso industrial	0,5 l/s/ha	1,0 l/s/ha	Energía eléctrica (tensión media)	150 kVA/ha	250 kVA/ha	Teléfonos	10 líneas/ha	20 líneas/ha	Descarga de aguas residuales	0,5 l/s/ha	0,8 l/s/ha	<p>B. Urbanización.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Camiles de aceleración y desaceleración o camino de acceso al parque. • Vialidades pavimentadas de concreto asfáltico o concreto hidráulico. • Camellones jardinados. • Guarniciones de concreto. • Alumbrado público suficiente y eficiente en vialidades y banquetas. • Nomenclatura de calles y número oficial. • Áreas verdes, 3 % del área total del parque. • Señalización horizontal y vertical (informativas, restrictivas y preventivas). • Redes de energía eléctrica, agua potable, teléfonos, drenaje y descarga de aguas residuales. • Planta de tratamiento de aguas residuales. • Bardeado perimetral
Servicio	Mínimo	Recomendable														
Agua potable y/o de uso industrial	0,5 l/s/ha	1,0 l/s/ha														
Energía eléctrica (tensión media)	150 kVA/ha	250 kVA/ha														
Teléfonos	10 líneas/ha	20 líneas/ha														
Descarga de aguas residuales	0,5 l/s/ha	0,8 l/s/ha														
<p>C. Infraestructura recomendable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Telefonía vía red digital o fibra óptica. • Red de gas. • Red contra incendio y arbotantes. • Red de agua tratada. • Descargas industriales. • Drenaje pluvial. • Banquetas. • Red subterránea de energía eléctrica. 	<p>D. Equipamiento recomendable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tanque de almacenamiento de agua. • Cisterna. • Áreas recreativas. • Terminal de carga intermodal. • Terminal de fibra óptica. • Caseta de control de acceso y vigilancia dentro del parque. • Estación de bomberos. • Gasolinera. • Hotel. • Área comercial. • Salón de usos múltiples. • Bancos. • Restaurante o cafetería. • Servicios médicos. • Oficina de correos, mensajería y/o paquetería. • Aduana interna. 															
<p>E. Mobiliario urbano recomendable</p> <p>Paradas de autobuses. Bancas. Basureros.</p>	<p>F. Superficie</p> <p>El desarrollo industrial debe tener un mínimo de 10 ha de superficie urbanizada para considerarse parque</p>															

NORMATIVIDAD ESPECÍFICA PARA LOS USOS INDUSTRIALES PREVISTOS	
<p>Teléfonos públicos. Directorio general de empresas. Plano de localización. Arbolantes decorativos. Identidad de las empresas (logotipos). Elementos decorativos (esculturas, fuentes, etc.). Buzones. Identidad del parque en la entrada principal.</p>	<p>industrial, y se recomienda contar con una reserva de terreno para su crecimiento por lo menos de 10 ha adicionales de terreno utilizable.</p>
<p>G. Densidad de construcción (Terreno industrial). Dentro de un parque industrial todas las edificaciones (por empresa/industria) deben cumplir con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Superficie máxima de despiante 60 % ▪ Espacios abiertos 40 % 	<p>H. Restricciones de construcción</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Distancia mínima al frente de calle o avenida 7,00 m. ▪ Distancia mínima a colindancias laterales y posterior 5,00 m. ▪ Distancia mínima a colindancias con anden de carga 32,00 m.
<p>I. Áreas verdes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 % mínimo de la superficie del terreno. 	<p>J. Estacionamientos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Cajón de estacionamiento por cada 200 m² de área de almacenamiento; ▪ 1 Cajón de estacionamiento por cada 150 m² de área de producción; ▪ 1 Cajón de estacionamiento por cada 50 m² de área de oficinas, y ▪ 1 Cajón de estacionamiento para trailers por cada 1 000 m² de área de nave industrial. ▪ Los andenes de carga no se deben ubicar frente al acceso principal, excepto si el terreno tiene 2 ó más frentes. ▪ El área del cajón de estacionamiento, incluyendo superficie de circulación sea de 25 m² para automóviles.
<p>K. Reglamento Interno</p> <p>Para su eficaz funcionamiento todo parque industrial debe contar con un reglamento interno que por lo menos incluya lo establecido en los incisos anteriores. El reglamento interno sirve para proteger las inversiones y los intereses, tanto de los industriales, como de los promotores, regula el uso del suelo y su desarrollo, conserva su imagen urbana y lo mantiene en buenas condiciones, especifica los criterios de proyecto y construcción de las naves industriales, conserva el valor del inmueble y evita la especulación.</p>	<p>L. Ubicación óptima relativa:</p> <p>Cercanía con los siguientes lugares:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonas habitacionales. ▪ No en el centro de la ciudad. ▪ Carretera federal, autopista, línea ferroviaria, aeropuerto o puerto marítimo. ▪ Clientes y proveedores. ▪ Terminal de carga y aduana. ▪ Cerca de una ciudad media, con equipamiento urbano de calidad.

