



GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

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

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXXXVIII A:202/3/001/02
Número de ejemplares impresos: 600

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 23 de diciembre de 2009
No. 123

SUMARIO:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

PLAN PARCIAL DE INTEGRACION TERRITORIAL ZONA SUR DE EL
CERRILLO VISTA HERMOSA, MUNICIPIO DE TOLUCA.

"2009. AÑO DE JOSE MARIA MORELOS Y PAVON, SIERVO DE LA NACION"

SECCION SEGUNDA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

Metepec, México, a 13 de Octubre del 2009.
Oficio No. 224A00000/183/09

ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia

DOCTORA
MARIA ELENA BARRERA TAPIA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE TOLUCA, ESTADO DE MEXICO.
P R E S E N T E.

En atención a su oficio D.G.D.U./SDOYPU/DPP/334/2009 de fecha 7 de octubre del 2009, a través del cual solicita se expida el Dictamen de Congruencia al Proyecto de Plan Parcial de Integración Territorial: "Zona Sur de El Cerrillo Vista Hermosa, Municipio de Toluca", con las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, y

CONSIDERANDO

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

Que el H. Ayuntamiento de Toluca, en términos de lo dispuesto por el artículo 5.28, fracción I y II del Código Administrativo, llevó a cabo la consulta pública del proyecto de Plan en el periodo comprendido entre el 15 de junio al 21 de julio del 2009; asimismo, celebró las audiencias públicas correspondientes el 15 de junio y 10 y 15

de julio de 2009 para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto del Proyecto de Plan Parcial de Integración Territorial: "Zona Sur de El Cerrillo Vista Hermosa, Municipio de Toluca", conforme lo señala el aviso del proceso de consulta.

Que en el Proyecto de Plan Parcial de Integración Territorial: "Zona Sur de El Cerrillo Vista Hermosa, Municipio de Toluca", se han observado los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de población, establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano para este municipio, así como las estrategias relativas a la zonificación y aprovechamiento del suelo, las correspondientes a vialidad, protección al medio ambiente, riesgos, infraestructura y equipamiento urbano; asimismo, se han previsto los proyectos estratégicos y programas sectoriales.

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

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes el citado Proyecto de Plan Parcial, respecto con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, he tenido a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN DE CONGRUENCIA

- PRIMERO.-** El proyecto de Plan Parcial de Integración Territorial: "Zona Sur de El Cerrillo Vista Hermosa, Municipio de Toluca", es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente.
- SEGUNDO.-** Para validez jurídica del Proyecto de Plan Parcial de Integración Territorial: "Zona Sur de El Cerrillo Vista Hermosa, Municipio de Toluca", conforme a lo dispuesto en el artículo 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 Toluca, remitirá a la Secretaría de Desarrollo Urbano el Proyecto de Plan Parcial de Integración Territorial: "Zona Sur de El Cerrillo Vista Hermosa, Municipio de Toluca", así como copia certificada del Acta de Cabildo en la que conste la aprobación formal del mismo, en relación con los artículos 5.10 fracción I y 5.28 fracción IV del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- CUARTO.-** Con fundamento en el párrafo segundo del artículo 30 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se instruye al Director General de Planeación Urbana para que entregue formalmente este dictamen al H. Ayuntamiento del Municipio de Toluca.

El presente Dictamen de Congruencia se emite en la Ciudad de Metepec, a los trece días del mes de octubre del 2009.

ATENTAMENTE

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



AYUNTAMIENTO DE TOLUCA

Secretaría del Ayuntamiento

"2009. Año de José María Morelos y Pavón. Siervo de la Nación"

PRESIDENCIA MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL AYTO.

SMT/HC/CERT/345/09

CERTIFICACIÓN DE CABILDO.

EL CIUDADANO M. EN A.P. GUILLERMO LEGORRETA MARTÍNEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA FRACCIÓN X DEL ARTICULO 91 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL VIGENTE.

CERTIFICA

QUE EN EL DESAHOGO DEL PUNTO 7.4 DEL ORDEN DEL DÍA DE LA DÉCIMA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE FECHA TREINTA DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE, EL CUERPO EDILICIO APROBÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

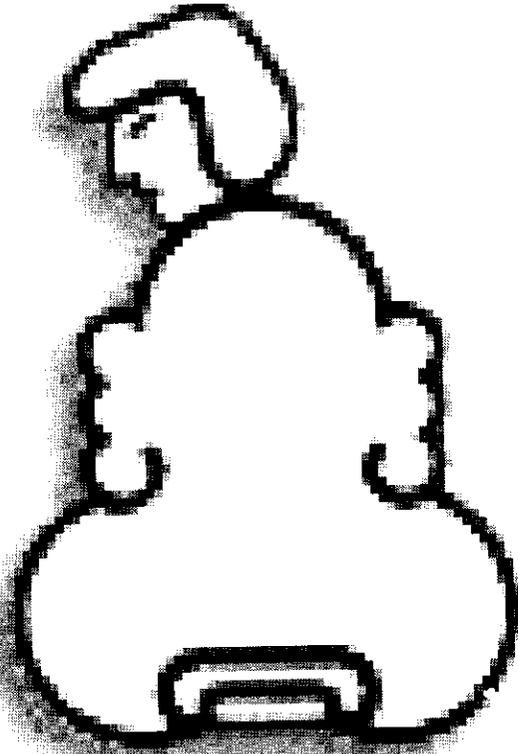
ACUERDO: Se aprueba el dictamen emitido por las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y de Planeación para el Desarrollo, concerniente a la solicitud que presenta la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, relativo al "Plan Parcial de Integración Territorial Zona Sur, de El Cerrillo Vista Hermosa, Toluca, México"; el cual en su parte resolutive señala lo siguiente:

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 5.10, 5.28, 5.29 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; se considera procedente la petición hecha por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas relativo al "Plan Parcial de integración Territorial Zona Sur, de El Cerrillo Vista Hermosa, Toluca, México", con el fin de acelerar de manera correcta la expansión de dicha comunidad y proveer de mejores servicios y herramientas más útiles para su urbanización.





H. AYUNTAMIENTO DE TOLUCA



"ZONA SUR DE EL CERILLO
VISTA HERMOSA,
TOLUCA, MEXICO."

PLAN PARCIAL DE
INTEGRACION
TERRITORIAL



H. AYUNTAMIENTO DE TOLUCA

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.

INDICE

I. PRESENTACION

II. MARCO JURÍDICO

III. PROPÓSITOS Y ALCANCES DEL PLAN PARCIAL

A). - DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

B). - UBICACIÓN Y FUNCIÓN DE LA ZONA DENTRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN Y EN EL CONTEXTO MUNICIPAL.

C). - ASPECTOS TERRITORIALES.

1. - Densidad de la Población.

2. - Estructura Urbana.

D). - USOS DEL SUELO.

1. - Uso Actual y Ocupación del Suelo.

E). - INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

1. - Infraestructura.

1.1. - Agua Potable.

1.2. - Drenaje y Alcantarillado.

1.3. - Energía Eléctrica.

1.4.- Vialidad y Transporte.

1.5.- Recolección de basura.

F). - SUELO Y VIVIENDA.

1. - Tenencia de la Tierra.

2. - Vivienda.

3.-Fraccionamientos, Conjuntos Urbanos y Unidades Habitacionales.

G). - ASPECTOS AMBIENTALES.

1. - Agua.

2. - Aire.

3.- Ruido.

4.- Suelo.

IV. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO.

1.- Síntesis del Diagnostico.

V. EVALUACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE.

VI. OBJETIVOS

1.- Objetivo General.

2.- Objetivos Particulares.

VII. DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS

1.- Políticas.

2.- Estrategia.

A)- TERRITORIALES.

1.- Ordenamiento Urbano.

2.- Control del Crecimiento Urbano

3.- Consolidación del Crecimiento Urbano

4.- Control y Atención a Zonas Dispersas

B).- SECTORIALES.

1. - Suelo.

2.- Promoción y Fomento a la Vivienda.

3.- Infraestructura.

4.- Vialidad y Transporte

5.- Equipamiento

6.-Imagen Urbana

7.- Medio Ambiente

8.-Protección Civil y Riesgos Urbanos

VIII. ZONIFICACION DEL PLAN PARCIAL

1. - **Clasificación del Territorio.**

A).-Usos del suelo y su Zonificación

b).-Normas de uso y Aprovechamiento del Suelo.

c).-Elementos Estructuradores del Desarrollo Urbano

1.-Vialidad

2.- Usos del Suelo

IX. DISEÑO URBANO

X. METAS Y PROYECTOS ESTRATEGICOS

1.- Catalogo de Proyectos, Obras y Acciones.

1.1.- Programas y Acciones.

1.2.- Obras.

XI. INSTRUMENTOS

A) DE INDUCCIÓN Y FOMENTO

1.- Suelo

2.- Obras Públicas

3.-Prestación de Servicios Públicos

4.- Vivienda

B) DE REGULACION

1.- Normas de Uso del Suelo

1.1.- Homologación de Claves

1.2.-Construcción de las Claves de Usos Urbanizables Básicos

C) NORMAS SOBRE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS EN ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES EN LA DELEGACIÓN

D) DE ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN

E) DE COORDINACIÓN ENTRE LOS MUNICIPIOS DE LA REGIÓN Y EL GOBIERNO ESTATAL

F) INSTRUMENTOS FISCALES Y FINANCIEROS

G) INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN

XII. EPILOGO



H. AYUNTAMIENTO DE TOLUCA

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.**I. PRESENTACIÓN**

La realidad imperante hoy día en materia de asentamientos humanos, exige un sistema de planeación territorial que responda de forma efectiva a los diversos y complejos requerimientos de la cambiante dinámica urbana, en este sentido, la actuación del gobierno municipal debe ser eficiente y eficaz, por lo que los planes, proyectos y programas urbanos, tienen un rol determinante en el proceso de planificación de los espacios, al ser este el nivel de gobierno, en el cual se puede observar con mayor cercanía las necesidades de la población.

