



GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

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 CXCI A:202/3/001/02
Número de ejemplares impresos: 300

Toluca de Lerdo, Méx., lunes 17 de octubre de 2011
No. 73

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

SUMARIO:

PLAN PARCIAL DE INCORPORACION TERRITORIAL DE LA
MAGDALENA CHICHICASPA, MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN.

"2011. AÑO DEL CAUDILLO VICENTE GUERRERO"

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



H. Ayuntamiento de

Huixquilucan

**PLAN PARCIAL DE INCORPORACION TERRITORIAL
LA MAGDALENA CHICHICASPA**

AGOSTO DE 2011

Metepec, México, a treinta y uno de agosto del dos mil once
Oficio No.: 224A00000/235/11

ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia

**LICENCIADO
ALFREDO DEL MAZO MAZA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO.
PRESENTE.**

Me refiero a su oficio PM/401/2011, a través del cual solicita se expida el Dictamen de Congruencia del Plan Parcial de Incorporación Territorial de La Magdalena Chichicarpa, Municipio de Huixquilucan, con las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano; y

CONSIDERANDO

Que esta dependencia es competente para emitir el presente dictamen de congruencia, en términos de los artículos 115 fracción V, inciso A), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 15 y 139 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 19 fracción VII y 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.9 fracción IV, 5.10 fracción I, 5.24, 5.25, 5.28 fracciones III y V y 5.29 del Código Administrativo del Estado de México; 29, 30 y demás relativos 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 Huixquilucan llevó a cabo la consulta del plan parcial en el período comprendido del 15 de julio al 15 de agosto de 2011, asimismo, celebró las audiencias públicas correspondientes, los días 10 y 12 de agosto de 2011, para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto al proyecto del Plan Parcial de Incorporación Territorial de la Magdalena Chichicarpa del Municipio de Huixquilucan conforme lo señala el aviso del proceso de consulta.

Que en la Elaboración del citado Plan, 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, resumiéndose en lo siguiente:

DEL CONTENIDO

El contenido del proyecto del Plan Parcial de Incorporación Territorial de la Magdalena Chichicarpa Municipio de Huixquilucan, es congruente con lo que determina la normatividad vigente (Libro Quinto y su Reglamento).

DEL MARCO JURIDICO

El marco jurídico establecido en el Plan analizado, es congruente con la normatividad vigente, habiéndose considerado:

La Competencia de las Autoridades Estatales y Municipales; el Sistema de Planes de Desarrollo Urbano; la obligación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y de los Planes Parciales de Incorporación Territorial a sujetarse a las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano; y Las normas para la elaboración, modificación, aprobación, publicación e inscripción de los planes.

DEL LIMITE MUNICIPAL

Corresponde al que se determina en la división política administrativa del Estado de México, de conformidad con el Artículo 7 de la Ley Orgánica Municipal.

DEL ESCENARIO PROGRAMATICO POBLACIONAL

El proyecto del Plan Parcial de Incorporación Territorial la Magdalena Chichicarpa Municipio de Huixquilucan adopta las políticas de población establecidas en el escenario programático del Plan Estatal de Desarrollo Urbano hasta el año 2020, por lo que las proyecciones demográficas que se realizan en el Plan Parcial son congruentes con el instrumento de nivel estatal.

DE LOS OBJETIVOS

Por lo que respecta a los objetivos del Plan Parcial, estos son congruentes con los que se determinan en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, destacando para el municipio el siguiente:

- El Plan propone regular y prever el desarrollo de los asentamientos humanos en la zona urbana ejidal de la Magdalena Chichicarpa.
- Así mismo establece conformar una zona de nuevos desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios, con carácter planificados como receptores de población al corto y mediano plazos dentro del polígono de denominado "La Inmobiliaria".

- Propone la reforestación y construcción de áreas verdes para uso recreativo y ecoturístico, específicamente en la zona norte del polígono (La Cuesta); así como prever un proyecto específico para la recuperación y saneamiento de las barrancas.
- El Plan prevé el equipamiento urbano necesario, en sus diferentes subsistemas y escalas a partir del aprovechamiento del predio de acuerdo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México.
- El Plan condiciona la oferta de suelo urbanizable al establecimiento de una estructura vial que soporte el futuro crecimiento y se articule a los proyectos identificados en los niveles superiores de planeación, así como a la infraestructura de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- El Plan propone conformar una estructura vial a partir de vialidades regionales (autopista Toluca-Naucaupan), primarias y su incorporación a las vías regionales existentes (Toluca-Naucaupan y Chamapa-La Venta), de manera que se evite afectar la estructura vial existente en el municipio.
- El Plan planea programas habitacionales que respondan al perfil de la demanda y condiciones socioeconómicas de los habitantes de la RMVCT (principalmente vivienda de tipo medio).

DE LAS POLITICAS

Este instrumento de planeación retoma la política de Consolidación para el Desarrollo Urbano asignada por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y considera las siguientes Políticas Sectoriales, haciéndolo congruente con el ordenamiento de nivel estatal.

POLITICAS SECTORIALES

- El Plan propone la regularización de la tenencia de la tierra y mejoramiento urbano en asentamientos irregulares.
- Así mismo el Plan establece que las áreas de crecimiento permitan ordenar y regular el crecimiento urbano del área de Plan parcial, específicamente en la zona urbana ejidal ya ocupada, respondiendo a las tendencias de crecimiento presentada principalmente en el contexto regional.
- El plan propone establecer los límites de crecimiento, a partir de la definición de zonas de aptitud urbana, a través de la zonificación y definición de barreras o franjas de amortiguamiento entre los usos habitacionales y las áreas no urbanizables, tanto de las barrancas, zonas de preservación ambiental y zona de explotación de materiales pétreos no metálicos.

a) Oferta del suelo y reservas territoriales.

- El Plan propone establecer un programa de regularización de la vivienda, mismo que permita dar certidumbre a los pobladores de la zona urbana ejidal de la Magdalena.

b) Promoción y fomento a la vivienda.

- Así mismo el plan fomenta el desarrollo de vivienda de tipo medio, con la participación de los sectores privado, público y social.

c) Promoción al Ambiente.