4.2. Del equipamiento y las áreas de donación:

El Equipamiento tendrá como parte de los requerimientos para el desarrollo previsto la siguiente dosificación, de acuerdo a la normatividad establecida en el Libro V del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento. Por lo que establece que para conjuntos industriales deberá considerarse al menos:

- Zona deportiva: Una cancha de balompié por cada 20 hectáreas de la superficie total; una cancha de baloncesto y usos múltiples por cada 10 hectáreas de suelo vendible.
- Guardería infantil: Un metro cuadrado construido por cada 2,000 metros cuadrados de superficie vendible.
- Centro de capacitación o edificio administrativo: Un metro cuadrado construido por cada 2,500 metros cuadrados de superficie vendible.
- Obra de equipamiento urbano básico en 250 metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.

En el conjunto urbano industrial, el área de donación destinada a equipamiento urbano equivaldrá al 5 por ciento y 5 por ciento del total del área enajenable, para obras de equipamiento municipales y estatales, respectivamente.

4.3. Criterios básicos para la dotación de los servicios:

- Se pretende que el Conjunto sea abastecido por la aportación de dos pozos para la extracción de agua potable.
- De cada pozo se alimentará una cisterna y un tanque elevado, estratégicamente distribuido en el predio, para abastecer a éstos, con una línea de alimentación del pozo de extracción a la Cisterna será con tubería de 6" de diámetro.
- El Sistema de Drenaje Pluvial, se divide por zonas, que drenan el Agua al subsuelo a través de Pozos de Absorción.
- El Sistema descarga directamente por gravedad al Cárcamo de Bombeo, de ahí se bombea hacia la Planta de Tratamiento, ubicada en la zona más baja del terreno.
- El Conjunto se alimenta mediante una línea aérea de Media Tensión. El Voltaje Primario será de 23 KV entre fases y el Secundario de 220 V entre fases y 127 V entre fase y neutro para las viviendas.
- La Red se distribuye a lo largo del Conjunto mediante Postes de 9.00 mts. de altura. A lo largo de la Red se ubican transformadores de 45, 75 y 112.5 KVA, para alimentar a los diferentes sectores.
- El Alumbrado Público se realiza a través de brazos adosados a los postes de media tensión de 7.00 mts de altura, con luminarias de vapor de sodio de alta presión de 250 W, distribuidas a lo largo de las vialidades principales.
- El Alumbrado Exterior se realiza mediante luminarias de vapor de sodio de alta presión de 150 W, tipo poste de 5.00 mts de altura, distribuidos al interior del desarrollo mediante luminarias tipo "wall pack".

4.4. Requerimientos Normativos (definición de la demanda)

Infraestructura Hidráulica

- Se deberán obtener los permisos y dictámenes de las autoridades correspondientes, respecto al aprovechamiento de pozos que permitan abastecer la demanda de agua prevista en la zona.
- La construcción de líneas de conducción desde el pozo, según su capacidad.
- Se estima que por lo menos las fuentes de abastecimiento deben cubrir el gasto máximo diario a fin de satisfacer la demanda diaria que requerirá el desarrollo industrial.

Infraestructura Sanitaria

- Elaboración de un estudio de factibilidad para la construcción de una planta de aguas negras, para prever su posible reuso en las actividades agrícolas.
- Construcción de colectores y emisores independientes de aguas pluviales y sanitarias.
- Todas las calles secundarias, pasillos, andadores patios y banquetas deberán ser construidos con adoquines concreto hidráulico o de algún material que permita la infiltración de las aguas pluviales. Las banquetas deberán contar en toda su extensión con jardineras de un ancho mínimo de cuarenta centímetros a partir de la guarnición.
- Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o a la coladera pluvial y se deberá instalar el albañal autorizado desde el principio de la construcción, que se conecta con el drenaje.
- Construcción de colectores independientes a los existentes en las localidades adyacentes.
- El desarrollo industrial previsto deberá contar con sistemas para la separación de aguas residuales y pluviales, así como para el manejo, reciclado y tratamiento de residuos sólidos.