Es así que, el H. Ayuntamiento de Toluca, sabedor de la responsabilidad adquirida con los habitantes de este municipio, y por ende con la población de San Pedro Totoltepec, presenta el "Plan Parcial de Incorporación Territorial, Zona Sur de el Cerrillo Vista Hermosa, Toluca, México."; al considerar que resulta necesario el contar con espacios que nos ofrezcan alternativas para la reubicación física de las personas que actualmente se encuentran asentadas en los espacios involucrados en una probable expansión de esa importante terminal aérea.

Desde el enfoque del nivel de Planeación Estatal, dos de los principales rubros en los cuales se basa la estrategia del Plan Estatal de Desarrollo Urbano (PEDU), vigente, son el ordenamiento territorial y el fortalecimiento de la infraestructura, tal y como puede apreciarse en los siguientes párrafos extraídos del mismo:

"... Los planteamientos anteriores deben complementarse con políticas y estrategias que permitan contar con centros de población ordenados, sustentables y competitivos, que al aprovechar plenamente sus vocaciones y potencial, actúen como articuladores e integradores del ordenamiento territorial. En síntesis, ordenar el territorio para tener mejores ciudades.

Al efecto, un orden territorial eficiente solo se consigue mediante una planeación que vincule la construcción de infraestructura con los planes de desarrollo urbano, con una visión de mediano y largo plazo. Una infraestructura adecuada para el traslado de bienes y personas exige una planeación integral del uso del suelo.

Una de las tareas fundamentales de este gobierno se enfoca a generar y asegurar la inversión en materia de infraestructura, con el propósito de crear las condiciones materiales que al tiempo de coadyuvar a reducir los rezagos, aseguren el crecimiento ordenado de las áreas urbanas y su eficiente funcionamiento, permitiendo el desarrollo equilibrado de actividades productivas y satisfactores sociales, para atender las necesidades básicas de la población."

Ahora bien, si hablamos de infraestructura, no solo nos referimos a redes de servicios públicos (energía eléctrica, drenaje agua potable etc...), sino también, y al mismo tiempo, a las instalaciones de comunicaciones y transporte necesarias para soportar los esfuerzos de dinamización económica y transporte de personas y mercancías; es por esto que a nivel Estatal y Municipal, se tiene previsto que la consolidación del Aeropuerto de Toluca genere empleos y derrama económica que puede ser aprovechada para impulsar el desarrollo estatal y por ende el municipal.

En este mismo instrumento urbano (PEDU), como parte de las líneas de estrategia para el Sistema Urbano Regional del Valle de Toluca se establece:

"...Capitalizar la modernización y ampliación del Aeropuerto de la Ciudad de Toluca, como el detonante de un nuevo perfil para la ZMVT, impulsando el desarrollo de un Tecnopolis y el ordenamiento territorial de su zona de influencia, lo que propiciará el desarrollo regional."

De igual forma en el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca, establece que:

"...Como apoyo al desarrollo económico de la región y la conformación de Toluca como importante tecnopolis nacional, resulta de suma importancia la ampliación del aeropuerto actual y su complementación como puerto interior, con un centro internacional de logística, terminal de carga multimodal, áreas industriales afines y áreas comerciales."

Por lo anteriormente expuesto, el presente documento tiene como objetivo el establecer los parámetros que contar con una base técnica-jurídica, para elaborar un Plan Parcial de Territorial que nos permita efectuar el cambio de uso del suelo de una poligonal localizada al sur del área de estudio, el cual actualmente es No urbanizable (AG-AP-N).

II. MARCO JURÍDICO

La fundamentación legal del presente instrumento urbano tiene su origen en el ámbito federal, a través de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en cuyo Título Quinto, artículo 115, fracción V; faculta al Municipio en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas a: formular, aprobar y administrar la zonificación del plan de desarrollo urbano municipal y mecanismos que de él se deriven (planes parciales).

Sin embargo, y no obstante la autonomía otorgada por nuestra carta magna, no se puede dejar de lado la congruencia y coordinación que debe existir entre las autoridades, por lo que la **Ley General de Asentamientos Humanos**, en su Capítulo II "Congruencia y Coordinación de Autoridades", artículo 6 establece que las atribuciones que tengan en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, deberán ser ejercidas de manera concurrente por, la federación, las entidades federativas y los municipios, cada uno en el ámbito de su competencia. Específicamente, en su artículo 9. Esta Ley establece las atribuciones de los municipios, entre las que se encuentran: Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local; Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven; Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

En el contexto estatal, la **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México**, en su artículo 77 fracción VI, faculta al Ejecutivo Estatal para ejercer la planeación y conducción del desarrollo integral del Estado; así como para formular, aprobar, desarrollar, ejecutar, controlar y evaluar el Plan Estatal de Desarrollo, los Planes Sectoriales y Regionales y los Programas que de éstos se deriven. Del mismo modo, la **Ley Orgánica Municipal del Estado de México**, en su artículo 31 señala que son atribuciones del ayuntamiento expedir las disposiciones administrativas de observancia general dentro del territorio municipal para el cumplimiento de sus atribuciones; así como proponer ante la legislatura local iniciativas de ley, decretos o mecanismos en materia municipal. Además de participar en la creación y administración de sus reservas territoriales e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y otorgar licencias y permisos de construcción.

Sin embargo, estas disposiciones de orden estatal, resultarían obsoletas sin un ordenamiento legal que incluya y regule la participación social en el proceso, es por esto que la **Ley de Planeación del Estado de México y Municipios**, establece un sistema de planeación y participación democrática para el desarrollo del Estado de México y Municipios, para la elaboración, ejecución y evaluación de los Planes de Desarrollo Municipal del Estado de México; En sus artículos 13 y 14 advierte que este sistema comprende como instrumentos el proceso de planeación estratégica, los planes, programas y las políticas de planeación que autoricen el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, siendo en el caso de estos últimos, los Planes de Desarrollo Municipal, los cuales contienen los lineamientos básicos a seguir durante la gestión local, incluyendo los aspectos relacionados con el Desarrollo Urbano y la Planeación Territorial, aunque de manera muy superficial, al no ser este su principal objetivo, es por esto que en el **Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México**, el artículo 5.23, Fracción V, del "Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano", establece la modalidad de "*Planes Parciales*". Del mismo modo, en los artículos 5.9 y 5.10, se establece la competencia de las autoridades estatales y municipales, cuyo sistema de planes de desarrollo se encuadra con base en los artículos 5.21 y 5.24. En este contexto, los planes parciales deben estar en concordancia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y el Plan Regional de Desarrollo Urbano de acuerdo con lo que se establece en los artículos 5.25 y 5.27; por último, en el artículo 5.28, de ese mismo ordenamiento legal, determina, las normas para la elaboración, modificación, aprobación e inscripción de los Planes.

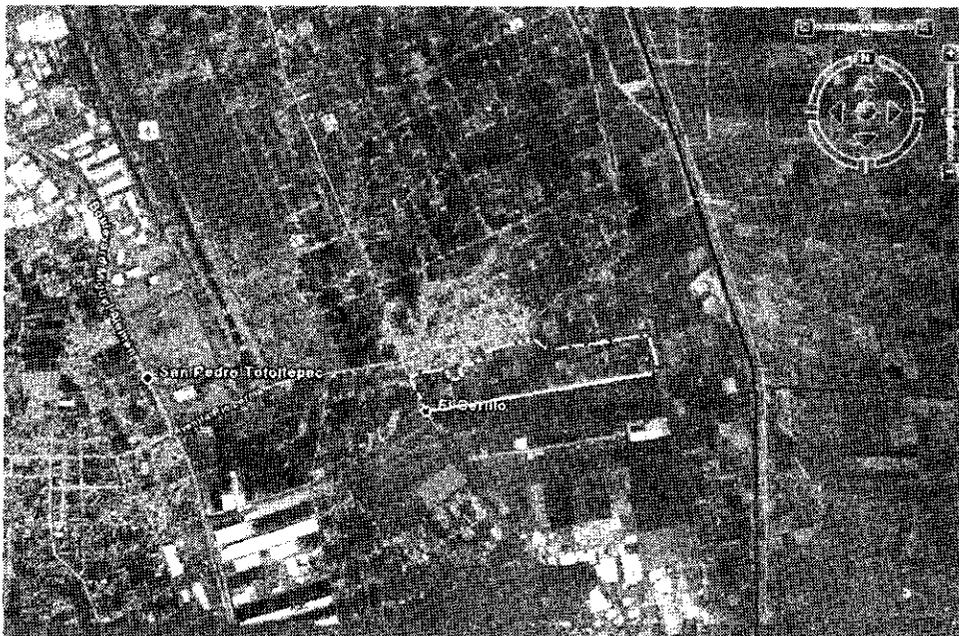
En este mismo contexto, en el Reglamento del Libro quinto del Código Administrativo del Estado de México, artículo 21, fracción III, se establece la modalidad de Plan Parcial de Territorial, mismos que se podrán derivar del Plan Estatal de los Planes Regionales o de los Planes de competencia municipal y serán expedidos para integrar a los centros de población nuevas áreas de crecimiento.

Hasta ahora el instrumento urbano, más cercano a la administración municipal, ha sido el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca**, el cual fue aprobado y publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, No. 85, de fecha 28 de Octubre del 2003, y la fe de erratas publicada en la Gaceta No. 67, con fecha 04 de octubre del 2005, que contiene las directrices que en materia de Desarrollo Urbano y Planeación Territorial, se tienen previstas para Toluca, como su nombre lo indica dicho ordenamiento se refiere en general a las 24 Delegaciones que integran el territorio municipal, y si bien es cierto que existen apartados en los cuales se aborda de manera particular la problemática y estrategias de cada delegación, también lo es que, a efecto de maximizar el efecto de las políticas, programas y acciones, es necesario aterrizar a nivel, aun mas local dichas directrices, para lo cual los Planes Parciales de Desarrollo son el instrumento idóneo.