- El plan promueve que en las vialidades, con excepción de las primarias, su construcción se realice con materiales que permitan la filtración al subsuelo del agua pluvial, y en los derechos de vía aplicar vegetación arbolada.
- Así mismo propone mejorar las condiciones ambientales de la zona nororiente de Huixquilucan mediante el mejoramiento ambiental y productivo de la zona, así como la creación de áreas deportivas y recreativas densamente arboladas.
- El plan propone crear franjas verdes que funcionen como área de amortiguamiento entre las áreas urbanas y las zonas naturales existentes y de protección en la zona de explotación minera.

d) Infraestructura.

En el Plan Parcial de Incorporación Territorial se da prioridad a programas como el de:

- Crear la red de distribución de agua potable y drenaje mediante la aplicación de dos criterios básicos requerimiento y disponibilidad del servicio, principalmente en la zona urbana ejidal.
- Construir una red integral de saneamiento y de alcantarillado pluvial en las áreas de crecimiento propuestas, así como crear plantas de tratamiento de aguas residuales, evitando el verter de manera directa a los cauces o escurrimientos.

e) Equipamiento.

- El plan propone promover la construcción de equipamiento y establecimientos relacionados con actividades de apoyo a la población asentada en el municipio.
- Así mismo se conformarán corredores urbanos dentro del área de estudio, que complementen las áreas previstas por el PMDU para la concentración de equipamientos, servicios y comercio.
- El plan propone conformar núcleos de servicios vecinales para la atención de las necesidades de equipamiento básico de las nuevas viviendas.

DE LAS ESTRATEGIAS

De acuerdo a los lineamientos previstos en los niveles superiores de planeación, así como en el desarrollo específico del proyecto, la estrategia urbano / territorial prevista para la zona del Plan Parcial de La Magdalena Chichicapa se definirá con base en los siguientes lineamientos generales.

- La estructuración del desarrollo a partir de dos grandes enfoques.
 1. La regularización de los asentamientos existentes y la planeación ordenada y sustentable de la zona denominada "Zona urbana ejidal".
 2. Generar un nuevo nodo de desarrollo con vivienda (preferentemente vertical de tipo medio), zonas comerciales y de servicios.
 3. El aprovechamiento del predio, a partir de la existencia de la autopista Toluca-Naucaipan, y estructurándolo a partir de ejes viales (longitudinales y transversales a la autopista).
- La asignación de la vivienda (horizontal y vertical, de tipo medio), a partir de distritos habitacionales integrados a partir de una estructura ortogonal irregular (dadas las condiciones topográficas de la zona).
- La creación de dos centros urbanos, que atiendan el comercio y los servicios de carácter regional; ubicados en el acceso central de la autopista Toluca-Naucaipan.

a) Ubicación y Papel del Municipio en el Sistema de Ciudades.

Impulsar la generación de centros de barrio que permitan concentrar tanto el equipamiento básico como el comercio y los servicios de carácter local, mismos que se dosificarán de manera proporcional al número de viviendas existentes por zona o distrito.

Crear franjas verdes, a partir del aprovechamiento de las zonas de barrancas, mismas que permitan delimitar los distintos distritos generados en la zona.

b) Estrategias de Ordenamiento Urbano.

Generar un desarrollo urbano con enfoque de sustentabilidad, a partir de las condiciones ambientales que presenta la zona del Plan Parcial de Incorporación Territorial, estableciendo específicamente zonas de aprovechamiento forestal-ecoturístico y la regeneración de zonas de explotación.

De manera específica se integrarán las siguientes condicionantes:

- La incorporación con normatividad y usos específicos del predio denominado La Inmobiliaria principalmente con usos habitacionales de densidad H200 y H300.
- La creación de centros urbanos que permita satisfacer la demanda de equipamiento de la población futura. Consolidando su carácter como zona habitacional autosuficiente para contar con centros comerciales y de servicios de nivel regional, en apoyo tanto para la población existente como para la población asentada en la zona urbana ejidal de la Magdalena Chichicapa.
- El esquema de incorporación vial deberá prever la creación de vialidades primarias para la integración del predio hacia las vialidades regionales, a partir de los ejes de desarrollo conformados por la autopista Toluca-Naucaipan, Chamapa-La Venta y la carretera libre Toluca-Naucaipan.
- La estructura urbana del predio considera vialidades primarias como ejes que articulen los polígonos del conjunto, longitudinal y/o transversalmente (de acuerdo al proyecto específico de aprovechamiento).
- La ordenación vial que estructura el predio considera vialidades primarias de integración y continuidad entre las colindantes del predio de la Inmobiliaria y la zona urbana ejidal de la Magdalena.
- De acuerdo a los niveles superiores de planeación, la definición como área habitacional del predio "La Inmobiliaria" coadyuvará a generar una oferta de vivienda de tipo medio, así como el desarrollo de zonas comerciales y de servicios.

por lo que se tiene que definir la normatividad urbana específica que permita aprovechar adecuadamente su potencial para:

- A. El uso habitacional de vivienda de tipo medio.
- B. La localización de instalaciones para las actividades educativas, de salud, deportivas y recreativas.
- C. La localización de centros urbanos (locales y regionales) para el fomento del comercio y los servicios especializados.

c) Estructuración vial (conectividad vial regional).

La estructura vial prevista para el área de Plan Parcial que se plantea, pretende garantizar la suficiencia operativa en tres niveles.

- Vialidades regionales: el principal eje estructurador del proyecto estará conformado por la autopista Toluca-Naucaupan, la cual contará con una adecuación vial (caseta de acceso) al centro del polígono de La Inmobiliaria; a partir de esta es que se desprenderán el resto de las vialidades primarias previstas para el proyecto, conectando finalmente con otras vialidades de carácter regional como lo son la autopista Chamapa-La Venta y la carretera libre Toluca-Naucaupan.
- La conexión del área de estudio a las vialidades regionales (adecuaciones geométricas); específicamente de la caseta de acceso de la autopista Toluca-Naucaupan.

DE LOS PROYECTOS ESTRATEGICOS

El Plan Estatal no contempla proyectos estratégicos para la zona.