Accesibilidad vial

- I. **Para el desarrollo habitacional del Predio Valle de Paz, la sección y el arroyo mínimos serán:**¹³
 - A. Para vías primarias: 21 y/o 18 metros de sección y 15 de arroyo respectivamente.
 - B. Para vías secundarias o colectoras: 18 y/o 12 metros de sección y 14 o 9 mts de arroyo respectivamente
 - C. Para vías locales: 12 y/o 9 metros de sección y 9 o 6 m de arroyo.
 - D. Para vías con retorno: 9 metros de sección y 7 de arroyo respectivamente.
 - E. Andadores: 3 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, en cuyo caso serán de 6 metros.
- II. Los anchos mínimos de las banquetas serán: de 3 metros en las vías primarias; de 2 metros en las secundarias o colectoras; de 1.50 metros en las locales y de 1.00 metros en las de vías con retorno y las interiores de los condominios.
- III. Las vías secundarias o colectoras se establecerán a cada 1,000 metros de distancia como máximo.
- IV. La separación máxima entre las vías locales será de 200 metros, pudiéndose ajustar como corresponda a la topografía y configuración del terreno.
- V. La distancia entre las vías con retorno o estacionamientos colectivos y el lote al cual accede, será como máximo de 150 metros.
- VI. Todas las vías cerradas deberán contar con un retorno para salir de ellas (con una sección de 17 m de diámetro).

Para la autorización del conjunto del predio Valle de Paz se deberán observar las siguientes condicionantes:

- Obras de incorporación vial: proyecto ejecutivo y construcción de las vialidades de acceso al predio (la principal proveniente de la prolongación de la avenida Ruiz Cortines, que además incluya el suministro y colocación de drenaje pluvial, alumbrado público, señalamiento horizontal y vertical, y las adecuaciones geométricas para su incorporación (para el polígono oriente).
- Obras por impacto vial: Proyecto y construcción de vialidades primarias y secundarias que permitan la integración del conjunto con su subregión (principalmente colonia México Nuevo)
- Integración regional a partir de la autopista Chamapa-La Venta, a través de la cual se articulará el predio de Valle de Paz en el contexto regional (adecuación prevista en el Plan municipal de desarrollo urbano vigente).
- El Plan Parcial para la integración del área urbanizable no programada del predio Valle de Paz se rige en materia de diseño y dosificación de las vialidades y estacionamientos a lo dispuesto por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza vigente.
- Las vialidades locales se construirán con materiales que permitan la infiltración de agua al subsuelo.
- Las Vialidades de esta zona se diseñarán siguiendo la pendiente natural del terreno.
- En su interior, el predio contará con dos vialidades de carácter primario (paralelas a la autopista Chamapa-La Venta), mismas que estructurarán el área a desarrollar.

Condiciones Ambientales

Las obras y acciones específicas a considerar serán las siguientes:

- Para las vialidades existentes o de proyecto que se propongan con materiales asfálticos, deberán realizarse cunetas laterales y franjas arboladas que permitan la infiltración de aguas pluviales al subsuelo.
- Proyecto y construcción de planta de tratamiento de aguas residuales.
- Constitución de franjas y espacios verdes (parque, franjas ecológico-productivas, entre otras aprovechando la restricción definida por el cruce de las líneas de energía eléctrica y el ducto de la CNA) con la finalidad de evitar posibles riesgos originados por la existencia de estos.
- No se permitirá el desarrollo de actividades urbanas en las barrancas existentes en la zona.
- En ningún caso se permitirán alteraciones que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie para ello una razón plenamente justificada y autorización tanto local y/o Estatal.

¹³ En cualquiera de los casos, se deberá cumplir con la normatividad establecida por el Libro V del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento en lo referente a la sección y normatividad específica de las vialidades.

Mitigación de riesgos y Protección Civil

De acuerdo a lo establecido en el diagnóstico, el predio Valle de Paz cuenta con dos elementos a considerar en materia de riesgos; por lo que para el desarrollo del proyecto se deberán observar las siguientes consideraciones generales:

- Los desarrolladores en coordinación con las autoridades locales determinarán las características y dimensiones de las zonas de seguridad de acuerdo con los siguientes factores:
 - a).- El riesgo originado por los elementos identificados (barrancas y cauces existentes; así como por las líneas de alta tensión).
 - b).- Su ubicación y características y la relación que puedan tener con las áreas habitacionales (zona habitacional más próxima correspondiente a la colonia México Nuevo).
 - c).- Los factores físico - geográficos y ecológicos que concurren.
 - e).- La distancia que guardan en relación con los asentamientos humanos y la vivienda más próxima.
- Las autoridades estarán facultadas para realizar la supervisión en la construcción de obras, para constatar que reúnen las condiciones necesarias de seguridad; independientemente de los requisitos legales reglamentarios, con el fin de salvaguardar el patrimonio y la integridad física de las personas.

4. ESCENARIOS DE LA PROPUESTA DE USOS DEL SUELO Y DE APROVECHAMIENTO.

La programación prevista para el desarrollo del área urbanizable no programada del proyecto Valle de Paz, estará fundamentada formalmente en el análisis de las características sociodemográficas (PIB, índice de desarrollo humano, grado de marginación, capacidad financiera, autonomía financiera y el índice de especialización existente en la zona) que permitirán prever las necesidades de la población asentada en la zona y la programación en función de los usos previstos en el área de estudio.