III. PROPÓSITOS Y ALCANCES DEL PLAN PARCIAL.

A). - DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

La zona de estudio se localiza al oriente de la Delegación de San Pedro Totoltepec, en los límites con el municipio de Lerma, colinda al norte con "El Cerrillo Vista Hermosa", al sur con el municipio de Lerma, al oriente con canal sin nombre y al poniente con la Avenida de Las Partidas; comprende una superficie territorial de 57.52has., en las cuales actualmente (año 2008) se encuentran asentadas "aproximadamente", 100 viviendas, por lo que si consideramos que de acuerdo con datos del INEGI, el promedio de ocupantes por vivienda para la Subdelegación, es de 4.60 hab/viv, podemos inferir que se cuenta con una población de 460 habitantes.



Zona de estudio.

Administrativamente, se encuentra integrada a la subdelegación de "El Cerrillo Vista Hermosa".

B) UBICACIÓN Y FUNCIÓN DE LA ZONA DENTRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN Y EN EL CONTEXTO MUNICIPAL.

La poligonal de estudio se encuentra localizada al sur de la Subdelegación de "El Cerrillo Vista Hermosa", y de acuerdo con lo establecido en el plano E-2 "Estructura Urbana y Usos del Suelo", del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, se considera como No Urbanizable, por lo que sirve como "Franja de Amortiguamiento", entre el uso habitacional (H-333B), de mediana densidad, establecido para el asentamiento con el cual colinda al norte y el uso de "Industria Pequeña no Contaminante Mezclada con Viv/H100A" (I-PN-H), determinado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Lerma, para la zona con la que colinda al sur, misma que se encuentra dentro de la jurisdicción administrativa de ese municipio; al mismo tiempo, representa un área de reserva agropecuaria con usos mixtos (vivienda con parcelas), y una baja densidad habitacional.

C) ASPECTOS TERRITORIALES

I. Densidad de población.

La interacción de los aspectos sociales, económicos y normativos, ha dado como resultado la gradual configuración territorial de la zona de estudio, pudiéndose identificar un proceso de ocupación del suelo de tipo disperso, es decir uso mixto, en el cual se observa la mezcla del uso agrícola con el habitacional de baja densidad, con un promedio de 1.73viv/ha, si consideramos su superficie total y el número de viviendas existentes a su interior.



2. Estructura Urbana

Los principales ejes estructuradores en la zona son: En dirección oriente poniente, Av. San José, Río Consulado y Río Bravo; mientras que en dirección norte sur tenemos, Río Xochimilco, Río Balsas y Av. de Las Partidas.

- **Traza Urbana.** Presenta una incipiente traza de tipo reticular regular, interrumpida en algunas zonas por la presencia de grandes parcelas.
- **Hitos.** Paradas de autobuses localizados sobre Av. de la Partidas, en sus cruces con las calles, Río Lerma y Agustín Melgar.
- **Barreras.** Av. de las Partidas, y canales sin nombre al oriente y sur, éste último sirve además, como límite físico-administrativo entre los municipios de Toluca y Lerma.
- **Bordes.** Canal sin nombre, oriente y sur.

D).- USOS DEL SUELO.

I. - Uso Actual y Ocupación del Suelo.

De acuerdo con lo establecido en el plano E-2 "Estructura urbana y Usos del Suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano", vigente, la totalidad de las 57.52 has. Que conforman el área de estudio se clasifican como AG-AP-N "Agropecuaria de Alta Productividad No Protegido", para el que se tienen establecidas las siguientes normas de ocupación:

- Hab./Hectárea: NP
- Hab./Hectárea: 3
- No. de viviendas/Hectárea: 1
- Metros cuadrados de terreno bruto/vivienda: 16 667
- Metros cuadrados de terreno neto/vivienda: 10 000
- Lote mínimo en subdivisión y/o privativo el ancho mínimo de las viviendas dúplex, triplex y cuádruplex resultantes no podrá ser menor de: 3.5
- Frente metros lineales: 50
- Superficie metros cuadrados: 10 000
- Número máximo de viviendas por lote: 1
- Vivienda dúplex permitida: P
- Vivienda triples permitida: NP
- Vivienda cuádruplex permitida: NP
- Superficie mínima sin construir: 90
- Superficie máxima de desplante: 10
- Altura máxima de construcción: 2
- Ml. sobre desplante: 3.0
- Intensidad máxima de construcción: 0.2 número de veces el área del predio

Actividades Terciarias

- (Defensa) Zonas e instalaciones militares: cualquier superficie por uso (uso de impacto regional)
- (Defensa) Zona de prácticas: cualquier superficie por uso (uso de impacto regional)
- (Defensa) Encuartelamiento: cualquier superficie por uso (uso de impacto regional)
- (Defensa) Educación militar: cualquier superficie por uso (uso de impacto regional)
- Cementerios: cualquier superficie por uso (uso de impacto regional)

Actividades Primarias

- Extracción de minerales no metálicos (extracción de cantera, mármol, arena, grava, tezontle, tepetate, feldespato, caolín, arcillas refractarias, barro, sílice, cuarzo, pedernal, asbesto y mica entre otros: cualquier superficie por uso, ver normatividad de ocupación en el documento del Plan (uso de impacto regional)
- (Agricultura) cultivo de cereales, legumbres, raíces feculentas, hortalizas, leguminosas, café, caña de azúcar, algodón, tabaco, agaves alcohólicos (maguey), agaves de fibras (ixtles), girasol, cártamo; otras oleaginosas, árboles frutales, flores, viveros y campos experimentales: cualquier superficie por uso

- (Agricultura) actividades ganaderas y forestales que se realizan de manera concordante a la agricultura: cualquier superficie por uso
- (Ganadería) cría y explotación de ganado bovino, equino, caprino, porcino, avicultura, apicultura y cunicultura: cualquier superficie por uso
- (Ganadería) cría y recolección de otras especies de animales, los destinados a laboratorios: cualquier superficie por uso
- (Ganadería) actividades agrícolas y forestales que se realizan de manera concordante a la ganadería: cualquier superficie por uso
- (Especies no incluidas en el inciso anterior (ganadería)) conformado por los animales no alimenticios (cría de perros y sus centros de adiestramiento, aves de ornato, gatos, reptiles, etc.): cualquier superficie por uso
- (Especies no incluidas en el inciso anterior (ganadería)) zoológicos y acuarios: hasta 250 m² por uso y más de 251 m² por uso (uso de impacto regional)
- (Especies no incluidas en el inciso anterior (ganadería)) santuarios de vida silvestre: cualquier superficie por uso
- (Silvicultura) plantación y cuidado de árboles para la producción de madera, cuidado y conservación de áreas forestales, explotación de viveros forestales desde siembra, desarrollo y preparación: cualquier superficie por uso
- (Silvicultura) corte de madera, producción de troncos devastados y descortezados; así como la recolección de productos forestales en general y las áreas de preservación del medio natural: cualquier superficie por uso
- Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura (establecimientos especializados: fumigación, fertilización, servicios pre-agrícolas de rastreo, barbecho, subsoleo, desmonte, cosecha y recolección; distribución de agua para riego): cualquier superficie por uso
- Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura (clínicas veterinarias y despachos de agronomía): cualquier superficie por uso
- (Pesca) captura de especies acuáticas, ya sea con fines comerciales, deportivos o de autoconsumo, en esteros, lagos, lagunas, presas, ríos y bordos entre otros: cualquier superficie por uso
- (Pesca) acuicultura para especies de agua dulce, criaderos de peces y ranas entre otros: cualquier superficie por uso

Infraestructura:

- Captación y distribución de agua (Captación): cualquier superficie por uso (uso de impacto regional)
- Captación y distribución de agua (operación de plantas potabilizadoras): cualquier superficie por uso (uso de impacto regional)
- Antenas, torres y mástiles de más de 30 mts.: cualquier superficie por uso (uso de impacto regional)
- Plantas, estaciones y subestaciones eléctricas: cualquier superficie por uso (uso de impacto regional).

Del mismo modo, es importante señalar que la zona colinda con 172.22 has. Con uso habitacional (H-333B), correspondientes a la subdelegación de El Cerrillo Vista Hermosa. (Ver plano E-2A)

E).- INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

I. - Infraestructura.

I.1. - Agua Potable

Actualmente (año 2009), la cobertura de este servicio en la zona de estudio es del 30%, existiendo red únicamente sobre las calles Río Balsas, Río Panuco, Vicente Suárez, López Mateos, y en algunos tramos de Río consulado y Río Bravo (ver plano D6-A).

Dentro de la poligonal de estudio no existen pozos de almacenamiento de agua potable, por lo que el servicio es suministrado a través de derivaciones de la red principal localizada en la zona centro de El Cerrillo, sistema que es administrado por el Organismo de Agua y saneamiento de Toluca.

I.2. - Drenaje y Alcantarillado.

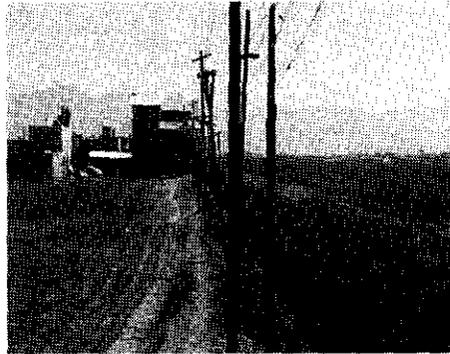
En la actualidad, de las 100 viviendas habitadas que existen, el 30% dispone de este servicio; sin embargo, debido al déficit de cobertura ocasionado en gran medida por la dispersión de los asentamientos humanos, la población se ve en la necesidad de cubrir sus necesidades a través de letrinas con fosas sépticas, generando un foco infeccioso latente.



1.3. - Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Para el 2009 la cobertura es del 30%, únicamente sobre las calles Río Balsas, Río Panuco, Vicente Suárez, López Mateos, y en algunos tramos de Río consulado y Río Bravo (ver plano D6); en el resto del territorio la población satisface sus necesidades en este rubro a través de bajadas clandestinas, situación que genera deficiencias en la calidad del voltaje. En este rubro, es importante mencionar que en dirección noreste - suroeste, de la zona, cruzan torres con líneas de alta tensión (230 KV), por lo que habrá que tomar medidas preventivas a efecto de evitar probable invasiones al derecho de vía (30 metros, simétrico parcial, a partir del eje de torre). (Ver plano E-3)

En lo que se refiere al alumbrado público, se tiene un total de 626 metros lineales cubiertos con el servicio, sin embargo, debido al vandalismo y la falta de mantenimiento, gran parte de la luminarias se encuentran en desuso.