Por otro lado, se observa que el Plan parcial que se dictamina contiene, entre otros elementos, la determinación de los usos del suelo permitidos y prohibidos, así como aquellos que pueden ser compatibles, previniendo 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, de conformidad con lo que determina el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y el propio Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes el Plan Parcial de Incorporación Territorial de la Magdalena Chichicapa, Municipio de Huixquilucan respecto con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, he tenido a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Se emite el Dictamen de Congruencia para el Plan Parcial de Incorporación Territorial de la Magdalena Chichicapa Municipio de Huixquilucan, el cual es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente.

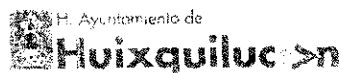
SEGUNDO.- Para validez jurídica de la Elaboración del Plan Parcial de Incorporación Territorial de la Magdalena Chichicapa Municipio de Huixquilucan, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.28 fracción III y V del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 29 fracción IV de su Reglamento, en su publicación en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, deberá incorporarse al contenido del mismo, el presente dictamen de manera textual.

TERCERO.- El H. Ayuntamiento de Huixquilucan solicitará la publicación del Plan Parcial de Incorporación Territorial de la Magdalena Chichicapa Municipio de Huixquilucan a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para lo cual remitirá los documentos y la información del Plan Parcial de Incorporación Territorial de la Magdalena Chichicapa Municipio de Huixquilucan, así como copia certificada del Acta de Cabildo en la que conste la aprobación formal del mismo.

El presente Dictamen de Congruencia se emite en la Ciudad de Metepec, a los 31 días del mes de agosto de dos mil once.

A T E N T A M E N T E

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



Caudillo Vicario Quintero

**Cumple
cerca de ti**PRESIDENCIA MUNICIPAL
OFICIO NO. PM/453/11

HUIXQUILUCAN MÉXICO A 13 DE SEPTIEMBRE DE 2011

**LIC. MARCELA VELASCO GONZALEZ
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO**

Sirva este medio para enviarle un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para informar a Ud. que este Honorable Ayuntamiento realizó y concluyó el **"Plan Parcial de Incorporación Territorial de Magdalena Chichicaspá"**, Huixquilucan, Estado de México, cumpliendo así con los lineamientos que establece el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento. Asimismo en la cuadragésima Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrado el 08 del presente se autorizó dicho documento, además de haber obtenido por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano que Ud. dignamente representa, el correspondiente Dictamen de Congruencia, ambos documentos se anexan a la presente.

Por lo anterior, le solicito de la manera más atenta gire sus instrucciones a quien corresponda a efecto de que se lleve al cabo la publicación del Plan Parcial de Incorporación Territorial de Magdalena Chichicaspá, para su conocimiento y aplicación.

Sin otro particular por el momento agradezco su fina atención, y aprovecho para enviarle mis más distinguidas consideraciones.

Sin otro particular reciban un cordial saludo.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"

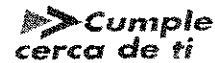
ALFREDO DEL MAZO MAZA
EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL



C. C. Ing. José Rodrigo Fajardo Espinoza, Director General de Planeación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Edo. Mex.
Lic. Alejandro Fernández Campillo, Director General de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Obras Públicas, Huixquilucan,
Archivo

Presidencia Municipal
www.huixquilucan.gob.mx

Nicolás Bravo esq. Ignacio Rayón s/n,
Huixquilucan Centro, Estado de México
C. P. 52760, Tel: (55) 8284 2230 ext 221



SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO
DEPARTAMENTO DE PROCESO EDILICIO

2011 "Año del Ciudadano Vicente Guerrero"

Hoja 2 de 3

CONTINUANDO CON EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, EN USO DE LA PALABRA EL LICENCIADO ALFREDO DEL MAZO MAZA, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, INFORMA PARA ESTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA TIENE EL USO DE LA PALABRA EL LICENCIADO JUAN JAFFET MILLÁN MÁRQUEZ, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO. EN USO DE LA PALABRA EL LICENCIADO JUAN JAFFET MILLÁN MÁRQUEZ, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO, COMENTA: INFORMO A USTED Y A LOS INTEGRANTES DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO, QUE ATENDIENDO A SUS INDICACIONES, PARA ESTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, ESTA SECRETARÍA PROCEDE A DAR LECTURA AL ACUERDO QUE A LA LETRA DICE LO SIGUIENTE:

ACUERDO

ÚNICO - SE APRUEBA PARA TODOS LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR EL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DE LA MAGDALENA CHICHICASPA, LO ANTERIOR EN VIRTUD DE QUE EL MISMO ES CONGRUENTE CON LAS POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL VIGENTES

PUBLIQUESE EN LA GACETA MUNICIPAL.

EN USO DE LA PALABRA EL LICENCIADO ALFREDO DEL MAZO MAZA, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, MANIFIESTA ESTA PRESIDENCIA LES CONSULTA SI SE ESTIMA SUFICIENTEMENTE DISCUTIDO ESTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA Y OPORTUNO DE SER VOTADO, POR LO QUE PARA CONOCER EL SENTIDO DE SU OPINIÓN, INSTRUYE A LA SECRETARÍA RECABE LA VOTACIÓN ECONÓMICA

EN USO DE LA PALABRA EL LICENCIADO JUAN JAFFET MILLÁN MÁRQUEZ, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO, ATENDIENDO LA INSTRUCCIÓN DEL LICENCIADO ALFREDO DEL MAZO MAZA, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, PROCEDE A RECABAR LA VOTACIÓN ECONÓMICA E INFORMA QUE POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS MIEMBROS PRESENTES, CONSIDERAN QUE ESTE ASUNTO SE ESTIMA LO SUFICIENTEMENTE DISCUTIDO Y OPORTUNO DE SER VOTADO.