De manera inicial, es importante establecer que los proyectos aplicables en la zona se desarrollará a partir de varios factores, entre ellos la saturación de las zonas industriales de influencia en la zona, en las facilidades otorgadas por el gobierno municipal y en la ubicación geográfica, de la cobertura del déficit o superávit de equipamiento y servicios en el área de influencia.

Se parte de la tesis que el mecanismo regulatorio para la programación del desarrollo espacial de los usos previstos en el área de estudio es el mercado de oferta y demanda como instrumento principal y o deberá estar regulado en fases o etapas espaciales. La generación de empleo básicamente en industria, comercio y servicios, se asume a priori necesario en cualquiera de los escenarios estadísticos existentes como segundo argumento para una programación abierta por la variedad y gama de usos mixtos alternativos y complementarios.

Lo anterior deberá estar supeditado a las siguientes condicionantes:

- Que dicho desarrollo genere beneficios para todos los habitantes del municipio.
- Que se cuente con las factibilidades de infraestructura hidráulica, sanitaria y vial.
- Que además de la sustentabilidad en los servicios, se garantice la sustentabilidad ambiental.

En este rubro, y en sentido opuesto, acelerar la creación del Tecnopolo resultaría más relevante en tanto se den las condiciones de infraestructura programado en un plan maestro de urbanización y financiamiento derivado de un proyecto específico de aprovechamiento; el potencial para las actividades industriales, comerciales y de servicios especializadas se pueden incrementar mediante la creación de condiciones adecuadas como son un acceso vial rápido, la construcción de infraestructura, la ágil comunicación con el resto de la región metropolitana y su integración hacia los usos del suelo industriales, comerciales, de servicios y equipamientos especializados.

Este potencial que presenta el municipio para el desarrollo de actividades industriales, se puede constatar con base en el siguiente cuadro, donde se muestra la vocación y la primacía que presenta el municipio para el desarrollo de actividades industriales, complementadas con comerciales y de servicios especializadas.

POBLACIÓN OCUPADA E ÍNDICE DE ESPECIALIZACIÓN DE LA SUBREGIÓN. 2000

SECTOR	ATIZAPÁN DE Z.		NAUCALPÁN		NICOLÁS R.		TLALNEPANTLA		ISIDRO FABELA	
	POB. OCUPADA	ÍNDICE DE ESPECIALIZACIÓN	POB. OCUPADA	ÍNDICE DE ESPECIALIZACIÓN	POB. OCUPADA	ÍNDICE DE ESPECIALIZACIÓN	POB. OCUPADA	ÍNDICE DE ESPECIALIZACIÓN	POB. OCUPADA	ÍNDICE DE ESPECIALIZACIÓN
Sector I	451	0.05	1283	0.07	2065	0.43	482	0.03	521	3.86
Sector II	54879	1.01	97936	0.95	35632	1.25	83334	0.96	701	0.87
Sector III	118821	1.07	232840	1.10	54008	0.93	194055	1.10	1368	0.83
Total	174151	1.00	332059	1.00	91705	1.00	277871	1.00	2590	1.00

Fuente: Plan municipal de desarrollo urbano de Atizapán de Zaragoza.

En el caso del sector secundario y terciario es importante resaltar que el municipio de Atizapán de Zaragoza presenta nivel de especialización para el desarrollo de estas actividades, a diferencia de los municipios de Naucalpan y Tlalnepantla, los cuales sólo presentan especialización para las actividades terciarias.

Sin embargo, es importante considerar que aún y cuando en el municipio no existen grandes áreas destinadas para el desarrollo de las actividades industriales (sector secundario), es importante prever zonas para este fin, ya de acuerdo al análisis obtenido del índice de especialización por sector de actividad, el municipio de Atizapán de Zaragoza muestra una clara vocación y potencialidad para desarrollar estas actividades. Es por ello que con base en esto se estaría fundamentando el desarrollo del proyecto como un Tecnopolo.