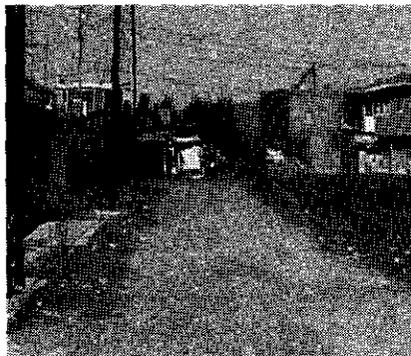


1.4. - Vialidad y Transporte.

Vialidad

En dirección oriente poniente, Av. San José, Río Consulado y Río Bravo; mientras que en dirección norte sur tenemos, Río Xochimilco, Río Balsas y Av. de Las Partidas; las cuales actúan como vialidades primarias que dan accesibilidad hacia el interior del polígono. Es importante mencionar que en las intersecciones de las vías que corren en sentido oriente poniente, y la avenida de Las Partidas, se presenta una saturación vial significativa.

En lo que se refiere a las condiciones materiales de las vialidades, tenemos que de los 4,901 metros lineales que comprende la red vial de la zona el 93.47% (4,581ml.), corresponde a terracería, por lo que considerando un ancho promedio de arrollo vehicular de 7.0 metros, representa un déficit de pavimentación de 32,067m², mientras que el restante 6.53%, corresponde a pavimentación con asfalto con 320ml. (ver plano D-6D)



Transporte.

Las necesidades de transporte son cubiertas por las diversas rutas de transporte público que circulan por la Av. de Las Partidas y La Carretera al Cerrillo; Las líneas que operan son: Auto transportes ATZUSI S.A de C.V., Transportes Urbanos y Suburbanos de Toluca y Zinacantepec, Tollotzín. En promedio las corridas son cada cinco minutos y el horario de servicio es de 5:00-21:00 hrs.

Directamente en la zona de estudio, únicamente un paradero de autobuses localizado en la calle Río Lerma, entre las calles Río Blanco y Cda. De Los Remedios, pertenece a la línea ATZUSI S.A de C.V. el cual cuenta con 10 unidades que cubren la ruta Cerrillo - Terminal.



1.5. - Recolección de Basura.

El servicio de recolección de basura al interior de la Delegación, es prestado por el Ayuntamiento de Toluca, cubre el 60% de la demanda, debido principalmente a la dispersión de asentamientos que prevalece en la zona de estudio, lo que ocasiona que en muchos casos la población opte por quemar los residuos en baldíos o bien arrojarlos a los canales urbanos existentes, la ruta que tiene el camión recolector es la siguiente: lunes y miércoles, Río balsas hacia el sur, hasta Río Bravo girando al oriente; sábados, Río Pánuco al sur hasta el entronque con Río consulado girando al poniente hasta Vicente Suárez y luego al norte hasta Av. Río Lerma.(ver plano D-12)

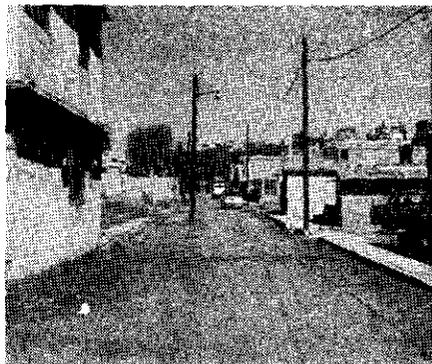
F). - SUELO Y VIVIENDA

1. - Tenencia de la Tierra.

El total de la superficie es de régimen ejidal regularizado a través del Programa de Certificación de Derecho Ejidales (PROCEDE).

2. - Vivienda.

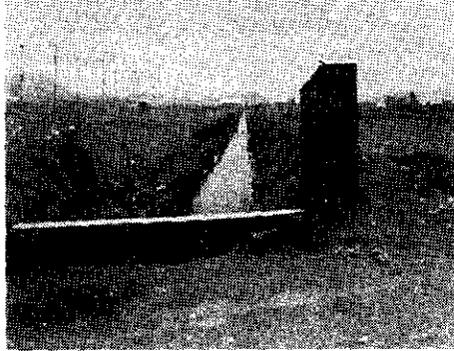
Se identifican edificaciones construidas con materiales duraderos, sin embargo, aún se observa un alto grado de dispersión de asentamientos con una densidad promedio de ocupación de apenas 1.73 viv/ha.



G). - ASPECTOS AMBIENTALES

1.- Agua.

Al igual que en gran número de asentamientos urbanos y semi-urbanos, los canales urbanos de la zona presentan problemas de contaminación, debido a que son receptores de numerosas descargas de origen doméstico, además de verse afectados por la utilización de productos agroquímicos aplicados en las áreas agrícolas de la zona. En este mismo contexto, en la zona de estudio, y debido a la falta de red de drenaje, se continúa con la nociva práctica de verter los drenajes domésticos a los canales urbanos, lo que conlleva graves problemas de salud pública.



2. - Aire.

Los principales generadores de polución en la zona, son las actividades industriales (de las empresas asentadas en la zona industrial colindante al sur, localizada en el municipio de Lerma), y los vehículos automotores, (automóviles, motocicletas, vehículos de carga y pasajeros, tanto foráneos como locales; así como microbuses y taxis), y si a esto le sumamos el incremento del tráfico aéreo en la zona, tenemos una problemática merecedora de tomarse en cuenta. Los puntos más conflictivos son: La Av. de las Partidas, Carretera al cerrillo, debido al gran aforo vehicular que presentan y los consiguientes problemas de congestión vial; así como el área aledaña a la pista de aterrizaje.

3. - Ruido.

La contaminación auditiva se presenta con mayor frecuencia sobre la Avenida de las Partidas alcanzando hasta 50 decibeles; y la zona aledaña al cono de aproximación de la pista del Aeropuerto con 60 decibeles, al haberse visto incrementado notablemente el tráfico aéreo.



4. - Suelo.

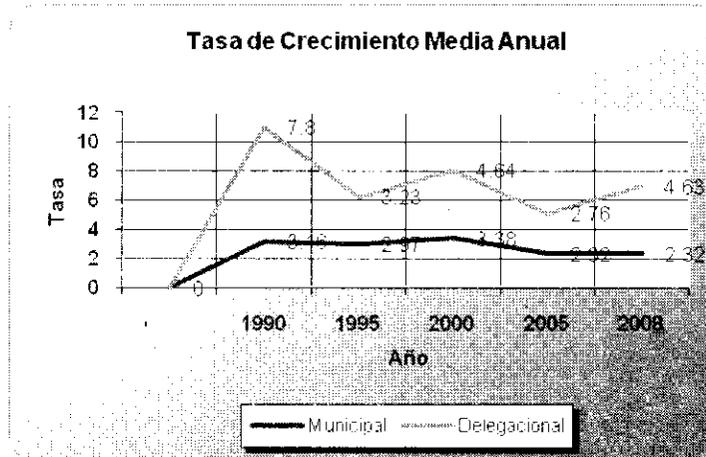
Al interior de la zona podemos identificar tiraderos clandestinos, en las márgenes de los canales urbanos presentes en la zona y en las principales vías de comunicación, debido principalmente a una falta de cultura ecológica y a que no existen contenedores de basura, en los cuales puedan ser depositados los desechos.



IV. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.

I. Síntesis del Diagnóstico.

Durante las últimas décadas, la zona de estudio ha presentado un bajo nivel de ocupación urbana del suelo, por lo que aun se pueden observar grandes extensiones con uso de parcelas, con relativamente poca presencia de vivienda en la zona, lo anterior a pesar de que en general la Subdelegación de "El Cerrillo Vista Hermosa", a la cual pertenece administrativamente, ha presentado una fuerte tendencia de crecimiento con tasas de crecimiento medio anual muy superiores a las registradas a nivel municipal, tal y como se puede observar en la siguiente gráfica.



Fuente: INEGI, Censo General Población y Vivienda, 1990 y 2000, y cálculos propios con base en levantamiento de campo y proyecciones de población.

Y de acuerdo con estimaciones recientes, en caso de seguir la misma tendencia que ha sido identificada en la subdelegación tenemos que para el año 2010, contará con una población de 506 habitantes, los cuales concentraran sus actividades, principalmente en los sectores secundario y terciario de la economía.

Los principales ejes viales en la zona, son Av. de Las Partidas, Av. San José, Rio Consulado y Rio Bravo; mientras que en dirección norte sur tenemos, Río Xochimilco y Río Balsas, las cuales forman parte de una incipiente traza urbana, aun en proceso de conformación.

En lo que se refiere al rubro de servicios públicos, se observa problemática respecto a cobertura de las redes, en la zona centro del polígono de estudio, debido principalmente al grado de dispersión de los asentamientos humanos (ver planos D-3B, D-6, D6-A).

V. EVALUACION DEL PLAN PARCIAL VIGENTE.

No se cuenta con antecedente de Plan Parcial.

Análisis de Fortalezas, Oportunidades Debilidades y Amenazas (FODA).

El presente Plan Parcial, parte de un conocimiento general de la realidad de la zona de estudio y se basa en el análisis FODA que permite la identificación de **F**ortalezas, **O**portunidades, **D**ebilidades y **A**menazas, que incluye las potencialidades y riesgos del entorno en el que se desarrolla la Delegación. Lo que nos permitirá realizar una planeación estratégica, encaminada al logro de objetivos y metas bien fundamentados, pero sobre todo reales y factibles.

"Matriz FODA"

Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ubicación geográfica, cercanía con un importante equipamiento de carácter estatal; 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Previsión de ampliación del Aeropuerto de Toluca, lo que generaría empleos directos e indirectos, así como cadenas productivas y economías de escala.