EN USO DE LA PALABRA EL LICENCIADO ALFREDO DEL MAZO MAZA, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, INSTRUYE A LA SECRETARÍA PARA QUE PROCEDA A RECABAR EN VOTACIÓN ECONÓMICA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DE LA MAGDALENA CHICHICASPA, MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO

ACTO SEGUIDO EL LICENCIADO JUAN JAFFET MILLÁN MÁRQUEZ, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO, ATENDIENDO LA INSTRUCCIÓN DEL LICENCIADO ALFREDO DEL MAZO MAZA, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, LES CONSULTO: A QUIENES ESTÉN POR DAR EL VOTO A FAVOR DEL ACUERDO EN CUESTIÓN, SIRVANSE LEVANTAR LA MANO ACTO SEGUIDO, INFORMA, QUE EL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DE LA MAGDALENA CHICHICASPA, MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, HA SIDO APROBADO, POR UNANIMIDAD DE VOTOS, PROCEDIENDO ESTA SECRETARÍA A REALIZAR LAS ANOTACIONES CORRESPONDIENTES EN EL LIBRO DE CABILDOS

DADO Y ACEPTADO EN LA SALA ALTERNA DE CABILDOS UBICADA EN EL CENTRO ADMINISTRATIVO DE LA COLONIA PIRULES, HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE, ANTE EL LICENCIADO JUAN JAFFET MILLÁN MÁRQUEZ SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO, QUIÉN FIRMA Y DA FE.

SE EXPIDE EN HUIXQUILUCAN DE DEGOLLADO, ESTADO DE MÉXICO, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

JUAN JAFFET MILLÁN MÁRQUEZ

CONTENIDO

Presentación**1. Marco jurídico.****2. Congruencia con niveles superiores de planeación.****3. Propósitos y alcances del plan.**

- a) Delimitación de la zona.
- b) Ubicación y función de la zona dentro del centro de población y en el contexto municipal.

4. Diagnóstico y pronóstico.

- a) El medio físico - natural.
- b) Aspectos sociodemográficos.
- c) Aspectos económicos.
- d) Aspectos territoriales.
- e) Usos del suelo.
- f) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
- g) Suelo y vivienda.
- h) Aspectos ambientales.
- i) Riesgos.
- j) Imagen urbana.

l) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

5. Objetivos.**6. Determinación de políticas, estrategias y programas.**

- a) Territoriales.
- b) Sectoriales.

7. Zonificación del plan parcial.

- a) Usos del suelo y su zonificación.
- b) Normas de uso y aprovechamiento del suelo.
- c) Elementos estructuradores del desarrollo urbano.

8. Diseño Urbano.**9. Metas y proyectos estratégicos.****10. Instrumentos.**

- a) De inducción y fomento.
- b) De regulación.
- c) De organización y coordinación.
- d) Financieros.

11. Anexo gráfico y carta urbana.**12. Epílogo.****PRESENTACIÓN**

El municipio de Huixquilucan forma parte de la Zona Metropolitana del Valle Cuautitlán-Texcoco, la cual se encuentra sujeta a un importante proceso de consolidación urbana, resultado del crecimiento urbano y la diversificación económica. Dicha situación ha hecho necesaria la elaboración de estudios específicos (Planes Parciales) para determinadas zonas que por su dinámica acelerada de crecimiento, el proceso de ocupación que están teniendo y sus propias condicionantes naturales, poblacionales, territoriales y urbanas hagan frente a la problemática que están teniendo; y con ello prever el desarrollo de las mismas.

Se encuentra inmerso en el eje habitacional residencial Reforma- Chapultepec- Huixquilucan, además de que la subregión en la que se encuentra inmerso presenta una relación directa (física y funcional) con el Distrito Federal. A lo anterior habría que sumarle que Huixquilucan se encuentra integrado funcionalmente con los municipios de Atizapán de Zaragoza, Isidro Fabela, Jilotzingo, Naucalpan, Nicolás Romero y Tlalnepantla.

El Plan Parcial de Incorporación Territorial (PPIT) del polígono denominado "La Magdalena Chichicarpa" ubicado en el municipio de Huixquilucan, se constituye como el instrumento técnico-normativo que en materia de planeación urbana determinará los lineamientos aplicables al área de estudio y promoverá la coordinación de instancias públicas y privadas.

El planteamiento previsto considerado tiene como base el potencial económico, ambiental, social y urbano que puede tener la zona con la asignación de usos del suelo, a fin de desarrollarlo de acuerdo a la dinámica de crecimiento de sus zonas colindantes y las aptitudes propias del predio respecto al entorno; para con ello complementar y potenciar el desarrollo de la zona, el municipio y la propia región.

Los criterios generales que se tomaron en cuenta para identificar el desarrollo del PPIT "La Magdalena Chichicarpa" se fundamentan en los siguientes aspectos:

- ♦ **Sociales:** por su contribución al desarrollo de la zona urbana de la Magdalena Chichicarpa y su relación con la zona oriente donde se han desarrollado grandes complejos habitacionales de tipo residencial.
- ♦ **De localización:** por su ubicación estratégica sobre dos ejes de desarrollo que son la Autopista Chamapa- La Venta, Autopista Toluca -Naucalpan y la carretera libre Toluca-Naucalpan ya que tiene facilidad de comunicación a diferentes destinos de actividad económica, desarrollos habitacionales y comerciales. Ya que al formar parte de la Zona Metropolitana del Valle Cuautitlán-Texcoco cuenta con una dinámica económica que permite el desarrollo de proyectos complementarios a la misma.

- ♦ **De accesibilidad:** El proyecto se ubica en un predio con excelente accesibilidad con un potencial de óptimo desarrollo urbano. Cuenta con accesos y conectividades viales de carácter regional (Autopista Chamapa- La Venta, Autopista Toluca -Naucalpan y la carretera libre Toluca-Naucalpan), que le permiten insertarse en el contexto 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, rescate y preservación del medio ambiente.
- ♦ **De control urbano:** El definir en esta zona usos específicos permitirá restringir la expectativa de especulación de los usos del suelo que no son compatibles con el diseño urbano de la zona, lo cual al ocasionarse crea tensión social y política, al agotarse los recursos naturales básicos.
- ♦ **Económicos:** la zona poniente del municipio de Huixquilucan está generando un valor agregado por el desarrollo de complejos residenciales, torres de oficinas, centros comerciales y de servicios para población de nivel económico medio y alto, lo cual ha traído consigo mejores condiciones económicas al municipio.