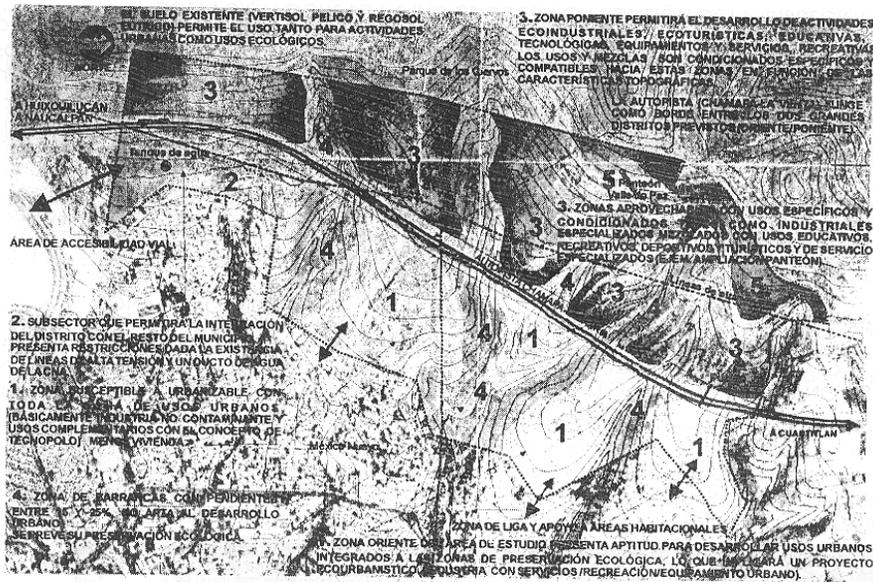
Ante esta situación, para prever el crecimiento urbano del municipio de Atizapán de Zaragoza habrá que considerar en su conjunto todas las actividades económicas, buscando de alguna manera diversificar y atender de manera prioritaria aquellas que presenten un mayor grado de especialización (actividades secundaria y terciarias) contra el resto de las actividades económicas, para evitar de esta manera el desarraigo de la población.

Finalmente, los indicadores sociodemográficos y económicos presentados a continuación permiten definir la importancia del municipio de Atizapán de Zaragoza para el desarrollo y consolidación de actividades industriales, comerciales y de servicios a través de la generación de un Tecnopolo que integre las actividades antes mencionadas.

MUNICIPIO	PIB	ÍNDICE DE DESARROLLO HUMANO	GRADO DE MARGINACIÓN	CAPACIDAD FINANCIERA	AUTONOMÍA FINANCIERA
ATIZAPAN DE ZARAGOZA	12818	0.85	-1.8	59.61	33.7
ISIDRO FABELA	5071	0.76	-0.51	9.84	4.52
NAUCALPÁN	14045	0.85	-1.73	54.32	33.21
NICOLAS ROMERO	7655	0.81	-1.41	22.36	12.65
TLALNEPANTLA	12422	0.85	-1.8	46.42	27.66

Notas:

- PIB: indica el ingreso promedio que obtiene la población asentada en el municipio.
- Índice de desarrollo humano: Cuanto más se acerca a uno (1) representa mejores condiciones de vida de la población.
- Grado de marginación: Cuanto más alto es valor negativo, representa mejores condiciones de vida de la población.
- Capacidad financiera: Representa la capacidad que tiene el municipio para hacerse de recursos (ya sea a través de recursos propios o participaciones federales o estatales). Cuanto más se acerca cien (100) es mejor la capacidad del municipio financieramente.
- Autonomía financiera: Implica la capacidad que tiene el municipio para genera ingresos propios. Cuanto más se acerca cien (100) es mejor la capacidad del municipio financieramente.



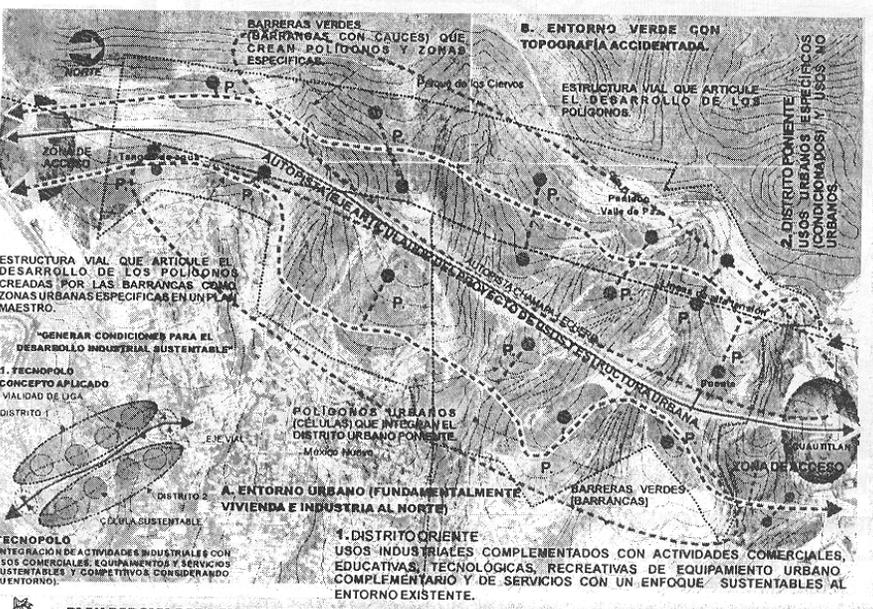
- Gobierno del Estado de México
Simbología Técnica
- 1 ZONAS RECEPTIBLES PARA USOS ESPECIFICOS APURTADOS
 - 2 ZONAS RECEPTIBLES PARA URBANIZACION CON TODA LA GAMA DE USOS URBANOS
 - 3 ZONAS RECEPTIBLES PARA USOS ESPECIFICOS Y CONDICIONADOS
 - 4 ZONAS CON RESTRICCIONES PARA LOS USOS URBANOS (SERVICIOS DE PRESERVACION ECOLOGICA)
 - 5 LINEAS DE ALTA TENSION Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA ESPECIAL (SERVICIOS URBANOS, PUEBLOS)