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cercanía y accesibilidad hacia la ZMCT y ZMCM, mediante vialidades y transporte que favorecen el desplazamiento de la población. ➤ La zona presenta una estructura poblacional amplia en el rango de edad de 25-59 años, lo que indica que se conforma por parejas jóvenes y en edad productiva. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Consolidación del corredor urbano Av. de las Partidas. ➤ Dinamización de la actividad comercial y de servicios en la zona al incrementarse la afluencia de tráfico aéreo. ➤ Forma parte de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, lo que le permite la accesibilidad a las fuentes de empleo y a la oferta de productos y servicios especializados.
<p>Debilidades</p>	<p>Amenazas</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Incipiente sistema vial primario y secundario además de que presenta malas condiciones físicas. ➤ Déficit de cobertura en las redes de infraestructura de servicios básicos. ➤ Dispersión de asentamientos humanos que impide la dotación eficiente de infraestructura. ➤ Déficit en materia de equipamiento de educación y cultura, salud y asistencia social, así como en recreación, deporte y seguridad pública. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Desbordamientos del Río Lerma, y daños a viviendas asentadas en sus márgenes. ➤ Cercanía con usos industriales del municipio de Lerma. ➤ Degradación progresiva del Río Lerma. ➤ Crecimiento urbano desordenado y anárquico.

VI. - OBJETIVOS

I. - Objetivo General

◊ Modificar el Uso del Suelo del área de estudio, pasando de uno AG-BP-N (No Urbanizable), a uno de tipo H-200A, (Habitacional 200). Integrándola eficazmente a la dinámica urbana del sitio como una zona habitacional, estableciendo las bases para el logro de un desarrollo económico, social y territorial, de tipo sustentable, a largo plazo y competitivo.

Lo anterior considerando que dentro del Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, se tiene planteada la consolidación del Aeropuerto de Toluca, como parte de la estrategia general de desarrollo.

2. - Objetivos Particulares

- ◊ Fomentar la ocupación y urbanización controlada de la zona de estudio, estableciendo las bases tanto normativas, como de elementos construidos (ampliación e introducción de redes de infraestructura básica), para el logro de ese objetivo.
- ◊ Restringir el crecimiento urbano en las zonas de riesgo.
- ◊ Promover un crecimiento urbano planificado de los nuevos asentamientos.
- ◊ Mejoramiento de la infraestructura existente por parte del Aeropuerto.
- ◊ Preservar el medio ambiente.
- ◊ Normar el ordenamiento territorial en la Delegación, a través de la delimitación y consolidación de los usos de suelo, promoviendo la redensificación y crecimiento de las mismas, evitando situaciones de incompatibilidad.
- ◊ Establecer una franja de amortiguamiento entre la propuesta de cambio de uso del suelo a habitacional y el uso industrial del municipio de Lerma.
- ◊ Fortalecer la estructura vial de la zona, a través de la apertura programada de vialidades.
- ◊ Promover la consolidación de servicios especializados en el corredor urbano localizado en la Av. de Las Partidas.
- ◊ Promover la apertura de las vías públicas secundarias, contempladas como proyecto en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca. (Ver plano P-3)

VII. - DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS.

I. - Políticas.

Tendrán como base la regulación y ordenamiento del crecimiento urbano, mediante la observancia y aplicación efectiva de la normatividad establecida para el uso propuesto (H200-A), visualizando con claridad la definición de usos y destinos del suelo, así como sus normas técnicas de ocupación.

2. - Estrategias.

Encaminadas al logro de la integración efectiva de la zona de estudio al entorno urbano en el cual se propone insertar, así como consolidación del área urbana actual, mediante el aprovechamiento planificado del suelo.

A). - TERRITORIALES.**1. - Ordenamiento Urbano.**

Modificación del uso de suelo de no urbanizable a habitacional urbanizable, poniendo énfasis en el cumplimiento de la normatividad que en materia de usos del suelo y vialidades y restricciones; se tenga previsto para tal fin, mejorando y ampliando la red vial primaria y secundaria; así como proteger, restaurar y mejorar el medio ambiente del entorno del sitio.

El crecimiento urbano deberá orientarse hacia las zonas con mayor capacidad para atenderlo, en cuanto a la existencia de agua potable, así como de infraestructura troncal de agua, saneamiento, energía y comunicaciones, o a su posibilidad de dotación, e introducción, permitiendo definir con precisión hacia donde sí, y hacia donde no debe alentarse el crecimiento urbano.

2. - Control del Crecimiento Urbano

Restricciones normativas, que contengan la expansión anárquica de los asentamientos humanos, aplicando eficazmente los parámetros de control, en materia de densidad, uso del suelo y normas de ocupación. En específico conteniendo la invasión de derechos de vía de las torres de energía eléctrica, vialidades previstas y canales.

En el ámbito urbano se busca asegurar el crecimiento ordenado y autosuficiente de los centros de población, a la vez de coadyuvar a resolver los rezagos en infraestructura y equipamiento, con el fin de alcanzar un eficiente funcionamiento de las ciudades como motores del desarrollo.

3. - Consolidación del Crecimiento Urbano.

Promover la ocupación de zonas dispersas, a efecto de aprovechar la capacidad de infraestructura instalada, a través de la definición de un sistema vial interno, primario y secundario, que facilite la comunicación interna con el exterior.

Aprovechar las inversiones realizadas en redes de infraestructura existente con usos más intensivos del suelo en zonas aptas, así como promover la construcción de edificaciones multifuncionales de alta densidad, del comercio y los servicios, e impulsar programas de redensificación y desarrollo vertical como elementos urbanos de identidad y modernidad para mejorar la imagen urbana de las ciudades.

4. - Control y Atención a Zonas Dispersas.

Ampliación progresiva y planificada de redes de infraestructura, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población actual y futura.

B) SECTORIALES

Continuar con los esfuerzos de revisión y simplificación de procedimientos relacionados con usos del suelo y subdivisión de terrenos para la autorización de condominios y conjuntos urbanos que tengan viabilidad técnica.

1. - Suelo

- ◊ Modificación del Uso del Suelo No Urbanizable (AG-BP-N), a Habitacional (H-200-A).
- ◊ Promover ocupación prioritariamente en las zonas que ya cuentan con redes de infraestructura
- ◊ Aplicación efectiva de la nueva normatividad en materia de usos del suelo.
- ◊ Evitar la invasión de derechos de vía.
- ◊ Revisar las normas en materia de áreas de donación y requerimientos de equipamiento local, con el propósito de evaluar los requerimientos cuando se trate de vivienda económica social sobre todo en zonas consolidadas de las ciudades.
- ◊ Garantizar la adecuada integración al entorno urbano de los nuevos asentamientos.

2. - Promoción y Fomento a la Vivienda

- ◊ Aprovechar las zonas del sitio que ya cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios públicos para desarrollo de vivienda, maximizando el beneficio de las condiciones de urbanización existentes.
- ◊ Impulsar densidades acordes a los requerimientos habitacionales y a las condiciones socioeconómicas de cada comunidad, que posibiliten su redensificación para un mejor aprovechamiento de las inversiones realizadas en infraestructura, vialidades y transporte público.
- ◊ Evitar la construcción de nuevas viviendas en los derechos de vía o zonas de riesgo.
- ◊ Establecer programas permanentes para el mejoramiento a la vivienda en condiciones precarias, buscando mejorar las condiciones de vida de la población del sitio.

3. - Infraestructura

- ◊ Previo a la edificación de nuevos asentamientos, las autoridades aeroportuarias procuraran la introducción o mejoramiento de redes de infraestructura primaria en el sitio previsto para su localización.
- ◊ Ampliación, rehabilitación y mantenimiento de la red de drenaje al interior del área de estudio, por parte del Aeropuerto
- ◊ Construcción de pozos de absorción para la captación de agua para riego.
- ◊ Formular y ejecutar proyectos de agua potable en coordinación con el Gobierno Estatal, el aeropuerto y el Organismo de Agua y Saneamiento de Toluca.
- ◊ Impulsar la construcción del colector sanitario, en el canal contiguo a la carretera al Cerrillo.
- ◊ Embovedar los canales urbanos a cielo abierto.
- ◊ Ampliar paulatinamente la red de distribución de agua potable y drenaje bajo tres criterios básicos: requerimiento, capacidades de dotación y disponibilidad del servicio.
- ◊ Establecer acciones permanentes de mantenimiento de redes de drenaje y desazolve de canales.

4. - Vialidad y Transporte

- ◊ Eficientar en todas las ciudades la red de vialidades primarias, para que se modernice la estructura urbana de cada una de ellas.
- ◊ Promover la construcción de las vialidades de 18 metros de sección previstas en el PMDUT.
- ◊ Promover la construcción de la vialidad primaria de 20 metros de Sección, prevista en el PMDUT, en donde ahora se encuentra el canal sur
- ◊ Promover la construcción de la vialidad regional de 60 metros de Sección, prevista en el PMDUT, en donde ahora se encuentra el canal oriente
- ◊ Establecer un programa de pavimentación de vías existentes.
- ◊ Vigilancia de los Derechos de vía de las vialidades previstas, tanto en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, como en el presente Plan Parcial.
- ◊ Estructurar una red vial primaria que articule interna y externamente al sitio.
- ◊ Habilitación de bahías y paraderos para el transporte público.
- ◊ Señalización de los derechos de vía de las vialidades en proyecto facilitando su vigilancia y preservación.
- ◊ Conjuntamente con la Dirección de Transporte Terrestre y Tránsito Estatal, implementar un programa integral de reordenamiento del transporte público en la zona y reubicación de los paraderos de autobuses y taxis que actualmente causan conflictos viales.

5. - Equipamiento

- ◊ Construcción de un módulo de vigilancia en la zona centro del área de estudio.
- ◊ Privilegiar la localización de los equipamientos urbanos, con accesos por vialidades secundarias, con objeto de facilitar el acceso a ellos y de ampliar las posibilidades de elección.
- ◊ Coordinación con las instancias correspondientes para la rehabilitación y mejoramiento de las instalaciones de equipamiento existentes.
- ◊ Construcción de parques urbanos que fomenten la convivencia familiar.
- ◊ Limpieza y mantenimiento permanente de la cancha deportiva existente en el sitio, conjuntamente con la oficina del Comisariado Ejidal.