I. MARCO JURÍDICO

La elaboración del **Plan Parcial de Incorporación Territorial para el polígono "La Magdalena Chichicaspa" (PPITMCh)**, se fundamenta jurídicamente de acuerdo a lo siguiente:

Instrumento	Disposiciones
Marco Jurídico Federal.	
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	Señala en el apartado A del artículo 26 que el Estado organizará un Sistema de Planeación Democrática que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento económico. Por su parte el artículo 115 señala que los municipios en términos de las leyes federales y estatales relativas estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.
Ley de Planeación Federal.	Establece que mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados y establece como documento rector al Plan Nacional de Desarrollo .
Plan Nacional de Desarrollo 2006-2012.	Establece acciones transversales que comprenden los ámbitos económicos, sociales, políticos y ambientales, y que componen un proyecto integral en virtud del cual cada acción contribuye a sustentar las condiciones bajo las cuales se logran los objetivos nacionales. Este Plan, partiendo de un diagnóstico de nuestra realidad, articula un conjunto de objetivos y estrategias en torno a cinco ejes: - I.- Estado de derecho y seguridad. 2.- Economía competitiva y generadora de empleos. 3.- Igualdad de oportunidades. 4.- Sustentabilidad ambiental. 5.- Democracia efectiva y política exterior responsable.
Ley General de Asentamientos Humanos.	Señala expresamente que la planeación a que se refiere el primer párrafo del artículo 11 del citado ordenamiento legal, estará a cargo de manera concurrente de la Federación, las entidades federativas y los municipios, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.	Establece en su artículo 6 fracción X que el ordenamiento ecológico local se llevará a cabo a través de los correspondientes Planes de Desarrollo Urbano. Artículo 19 BIS.- El ordenamiento ecológico del territorio nacional, se llevará a cabo a través de los Programas de Ordenamiento Ecológico: - I.- General del Territorio. - II.- Regionales. - III.- Locales. - IV.- Marinos. Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, considerará los siguientes criterios: III.- En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

Instrumento	Disposiciones
	V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos. Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.
Marco Jurídico Estatal.	
Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.	En su artículo 77 fracción VI faculta al Gobernador del Estado a planear y conducir el desarrollo integral de la entidad, en la esfera de su competencia mediante un sistema de planeación democrática, considerando la participación y consulta popular para la formulación, instrumentación, ejecución, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo urbano.
Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México.	Establece que el Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano tiene la función de aplicar y vigilar las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda, promover implantación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y vigilar la congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Regionales, así como vigilar el desarrollo urbano de las comunidades y centros de población del Estado.
Ley de Planeación del Estado de México y Municipios.	Este ordenamiento jurídico determina que el Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios comprende un conjunto de relaciones funcionales que establecen los habitantes del Estado de México; los poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial así como los grupos y organizaciones sociales y privados, entre sí, a fin de efectuar acciones al amparo de mecanismos de coordinación y participación, conforme a la competencia y atribución de los titulares de las dependencias, organismos, entidades públicas y unidades administrativas, en los cuales se consideren propuestas; planteen demandas y formalizan acuerdos; de igual forma señala que el Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios, tendrá por objeto garantizar el desarrollo integral del Estado y de los municipios, atendiendo principalmente a las necesidades básicas para mejorar la calidad de vida y conformación armónica y adecuada de las relaciones funcionales entre las diferentes regiones de la entidad.
Código Administrativo del Estado de México. (CAEM).	El Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, denominado "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población", fija las bases de planeación, regulación, control, vigilancia y fomento al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población de la entidad. En términos de los artículos 5.21, 5.23 Y 5.24 se prevé el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano y se determina que este sistema se encuentra integrado por el conjunto de instrumentos técnicos y normativos formulados por las autoridades estatales y municipales y con la participación social, entre los que se enmarcan los planes municipales de desarrollo urbano, así mismo en este ordenamiento legal se establece la integración, contenido y vinculación entre sí y con otros instrumentos de planeación. De igual forma destaca en su contenido la integración de materias que resulten necesarias y que impriman un carácter integral que propicie el desarrollo sustentable del Estado. El procedimiento para la elaboración, aprobación, publicación e inscripción de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, se encuentra fundamentado en el artículo 5.28 en relación con los artículos 5.9 y 5.10 del citado ordenamiento jurídico que establecen la competencia de las autoridades estatal y municipales; faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano para emitir los dictámenes de congruencia de los planes municipales de desarrollo urbano con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Planes Regionales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales que de éstos se deriven; ahora bien los artículos 5.25 y 5.27 precisan y obligan a los Planes de Desarrollo Urbano de competencia municipal que deberán sujetarse a las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y en su caso de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, estableciendo la zonificación que deberán administrar los municipios. Los que contravengan esta disposición serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno.
Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano (de fecha 2007).	En el artículo 6 de este reglamento se señala que corresponde a la Secretaría, entre otras, las atribuciones siguientes: IV. Coordinar la elaboración, ejecución y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, de los Planes Parciales que de ellos deriven, así como los respectivos programas de acciones. V. Emitir dictámenes de congruencia respecto de los Planes de Desarrollo Urbano de competencia municipal.

Instrumento	Disposiciones
Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.	En su artículo 21 menciona que las modalidades de los planes parciales son las siguientes: I. Los intraurbanos, que derivarán de los planes de competencia municipal y se expedirán para regular a detalle las áreas urbanizables de sus centros de población, así como para la conservación y mejoramiento de sus áreas urbanas; para precisar los usos del suelo en sectores urbanos determinados; y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciera necesario. II. Los de cobertura subregional, que derivarán del Plan Estatal de Desarrollo Urbano o de los planes regionales y tendrán como propósito fundamental integrar acciones para el ordenamiento urbano en porciones determinadas del territorio estatal, incluso si se ubican en el territorio de dos o más municipios. III. Los de incorporación territorial, que podrán derivar del Plan Estatal, de los planes regionales o de los planes de competencia municipal y se expedirán para integrar a los centros de población nuevas áreas de crecimiento. Que para el caso específico del proyecto en cuestión, será el que aplicará. IV. Los de integración metropolitana, que derivarán del Plan Estatal o de los planes regionales y tendrán por objeto sujetar a normas comunes la planeación de las áreas homogéneas ubicadas en los límites del Estado de México y entidades circunvecinas. En su artículo 22 menciona que el contenido de los Planes Parciales será el siguiente: Presentación I. Marco jurídico II. Congruencia con niveles superiores de planeación III. Propósitos y alcances del plan: A) Delimitación de la zona. B) Ubicación y función de la zona dentro del centro de población y en el contexto municipal. IV. Diagnóstico y pronóstico: A) El medio físico - natural. B) Aspectos sociales. C) Aspectos económicos. D) Aspectos territoriales. E) Usos del suelo. F) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos. G) Suelo y vivienda. H) Aspectos ambientales. I) Riesgos. J) Imagen urbana. K) Patrimonio histórico, artístico y cultural. L) Síntesis del diagnóstico y pronóstico. V. Evaluación del plan parcial vigente, en su caso. VI. Objetivos: VII. Determinación de políticas, estrategias y programas: A) Territoriales. B) Sectoriales. VIII. Zonificación del plan parcial: A) Usos del suelo y su zonificación. B) Normas de uso y aprovechamiento del suelo. C) Elementos estructuradores del desarrollo urbano. IX. Diseño Urbano, en su caso. X. Metas y proyectos estratégicos. XI. Instrumentos: A) De inducción y fomento. B) De regulación.