CONCEPTO:
 EL APROVECHAMIENTO DE LAS ZONAS 1 DE MAYOR POTENCIAL AL ORIENTE Y DE LAS ZONAS 3 AL PONIENTE IMPLICAN VALIDADES PARALELAS A LA AUTOPISTA Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PARA LIBRAR LAS BARRANCAS.

NOTA ACLARATORIA:
 EL ANALISIS DE APTITUD URBANA DERIVA FUNDAMENTALMENTE DE LA ZONIFICACION TOPOGRAFICA (PLANO D-4) POR LO QUE EN FUNCION DE ANALISIS DE INGENIERIA Y TOPOGRAFIA ESPECIFICAS, ES SUJETA DE VARIACION INFLUYENDO EN LOS LIMITES O ALCANCES DE LOS USOS DEL SUELO PREVISTOS (PLANO E-4) ADEMAS EN POSIBLES FRANJAS DE VARIACION.

- Simbología Básica**
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
 - LINEA DE ALTA TENSION
 - AUTOPISTA CHAMAPA-LA VENTA
 - TANQUE DE AGUA
 - PUNTE

PLAN PARCIAL PARA EL APROVECHAMIENTO DEL A.U.N.P. "VALLE DE PAZ" ATIZAPAN DE ZARAGOZA, MÉXICO
VOCACION DEL TERRITORIO / APTITUD DEL SUELO PARA USOS URBANOS Y NO URRANGS.

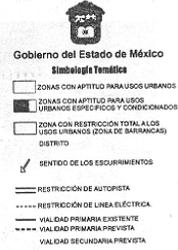
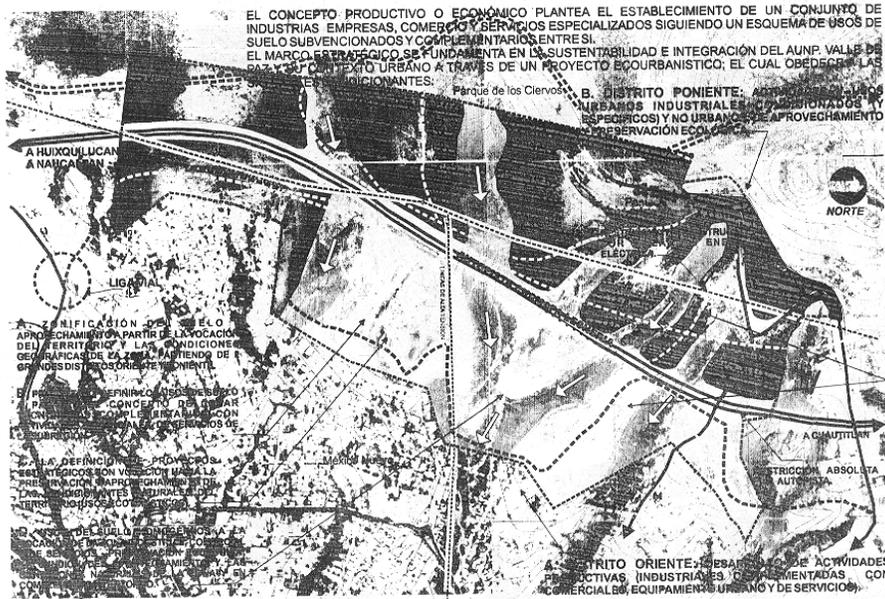


- Gobierno del Estado de México
Simbología Técnica
- ENTORNO VERDE (PONIENTE)
 - ENTORNO VERDE (ORIENTE)
 - POLIGONOS URBANOS (CELULAS)
 - BARRERAS VERDES (BARRANCAS)
 - ZONAS DE ACCESO
 - DISTRITO
 - VALIDADES ARTICULADORAS
 - VALIDAD ESTRUCTURAL

- Simbología Básica**
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
 - LINEA DE ALTA TENSION
 - AUTOPISTA CHAMAPA-LA VENTA
 - TANQUE DE AGUA
 - PUNTE

PLAN PARCIAL PARA EL APROVECHAMIENTO DEL A.U.N.P. "VALLE DE PAZ" ATIZAPAN DE ZARAGOZA, MÉXICO
ESQUEMA CONCEPTUAL / PATRÓN URBANO Y ESTRUCTURA URBANA: "TECNOPOLO- ATIZAPAN"