6. - Imagen Urbana

- ◊ Realizar acciones sobre las vialidades principales que aporten elementos para el embellecimiento paisajístico.
- ◊ Programa de arborización urbana, poniendo énfasis sobre las vialidades existentes.

7. - Medio ambiente.

- ◊ Establecer sistemas para el tratamiento de aguas residuales domésticas, para su rehusó en las industrias y las actividades agrícolas.
- ◊ Orientar el crecimiento de las ciudades bajo criterios de umbrales de costos, es decir, hacia las áreas que requieran menores inversiones graduales o escalonadas en infraestructura y equipamiento, evitando afectar el equilibrio ambiental.

- ◊ Promover el crecimiento teniendo como base el logro de un desarrollo integral, equilibrado y sustentable.
- ◊ Establecer políticas de ahorro y uso eficiente de energía, a través de campañas de concientización ciudadana e implementación de lámparas de bajo consumo de energía eléctrica.
- ◊ Fomentar la forestación de los márgenes de los canales urbanos.
- ◊ Promover la cultura del reciclaje y separación de la basura entre la población. Además de la colocación de contenedores en puntos estratégicos que eviten tiraderos clandestinos y faciliten la recolección.

8. – Protección Civil y Riesgos Urbanos

- ◊ Identificar los asentamientos irregulares no consolidados ubicados en zonas de alta vulnerabilidad.
- ◊ Reducir la vulnerabilidad a riesgos a través de su identificación conjuntamente con la Dirección de Protección Civil Municipal y Estatal, así como la ejecución de acciones que los prevengan.

VIII. ZONIFICACION DEL PLAN PARCIAL.

La estructura prevista contenida en el presente documento, tiene como base el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, y responde a la previsión del proceso de consolidación del área urbana actual, así como a la incorporación programada de nuevas zonas destinadas a absorber el crecimiento futuro.

1. – Clasificación del Territorio.

De acuerdo con lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, en materia de usos generales del suelo, tenemos que las 57.52 has. que conforman la superficie total del área de estudio, actualmente tienen un uso AG-AP-N, "Agropecuario de alta Productividad No Protegido".

2.- Normas de Uso y Aprovechamiento del suelo.

"Catálogo de Usos del Suelo".

Zona	Superficie Hectáreas	%	Densidad Viv/ha.	M2 de Terreno Bruto/Vivienda	M2 de Terreno Neto/Viv.	Frente Mínimo	Sup. Mínima sin Const.	Altura Máxima	Intensidad Máxima.
AG-AP-N	57.52	100	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP

N No permitido

D Requiere dictamen técnico

Fuente: Plan municipal de Desarrollo Urbano de Toluca.

3.- Elementos estructuradores del Desarrollo Urbano.

a) Vialidad.

Aún cuando al interior de la zona de estudio podemos observar que el proceso de poblamiento es incipiente, también es visible que el que se ha dado ha tenido como eje la estructura vial local existente, es decir que se repite el fenómeno de poblamiento sobre las vialidades de entrada y salida, al ser sus inmediaciones, espacios atractivos debido a la inherente aparición de microeconomías, derivadas del flujo de personas y mercancías por esas zonas. Es así que podemos definir las vías: Río Balsas Río Pánuco, Río Consulado, Adolfo López Mateos y Vicente Suárez, como elementos clave en la estructura funcional del sistema de comunicación terrestre del sitio.

b) Usos del Suelo.

Sin duda el uso del suelo previsto en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (AG-AP-N), ha tenido incidencia en que el proceso de crecimiento de asentamientos humanos en la zona haya sido lento, al establecer normatividad que restringe los usos habitacionales.

IX. DISEÑO URBANO.

Remitirse al "Programa de Rehabilitación y Rescate de Imagen Urbana de San Pedro Totoltepec", desarrollado por el Departamento de Patrimonio Arquitectónico y Fisonomía Urbana, de la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Toluca.

X. METAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS.

I.- Catalogo de Proyectos, Obras y Acciones.

Con base en el diagnóstico, la estrategia de desarrollo urbano para la zona de estudio, se determinará el catalogo de proyectos, obras y acciones que las autoridades aeroportuarias deberán ejecutar para el logro de los objetivos y metas planteados, en coordinación con los Gobiernos Municipal, Estatal y Federal.

I.1.- Programas y Acciones.

En congruencia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, en el cual se plantea como objetivo general de la fase programática: "Establecer los programas necesarios para dar respuesta a la problemática identificada en el diagnóstico y alcanzar la imagen objetivo que se pretende para el municipio, dando respuesta a las carencias, políticas, objetivos y metas planteadas, con base en los escenarios poblacionales previstos; delegando funciones y obligaciones de corresponsabilidad a cada una de las áreas de la administración municipal, para llevar a cabo la ejecución de los programas aquí planteados, cuyo fin común es organizar sus quehaceres y hacer más práctica su ejecución".

Programa	Acciones
Control a la Dispersión	A través de las Direcciones de Catastro y Desarrollo Urbano municipales, establecer programas para la exención de impuesto predial y licencias de construcción en zonas programadas para su redensificación.
Imagen Urbana.	Aplicación efectiva del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Toluca, en el sitio. Realizar un Programa local de Rehabilitación de Imagen Urbana para la zona. Arborización de Vialidades Principales y márgenes de canales urbanos oriente y sur.
Regularización de la Tenencia de la Tierra y Mejoramiento de Asentamientos Irregulares	A través de la Coordinación General de Urbanismo y Vivienda de Toluca, regularizar los predios propiedad de la población de escasos recursos en la Delegación.
Oferta y Aprovechamiento Racional del Suelo.	Revisión de la normatividad del Plan Municipal de Desarrollo Urbano a efecto de que la densidad y Mezcla de Usos previstos para la zona respondan a las condiciones reales de ocupación, densidad y uso del suelo. Promover la saturación de baldíos. Desalentar el crecimiento urbano en zonas no aptas como los cauces de ríos o bajo las torres de alta tensión.
Promoción y Fomento a la Vivienda	Difusión y participación de la comunidad en los programas "Pie de Casa" y "Mejoramiento a la Vivienda" implementados por la Coordinación General de Urbanismo y Vivienda de Toluca. Concertar acciones del ayuntamiento-población para la introducción de servicios públicos.
Mejoramiento de Infraestructura	El aeropuerto deberá ampliar la red de distribución de agua potable y drenaje en la zona y dar mantenimiento al sistema existente. Coordinación con el municipio de Lerma para efectuar el embovedamiento de canal que sirve como límite entre ambos municipios.

	Embovedamiento progresivo de canales urbanos a cielo abierto.
	Formular y ejecutar proyectos de agua potable en coordinación con el Gobierno Estatal, el aeropuerto y los comités de agua potable.
Sistema Vial.	Evitar la apertura ilegal de calles.
	Definir una red vial de enlace al interior del sitio.
	Realizar la habilitación de bahías y paraderos para el transporte público.
	Delimitación de los derechos de vía, tanto de las vialidades previstas, como de las torres de alta tensión y los canales, utilizando estacas y/o mojoneras.
	Promover ante la junta de Caminos del Estado de México, la ampliación de la Carretera al Cerrillo.
Equipamiento	Limpieza y mantenimiento permanente de las canchas deportivas existentes en el sitio, conjuntamente con la oficina del Comisariado Ejidal y las ligas de fútbol.
	Definir puntos estratégicos para la construcción de módulos de vigilancia.
Promoción del Desarrollo Económico y Social	Promover que durante el proyecto de ampliación del aeropuerto sean considerados espacios para el desarrollo de actividades económicas que beneficien directamente a la población local.
	Incentivos fiscales que favorezcan la apertura de nuevas micro y pequeñas empresas.
	A través de la Dirección de Gobierno municipal, establecer acciones de Regularización de la Actividad Comercial
	Efectuar un censo de la actividad comercial en la zona.
Control de la Contaminación y Preservación Ecológica.	Saneamiento de los cauces de los ríos, canales y arroyos del sitio.
	Forestación de las márgenes de los canales oriente y sur.
	Establecer sistemas para el pre-tratamiento de aguas residuales domésticas, para su rehusó en las actividades agrícolas.
	Arborización de las principales vialidades.
	Desazolve de canales urbanos a cielo abierto.
	Colocación de contenedores en puntos estratégicos que eviten tiraderos clandestinos y faciliten la recolección.
	Pláticas en las escuelas primarias para promover la cultura del reciclaje y separación de la basura entre la población.
	Que toda autorización que esté destinada para el desarrollo habitacional se condicione a garantizar los servicios e infraestructura.
Promover la construcción de vialidades, con materiales que permitan la infiltración al subsuelo del agua de lluvia.	
Desarrollo Municipal y Coordinación Intergubernamental.	Establecer los convenios correspondientes con los gobiernos Estatal y Federal en el ámbito de sus competencias, a fin de realizar las acciones que implica la implementación de la estrategia del presente Plan Parcial.
Prevención y Atención de Riesgos Urbanos	Formulación de planes de contingencia ante desastres naturales y promover su difusión entre la población.
	Desazolve de los canales oriente y sur.
	Restringir la ocupación en zonas susceptibles de riesgo.
	Identificar y reubicar los asentamientos humanos que se encuentren en zonas de riesgo.

1.2.- Obras.

En este sentido, y considerando que la zona de reubicación beneficiará directamente al Aeropuerto de Toluca, serán las autoridades a cargo de éste, las responsables de ejecutar las obras complementarias que sean necesarias para garantizar que la zona cuente con las condiciones aptas para recibir a la población desplazada por lo que se establecen como prioritarias (no únicas), las siguientes acciones:

- ✓ Pavimentación de las vialidades Río Panuco, Río Consulado, Río Bravo, Adolfo López Mateos y Vicente Suárez.
- ✓ Apertura de las vialidades primarias y secundarias previstas en el PMDUT.
- ✓ Construcción de módulo de vigilancia.
- ✓ Ampliación de Redes de Drenaje, energía Eléctrica y Alumbrado Público sobre las calles Río Panuco, Río Consulado, Río Bravo, Adolfo López Mateos y Vicente Suárez
- ✓ Construcción de Adecuaciones Viales en el cruce de la vialidad primaria prevista de 20.0 metros (actualmente canal sur) y Av. de las partidas; y en el cruce con la Vialidad Regional de 60.0 metros prevista.
- ✓ Construcción de Jardín de niños
- ✓ Construcción de primaria.