Instrumento	Disposiciones
	C) De organización y coordinación. D) Financieros. XII. Anexo gráfico y carta urbana. XIII. Epílogo. El contenido diferencial de los planes parciales señalados en el artículo anterior, se establecerá de acuerdo al ámbito y la ubicación territorial de los mismos, así como a su grado de especificidad. Los planes parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales derivan. En su artículo 23 menciona cuales son los planos que forman parte integrante de los Planes de Desarrollo Urbano. Los artículos 27, 28, 29, 30, 31 Y 32 fijan los lineamientos o procedimiento para elaborar, aprobar y evaluar Planes de Desarrollo Urbano.
Marco Jurídico Municipal.	
Ley Orgánica Municipal del Estado de México.	Esta Ley establece en sus artículos 11 y 12, que los Municipios estarán facultados para aprobar y administrar la zonificación de su Municipio así como para participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas. Asimismo determina que los Municipios controlarán y vigilarán coordinada y concurrentemente con el Gobierno del Estado, la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en términos de lo dispuesto por la ley de la materia y los planes de desarrollo urbano correspondientes.
Bando Municipal de Huixquilucan	Establece dentro de su Título Octavo "Del Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Protección al Medio Ambiente" Capítulo I "Del Desarrollo Urbano". Dentro de su artículo 100 menciona que las atribuciones del municipio en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano son las siguientes: I. Evaluar, elaborar, aprobar, ejecutar, y modificar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de centros de población, zonificación y planes de administración de reservas territoriales; II. Convenir y participar en coordinación regional y metropolitana para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda, y la prestación de servicios públicos; III. Fomentar la participación de la comunidad en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano; IV. Coordinar la administración y funcionamiento de los servicios públicos municipales con los planes y programas de desarrollo urbano; V. Definir las políticas para crear y administrar reservas territoriales y ecológicas; VI. Ejercer, indistintamente con el Estado, el derecho preferente para adquirir inmuebles y destinarlos a servicios públicos; VII. Autorizar, controlar y vigilar el uso adecuado del suelo; VIII. Otorgar licencias, autorizaciones y permisos de construcción de acuerdo a la normatividad vigente; IX. Autorizar cambios de uso de suelo, de densidad e intensidad y altura de edificaciones, procedentes conforme a la normatividad e interés público; X. Participar en la supervisión de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios, así como recibirlas mediante actas de entrega recepción; XI. Promover e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra en ámbito de su competencia a petición de parte ante las instancias correspondientes; XII. Participar, en coordinación con las instancias federales y estatales, en la planeación y regularización de los centros urbanos involucrados en los procesos de conurbación; XIII. Expedir los Reglamentos y disposiciones necesarias para regular el desarrollo e imagen urbana; XIV. Normar el uso de la nomenclatura y números oficiales, así como autorizar y vigilar la colocación y mantenimiento de placas que identifiquen los domicilios particulares y comerciales; XV. Promover el mejoramiento de las viviendas y de la imagen urbana del Municipio; XVI. Promover la conservación de edificios con valor arqueológico, histórico, artístico y cultural, en coordinación con las entidades competentes; y XVII. Las demás que señalen las disposiciones legales aplicables en la materia.