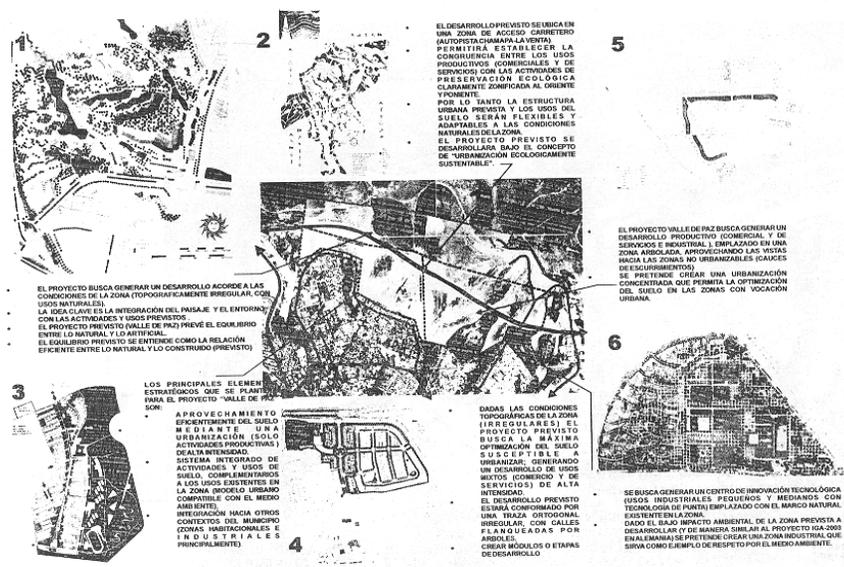




E. ESTRUCTURA VIAL CONCEPTUAL PARA ARTICULAR MÓDULOS, POLÍGONOS O ÁREAS URBANIZABLES (POR ETAPAS) EN CADA DISTRITO (SE USARÁN DERECHOS DE VÍA EN ALGUNOS CASOS) (IMPLICA PUENTES EN ALGUNOS ZONAS PARA LIBRAR TOPOGRAFÍA).



PLAN PARCIAL PARA EL APROVECHAMIENTO DEL A.U.N.P. "VALLE DE PAZ" ATIZAPAN DE ZARAGOZA, MÉXICO
ESQUEMA CONCEPTUAL 2 / CONCEPTOS PARA LA DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

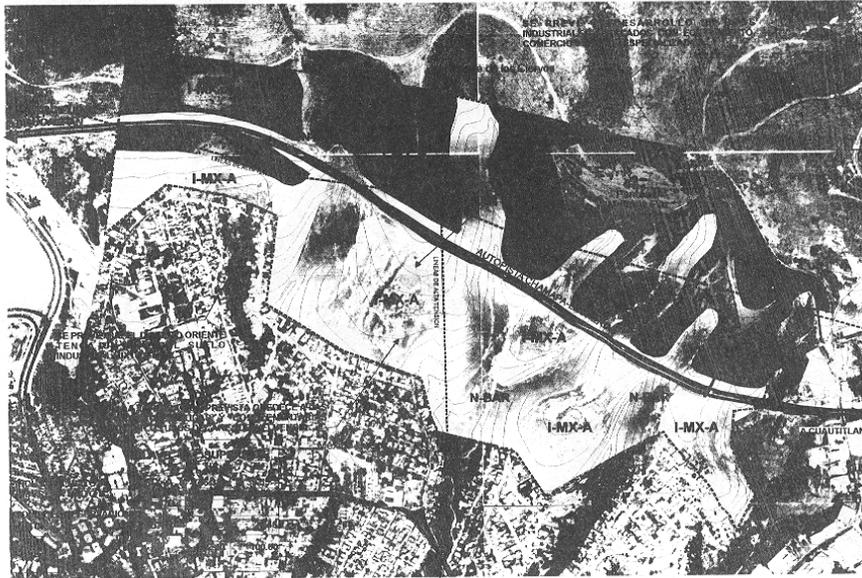


Simbología Temática

Simbología Básica

PLAN PARCIAL PARA EL APROVECHAMIENTO DEL A.U.N.P. "VALLE DE PAZ" ATIZAPAN DE ZARAGOZA, MÉXICO
IMAGEN OBJETIVO DEL PROYECTO DE APROVECHAMIENTO





Gobierno del Estado de México
Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano

I-MX-A INDUSTRIA MIXTA
INDUSTRIA MEDIANA Y PEQUEÑA NO CONTAMINANTE CON TECNOLOGÍA Y EQUIPAMIENTO DE PUNTO CON USOS COMPLEMENTARIOS