XI. INSTRUMENTOS.**A) DE INDUCCIÓN Y FOMENTO.****1.- Suelo.**

- ◊ Derecho de preferencia para adquirir predios, por parte de las autoridades estatales y/o municipales. El Gobierno Municipal notificará a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, los requerimientos de suelo que pretenden adquirir, para atender a una necesidad de orden público.
- ◊ Identificación y catalogación de predios baldíos con el fin de promover su ocupación.

2.- Obras Públicas

- ◊ Inclusión de proyectos estratégicos para el desarrollo de la zona, en la agenda de la Agencia de Desarrollo Hábitat.
- ◊ La planeación anual deberá basarse prioritariamente en el catalogo de programas previsto en este Plan Parcial. Para la construcción de obra pública, es necesario hacer más eficiente la forma y mecanismos para ejecutar la obra pública, elevando la calidad en sus fases de gestión, construcción, control y pago. El primer paso lo constituye la obtención de los recursos financieros para su ejecución, para lo cual se deberá implementar un programa de reingeniería administrativa para actualizar los procedimientos de gestión y asignación de recursos, lo que implica desde explorar nuevas vías de acceso a los créditos disponibles, inclusive internacionales, hasta la gestión de mayores aportaciones federales y estatales en términos de presupuesto. La otra vertiente consiste en la concesión de la obra pública a particulares, que implica una retribución y derechos de explotación por el concesionario.

3.- Prestación de Servicios Públicos

La prestación de servicios básicos es responsabilidad de los municipios, con cargo a los impuestos a la propiedad y los derechos específicos que la legislación contempla, por lo que es de vital importancia intensificar los esfuerzos tendientes al saneamiento de las finanzas locales.

4.- Vivienda

- ◊ La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, es el mecanismo de coordinación para la instrumentación, seguimiento y evaluación de los compromisos y acciones establecidos en el Programa "CODEVISU": El Ayuntamiento mediante convenio de adhesión podrá incorporarse al convenio para llevar a cabo los programas y acciones de vivienda y la incorporación de suelo habitacional, que se realizarán con recursos federales, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y sujetándose, en su caso, a las reglas de operación aplicables.
- ◊ Difusión y participación de la comunidad en los programas de "Pie de Casa" y "Mejoramiento a la Vivienda Rural", implementados por la Coordinación General de Urbanismo y Vivienda.

B) - DE REGULACIÓN.**I. Normas de usos del suelo****I.1. Homologación de Claves.**

La construcción de "claves" de usos del suelo en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca y en el presente Plan Parcial de San Pedro Totoltepec, define los siguientes criterios:

Usos urbanizados básicos son: (H) Habitacional, (CU) Centro Urbano, (CRU) Corredor Urbano.

Usos urbanizables especializados son (CRU-A, B, C, D, E, F, G, H, I) Corredor Urbano Especializado, (E) Equipamiento, (I) Industria.

Usos especializados no urbanizables son (Z-RIES) Zona de Riesgo, (N-PAR) Parque Natural Decretado, (CA) Cuerpo de Agua, (AG) Agropecuario y (Z-AR) Zona Arqueológica.

I.2. Construcción de las claves de usos urbanizables básicos.

Usar la letra del uso básico: ejemplo H (criterio general).

Usar con base en la densidad (m² de terreno bruto / vivienda un código después de la letra; ejemplo H: (criterio general) (100 / densidad tomando en cuenta la totalidad del terreno bruto sin aplicar en su caso restricciones).

Si existen variables de mezclas o especificidades de H.100, usar letras consecutivas ejemplo H.100.A / H.100.B / H.100.C (criterio específico en cada Centro de Población).

Agregar la clave del uso compatible (mezcla) según el caso o similitud de normatividad ejemplo H.100.I / CRU.100 / CU.100.

C) NORMAS SOBRE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS Y PROPUESTOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO.**H - 200A (Habitacional)****Normas de Ocupación**

- ✓ Hab./Hectárea: 235 hab.
- ✓ No. de viviendas/Hectárea: 50 viv.
- ✓ Metros cuadrados de terreno bruto/vivienda: 200 m².
- ✓ Metros cuadrados de terreno neto/vivienda: 120 m².
- ✓ Lote mínimo en subdivisión y/o privativo el ancho mínimo de las viviendas dúplex, triples y cuádruplex resultantes no podrá ser menor de: 3.5 m.
- ✓ Frente metros lineales: 7 m.
- ✓ Superficie metros cuadrados: 120
- ✓ Número máximo de viviendas por lote: 1
- ✓ Vivienda dúplex permitida: P
- ✓ Vivienda triples permitida: P
- ✓ Vivienda cuádruplex permitida: NP
- ✓ Superficie mínima sin construir: 30 %
- ✓ Superficie máxima de desplante: 70%
- ✓ Altura máxima de construcción: 3 niveles
- ✓ Ml. sobre desplante: 3 m.
- ✓ Intensidad máxima de construcción: 2.1 veces el área del predio

Uso Habitacional

- ✓ Habitacional Unifamiliar o Plurifamiliar: 1 vivienda y de 2 a 60 viviendas

Actividades Terciarias

- ✓ Comercio de Productos y Servicios Básicos: hasta 30 m² por uso y de 31 a 120 m² por uso

- ✓ Comercio de Productos y Servicios Especializados: hasta 30 m2 por uso y de 31 a 120 m2 por uso
- ✓ Establecimientos con Servicio de Alimentos Sin Bebidas Alcohólicas, solo de moderación: hasta 120 m2 por uso y de 121 a 250 m2 por uso
- ✓ Educación Elemental y Básica: hasta 4 aulas y más de 5 aulas (uso de impacto regional)
- ✓ Educación Media Básica: cualquier superficie por uso (uso de impacto regional)
- ✓ Gimnasios en general: hasta 250 m2 por uso
- ✓ Canchas cubiertas en general: cualquier superficie por uso
- ✓ Canchas descubiertas en general: cualquier superficie por uso
- ✓ Parques y jardines: cualquier superficie por uso
- ✓ Casetas y/o comandancias: cualquier superficie por uso
- ✓ Sitios o bases de taxis: cualquier superficie por uso

En caso de requerir mayor nivel de especificidad respecto a los apartados de:

- Normas para Usos de Suelo Condicionados;
- Normatividad para Usos Industriales;
- Tipología de la vivienda;
- Normas para la preservación del patrimonio histórico e imagen urbana;
- Patrimonio Histórico;
- Imagen Urbana;
- Normas sobre infraestructura;
- Para la instalación de torres o sitios celulares denominados radio base;
- Normas para la instalación de sitios y/o torres para antenas de comunicación;
- Normas sobre gasoneras (Gas Carburante);
- Normatividad para la ubicación de gasolineras;
- Normas sobre infraestructura vial y transporte;
- Normas para la dotación de equipamiento;
- Requerimiento de estacionamientos;
- Preservación de Derechos de Vía;
- Normas de Diseño para la Construcción de Cementerio.

Remitirse al documento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca.

D) DE ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN.

La participación del Gobierno Municipal como constructor de obras, es cada vez menor, asumiendo un papel de regulador y de orientador del desarrollo urbano. En este sentido, la participación de los sectores social y privado es fundamental para lograr los objetivos propuestos en materia de desarrollo urbano sustentable, apoyada por la creación de instrumentos específicos que permitan la realización de proyectos urbanos y de vivienda. En este marco, el propósito de hacer más eficiente la gestión y administración urbana implica, por una parte, continuar y ampliar los alcances de las acciones de modernización y simplificación administrativa; y por otra, promover la capacitación tanto de funcionarios públicos como de los profesionales relacionados con la planeación y la gestión urbana.

E) DE COORDINACIÓN ENTRE LOS MUNICIPIOS DE LA REGIÓN Y EL GOBIERNO ESTATAL.

1. Políticas y ejecución de obras, establecidos en los planes de Desarrollo Municipal, Municipal de Desarrollo Urbano y Parcial.
2. Coordinación entre la Tesorería o la oficina de Desarrollo Económico y Desarrollo Urbano Municipal
3. Concertación con el sector social y privado
4. Convenios de asociación y concesiones
5. Regularización de lotificación no autorizada.
6. Convenios con el sector público para la realización de obras de urbanización y vivienda progresiva.
7. Convenios con la banca para la realización de proyectos de mejoramiento urbano.

F) INSTRUMENTOS FISCALES Y FINANCIEROS.

La actual coyuntura de las finanzas públicas refleja, no solo un problema de índole financiero, sino también de desequilibrios en la asignación del gasto entre órdenes de gobierno.

1. Recaudación
2. Creación y operación de fondos y fideicomisos
3. Incentivos y Exenciones. (Acuerdos de Cabildo que establezcan estímulos y exenciones fiscales).
4. Subsidios
5. Asignación de recursos

G) INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN.

1. Mecanismos de Evaluación
2. De organización y coordinación
3. Financieros (Programa de Inversión Estatal, Ramo Administrativo 20, Fondo para el Desarrollo Productivo (FDP), Fondo para impulsar el Desarrollo Regional Sustentable (FIDRS), Fondo para atender a grupos prioritarios (FGP), Fondo de Co - Inversión Social y Desarrollo Comunitario (FCSDS), Programa de Educación, Salud y Alimentación (PROGRESA), Recursos Ramo General 33, Fondo de Aportaciones para la Educación Básica y Normal (FAEB), entre otros.

Para mayores referencias, remitirse al documento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca.

XII. EPILOGO.

El presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del Ayuntamiento de Toluca y el Gobierno del Estado de México por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, en los términos de lo dispuesto por los artículos 6 de las Ley de Asentamientos Humanos; 5.24 del Código Administrativo del Estado de México.