2. CONGRUENCIA CON NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

Nivel / Instrumento	Disposiciones Generales
Plan Estatal de Desarrollo Urbano (2008)	Objetivos establecidos en el PEDU: ♦ Estructurar y ordenar el territorio para tener ciudades competitivas y regiones de desarrollo, orientando el crecimiento a las zonas más aptas para usos urbanos, de acuerdo a las condiciones naturales del territorio y a una factibilidad para dotarlas de infraestructura, equipamiento y servicios. ♦ Impulsar el desarrollo urbano ordenado para coadyuvar a la sustentabilidad ambiental y protección a la biodiversidad, así como reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos a situaciones de riesgo. ♦ Estimular y orientar inversiones para crear las condiciones materiales que permitan el desarrollo equilibrado de actividades productivas y satisfactores sociales. ♦ Apoyar la administración urbana con lineamientos y normas de aplicación general, que orienten y den congruencia a los diferentes niveles de planeación.
Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán - Texcoco	Objetivos establecidos en el PRDUVCT: ♦ Estructurar el área urbana de los municipios metropolitanos conurbados del Valle Cuautitlán Texcoco mediante la integración de un esquema metropolitano que en su conjunto se oriente a un desarrollo ordenado y sustentable, que preserve los valores ambientales y de alta productividad agropecuaria, impulse el desarrollo económico y mejore las condiciones de vida de la población; sustentado en las capacidades e integración de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, de energía, de agua potable y alcantarillado; de acuerdo a la aptitud territorial de cada municipio en un esquema que permita establecer dinámicas de control, consolidación, mejoramiento, conservación y crecimiento; estructurando en su conjunto un sistema que oriente el desarrollo hacia las zonas más aptas y con menores costos iniciales y de operación; que equilibre los espacios construidos y los espacios abiertos como zonas no urbanizables, al mismo tiempo que integre una estructura que en su forma urbana establezca un patrón de crecimiento que permita apoyar las zonas urbanas centrales, de actividad económica, comercial e industrial haciendo ciudad en la ciudad, y que reduzca la necesidad de movimientos, al mismo tiempo que facilite la accesibilidad y las relaciones espaciales en términos metropolitanos, de la región centro y del Estado. ♦ Orientar los procesos de planeación territorial de los municipios metropolitanos de la RVCT. ♦ Normar las acciones, programas y proyectos con impacto regional, que realiza la sociedad y el gobierno. ♦ Concertar y definir las estrategias y normas de desarrollo urbano de la región, tomando en cuenta sus condiciones naturales, las tendencias y características del proceso de urbanización, la factibilidad y menor costo para el suministro de servicios y su vulnerabilidad a los riesgos. ♦ Fortalecer la autosuficiencia económica de la Región y reducir su dependencia en fuentes de trabajo y servicios del Distrito Federal. ♦ Promover las actividades económicas y el desarrollo de zonas industriales y centros de servicios.
Plan de Desarrollo Municipal de Huixquilucan 2009-2012.	Objetivos Generales del PDM 2009-2012: ♦ Ejercer un Gobierno cercano a la gente. ♦ Fortalecer la participación de las organizaciones de la sociedad civil a través de su participación en los programas del gobierno municipal, fomentando la cultura política entre la ciudadanía del municipio. ♦ Consolidar la planeación estratégica del desarrollo municipal a través del proceso de programación, ejecución, seguimiento y evaluación de programas, proyectos, acciones y políticas públicas. ♦ Impulsar la vocación productiva municipal con la captación de las inversiones, la simplificación las gestiones empresariales, el impulso a la micro, pequeña y mediana empresa, y ampliando las oportunidades de empleo y capacitación para el autoempleo. ♦ Generar un desarrollo urbano sustentable; controlando el crecimiento urbano y los asentamientos irregulares; mejorando la imagen urbana, la infraestructura y el equipamiento y ampliando la cobertura y calidad de los servicios públicos, en un marco de armonía y respeto con el medio ambiente. ♦ Construir las obras públicas necesarias para la modernización y bienestar social.

Nivel / Instrumento	Disposiciones Generales
	♦ Contar con una Administración Pública moderna, eficiente, ordenada, racional, transparente y de calidad; impulsando la simplificación de trámites y servicios, así como la profesionalización de los servidores públicos.
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan	Objetivos Generales del PDMU: ♦ Lograr el desarrollo urbano ordenado y armónico del Municipio de Huixquilucan de acuerdo con las potencialidades de sus recursos naturales, de la infraestructura urbana y del suelo susceptible de aprovechamiento, para tener el desarrollo urbano sustentable que garantice para las actuales y futuras generaciones adecuado bienestar y calidad de vida. ♦ Consolidar el desarrollo urbano del Municipio. ♦ Lograr la integración del Municipio al desarrollo regional, estatal y nacional mediante el ordenamiento del territorio, así como su vinculación a la estructura estatal y metropolitana urbana y de comunicaciones. ♦ Integrar los sectores Este y Oeste del Municipio, de tal manera que los habitantes de los poblados rurales que se encuentran al Oeste del territorio accedan a los servicios urbanos y a las fuentes de empleo que se tienen en la zona urbana del sector Este. ♦ Definir el área urbanizable en función de la vocación natural del suelo y a la factibilidad de articulación con una estructura urbana que permita su integración con la zona urbana ubicada en la parte Este del territorio. ♦ Consolidar la zona urbana con la definición de los usos del suelo y sus restricciones que respondan a la capacidad de la infraestructura vial y de los servicios públicos. ♦ Promover la diversificación de actividades económicas del sector secundario a fin de que se ofrezcan fuentes de empleo para sus habitantes. ♦ Conservar las zonas boscosas y de recarga de acuíferos estableciéndolas como áreas naturales protegidas, evitando la degradación de los recursos naturales y los cambios en el uso del suelo con el fin de que permanezcan brindando los servicios ambientales que los caracteriza. ♦ Proteger las zonas que están decretadas como parque estatal y parque nacional y áreas para la conservación ecológica, controlando el crecimiento de los asentamientos humanos y la realización de actividades no compatibles con su conservación.

3. PROPÓSITOS Y ALCANCES DEL PLAN

El Plan Parcial de Incorporación Territorial "La Magdalena Chichicaspá" pretende constituirse como un instrumento técnico-jurídico que en materia de planeación determinará los lineamientos a aplicar dentro del área de estudio.

Para ello habría que resaltar que dicha área de estudio se encuentra dividida a su vez en dos polígonos: el primero de ellos denominado "la inmobiliaria", dentro del cual se pretenden crear un nuevo polígono de desarrollo autosustentable concentrador de desarrollo habitacional, comercial y de servicios, el cual cuenta con una superficie de 310.8 ha y represente el 45.3% de la superficie total. El segundo de ellos, el del ejido dentro del cual se busca regularizar a los asentamientos humanos ya existentes dentro de la zona e impulsar el desarrollo de actividades que puedan contribuir al mejoramiento de las condiciones económicas y de vida de la población; cuenta con una superficie de 375.5 Ha y representa 54.7% de la superficie total; sumando ambos una superficie de 686.3 ha.

Lo anterior refleja que la incorporación del polígono de La Magdalena Chichicaspá tiene dos enfoques: desarrollar la zona de la inmobiliaria y regularizar la zona del ejido.

Dicho instrumento tendrá la función de establecer el o los usos más factibles, a partir de un análisis de las condicionantes del polígono desde el punto de vista urbano, vial, de infraestructura y servicios, ambiental, económico, poblacional, riesgos y de integración a la propia imagen urbana del municipio; a fin de resultar benéfico y favorable para la Zona Metropolitana del Valle de Cuautitlán – Texcoco, la región VIII "Naucaclán", el municipio y a la propia localidad en la que se encuentra; con la intención de que dé beneficio a la población que ya se encuentra ubicada en el entorno del predio y a la que pretende ocupar el mismo.

Bajo ese sentido se establecen los siguientes lineamientos estratégicos:

- ♦ Diseñar un proyecto autosustentable que permita generar competitividad, desarrollo urbano ordenado y calidad social.