INDUSTRIA MIXTA USOS ESPECÍFICOS
CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA PESADERA Y MEDIANA NO CONTAMINANTE CON USOS EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIOS

N-BAN USOS ECOLÓGICOS (PRESERVACIÓN)
SANEAMIENTO DE BARRIADAS Y CAUCES

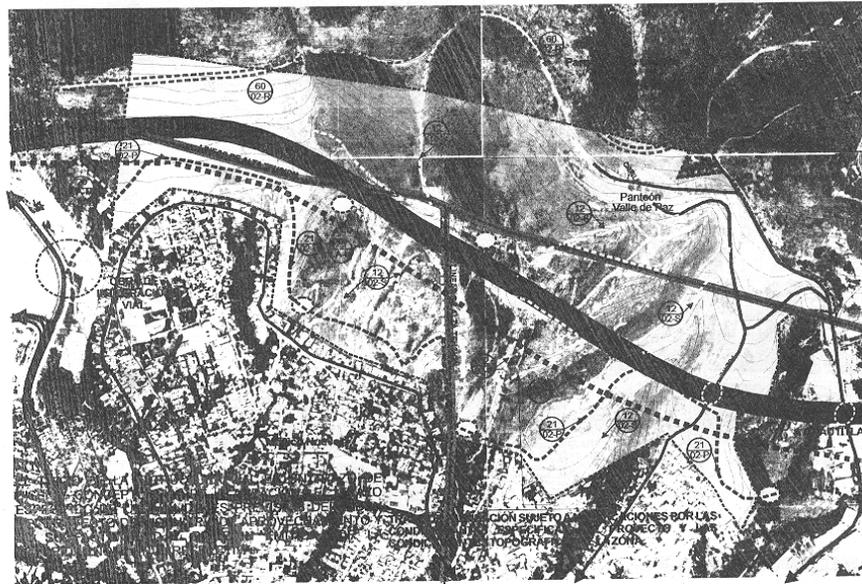
EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

NOTA:
EL APROVECHAMIENTO METO DEL SUELO EN LA ZONA DE I-MX-B ESTA EN FUNCIÓN DEL DESARROLLO DE PROYECTOS ESPECÍFICOS ADECUADOS A LAS CONDICIONES TOPOGRÁFICAS Y AMBIENTALES.

Legenda:
 - Límite del Área de Estudio
 - Línea de Alta Tensión
 - Autopista Campaña-La Venta
 - Tanque de Agua
 - Puente



PLAN PARCIAL PARA EL APROVECHAMIENTO DEL A.U.N.P. "VALLE DE PAZ" ATIZAPAN DE ZARAGOZA, MÉXICO
USOS DEL SUELO PREVISTOS



Gobierno del Estado de México
Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano

ÁREA DE ESTUDIO

VALIDIDAD REGIONAL
AUTOPISTA CAMPAÑA LA VENTA

VALIDIDAD PRIMARIA EXISTENTE
VALIDIDAD PRIMARIA PREVISTA
VALIDIDAD SECUNDARIA PREVISTA

PUENTES EXISTENTES
PUENTES PREVISTOS

RESTRICCIÓN POR AUTOPISTA
RESTRICCIÓN POR ALTA TENSIÓN
RESTRICCIÓN POR PASO DE MACROCORTICITO

NOTA: PARA DEFINIR CON PRECISIÓN EL TRAZO DEL MACROCORTICITO SE PLANTEA LEVANTAR ACABO UN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

Velocidad por carretera
40 km/h
60 km/h

VALIDIDAD (G)
Regional (GR)
Primaria (GP)
Secundaria (GS)

L.A.M. LINEA DE AGUA (MACROCORTICITO)

NOTA: LA UBICACIÓN, CANTIDAD Y NÚMERO DE PUENTES, ADICIONALES VALES, TÚNELES (EN SU CASO) EXPRESAN UNA UBICACIÓN CONCEPTUAL Y ESTÁN EN FUNCIÓN DE PROYECTOS DE INGENIERÍA Y DE APROVECHAMIENTO ESPECÍFICOS.

LA CONDICIÓN DE PLANEACIÓN "PARALELA" (CONCEPTO DE DISEÑO) A LA AUTOPISTA DE LA QUE DERIVAN VALIDADES SECUNDARIAS PARA ORDENAR LOS POLÍGONOS ESPECÍFICOS (ENTRE OTROS) EN SU APROVECHAMIENTO.

Legenda:
 - Límite del Área de Estudio
 - Línea de Alta Tensión
 - Autopista Campaña-La Venta
 - Tanque de Agua
 - Puente



PLAN PARCIAL PARA EL APROVECHAMIENTO DEL A.U.N.P. "VALLE DE PAZ" ATIZAPAN DE ZARAGOZA, MÉXICO
ESTRUCTURA VIAL PREVISTA