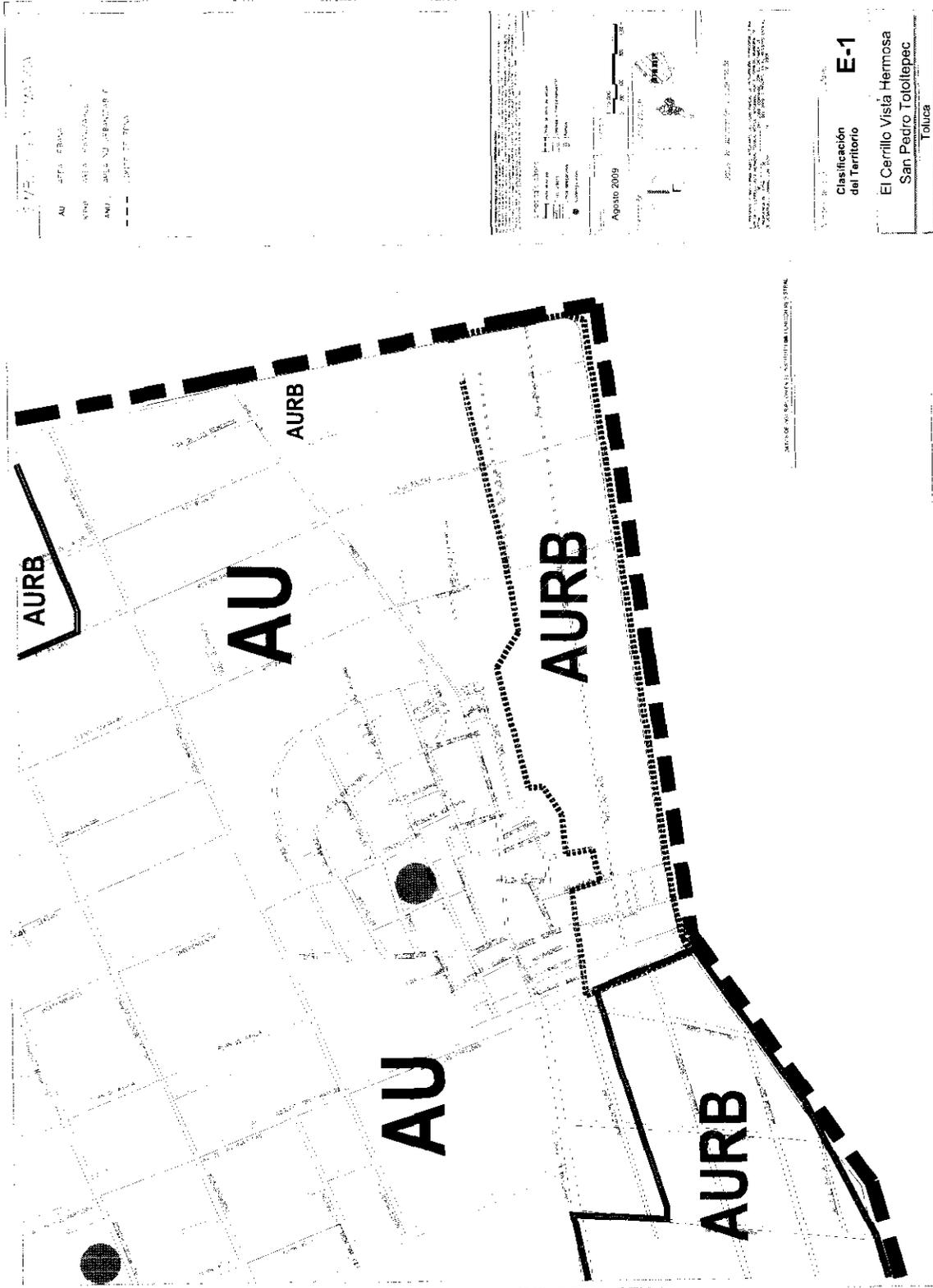
Siendo el resultado del compromiso que el Ayuntamiento de Toluca, adquirió con la ciudadanía asentada en la zona prevista para la ampliación del "Aeropuerto de la Ciudad de Toluca, Lic. Adolfo López Mateos", en el sentido de establecer los mecanismos de planeación entre el Gobierno Estatal, el Gobierno Municipal y Vecinos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 párrafo III y 22 del Reglamento del Código Administrativo del Estado de México.

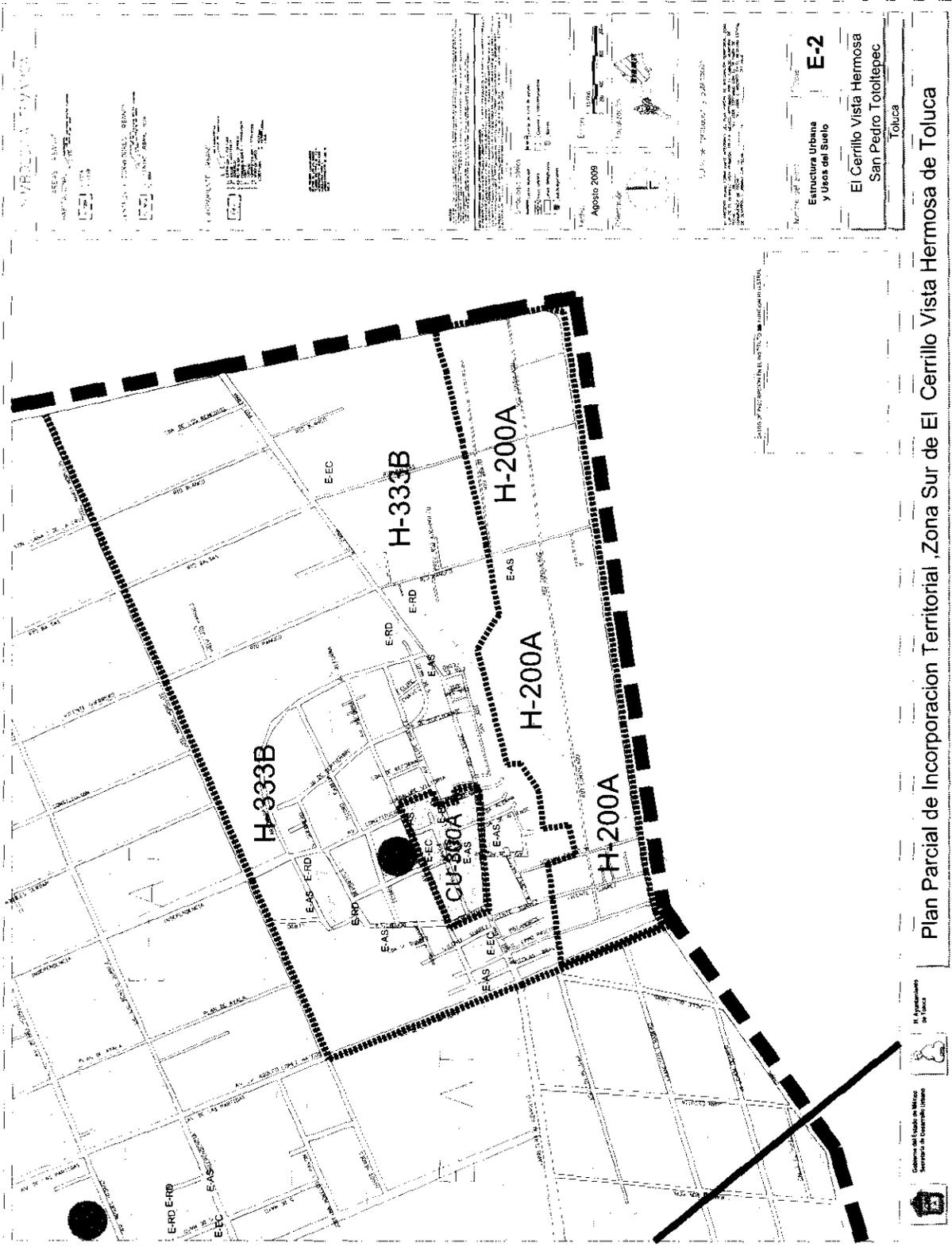
En su elaboración, el presente "Plan Parcial de Incorporación Territorial, Zona Sur de El Cerrillo Vista Hermosa, Toluca, México.", fue sometido a un amplio proceso de difusión y consulta ciudadana y aprobado en sesión de Cabildo por el Ayuntamiento de Toluca, de fecha 30 de octubre del 2009 habiéndose dado cumplimiento al procedimiento previsto en los artículos 5.28, del Código Administrativo del Estado de México y 29 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Los planos que forman parte integral del presente "Plan Parcial de Incorporación Territorial, Zona Sur de El Cerrillo Vista Hermosa, Toluca, México.", son los siguientes:

- | | |
|-------------|--|
| E-1 | Clasificación del Territorio |
| E-2 | Estructura Urbana y Usos de Suelo |
| E-2A | Estructura Urbana y Usos de Suelo |
| E-2B | Estructura Urbana y Usos de Suelo |
| E-3 | Vialidades y Restricciones |
| E-4 | Principales Obras, Proyectos y Acciones |
| E-6D | Materiales de Pavimentación en Vialidades Existentes |

Los planos antes mencionados, estarán disponibles en las Oficinas del Instituto de la Función Registral y en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y en el Ayuntamiento de Toluca.





SECCION 1

SECCION 2

SECCION 3

SECCION 4

SECCION 5

SECCION 6

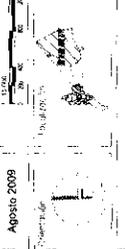
AGOSTO 2009

ESTRUCTURA URBANA Y USOS DEL SUELO

EL CERRILLO VISTA HERMOSA

SAN PEDRO TOTOLTEPEC

TOLUCA



ESTRUCTURA URBANA Y USOS DEL SUELO

E-2

EL CERRILLO VISTA HERMOSA

SAN PEDRO TOTOLTEPEC

TOLUCA

Plan Parcial de Incorporación Territorial, Zona Sur de El Cerrillo Vista Hermosa de Toluca