- Detonar y promover un crecimiento urbano ordenado, acorde a las políticas de niveles superiores de planeación.
- Hacer ciudad dentro de la ciudad, a través del desarrollo de un proyecto autosustentable que no traiga complicaciones a la zona urbana ya existente en el municipio, sino que por el contrario incentive, mejore y complemente las condiciones de la misma.
- Generar un nodo de desarrollo al norponiente del municipio, que incida en el mejoramiento de las condicionantes económicas, sociales, urbanas y ambientales de la zona y el propio municipio en que se ubica.
- Crear una zonificación y aprovechamiento del suelo a partir de la vocación del territorio y las condicionantes geográficas y urbanas del polígono en estudio.
- Crear dentro del proyecto la estructura vial que soporte el futuro crecimiento y consolidación de la zona, a través de secciones viales amplias y vialidades estructuradoras y de conectividad a vialidades de carácter regional.
- Generar una continuidad urbana con los desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios ya existentes en el municipio y sus zonas colindantes.
- Dar una normatividad al predio en estudio, la cual sea acorde a la estrategia establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

a) Delimitación de la Zona

Contexto en la Zona Metropolitana del Valle Cuautitlán – Texcoco

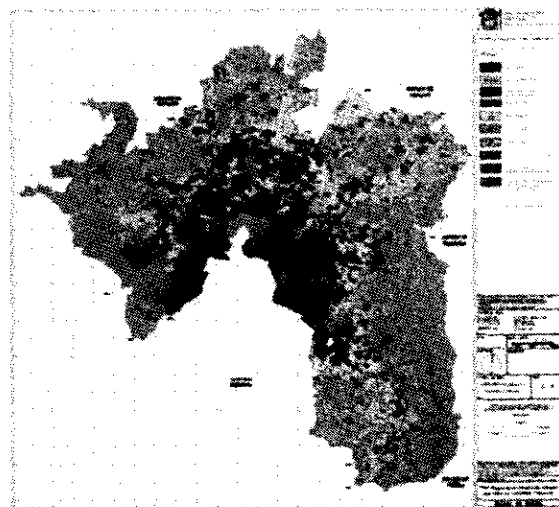
El municipio de Huixquilucan forma parte del Sistema Urbano de la Región Metropolitana del Valle Cuautitlán – Texcoco, siendo uno de los 34 municipios conurbados de la Ciudad de México.

Huixquilucan representa el 0.64% de la superficie total del Estado de México con una extensión de 143.52 km², forma parte de la Región VII Naucalpan.

En el contexto metropolitano el Municipio funciona como “dormitorio” de un considerable sector de la población que labora principalmente en el D.F. situación que es favorecida por la cercanía y accesibilidad que hay entre ambos territorios; de igual manera, constituye una zona de trabajo de personas provenientes de otras entidades, lo que genera una importante cantidad de población flotante.

La estructura urbana municipal se ha conformado a partir de vialidades rápidas y troncales, que a consecuencia de la expansión demográfica actualmente atraviesan las principales localidades del Municipio. Es el caso de la Carretera Naucalpan-Huixquilucan y de la Autopista Chamapa-La Venta.

Imagen 1. Contexto Metropolitano



Fuente: [www.seduv.edomex.gob.mx/dgaui/planes_regionales/producto/E-1 Ordenamiento Territorial Model \(1\).pdf](http://www.seduv.edomex.gob.mx/dgaui/planes_regionales/producto/E-1%20Ordenamiento%20Territorial/Modelo%201.pdf)

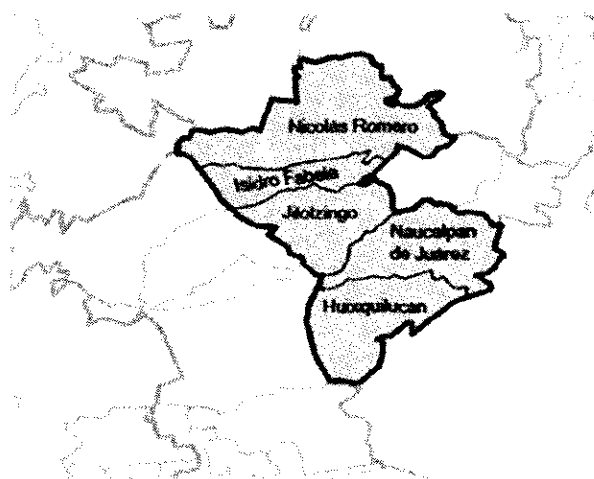
Contexto en la Región VIII “Naucalpan”

De acuerdo a la regionalización establecida por el Plan de Desarrollo del Estado de México 2005-2011, se ubica dentro de la **Región VIII “Naucalpan”**, ubicada en la porción Norte Centro del Estado de México.

Por su ubicación en el contexto regional, el municipio de Huixquilucan presenta colindancia con el municipio de Naucalpan, siendo este un polo de desarrollo industrial, debido a que dentro del territorio municipal cruza la autopista Chamapa-La Venta.

La Autopista Chamapa-La Venta divide al municipio en dos secciones con características urbanas, sociales, económicas y ambientales diferentes, la primera es la zona urbana localizada al Este del Municipio, la cual es conformada por fraccionamientos, conjuntos urbanos y colonias populares, y la segunda es la porción Oeste, en la cual se encuentra la Cabecera Municipal y otras localidades que por el tamaño de su población y actividades económicas son consideradas como semirurales.

Imagen 2. Contexto Subregional



Fuente: www.portal2.edomex.gob.mx/edomex/de/dado/geografia_yestadistica/regiones/region_VIII/index.htm

Contexto Municipal

El Municipio de Huixquilucan se localiza en el Estado de México en la vertiente oriental del Monte Las Cruces.

Limita al norte con el Municipio de Naucalpan; al sur con el de Ocoyoacac y la Delegación Cuajimalpa; al este igualmente con Cuajimalpa y al oeste con el Municipio de Lerma.

Cuenta con una superficie de 143.5 kilómetros cuadrados. Huixquilucan es considerada una síntesis de unión y fiel expresión de un país en el que conviven poblados rurales, colonias populares y fraccionamientos residenciales.

La división política del Municipio está integrada de la siguiente forma:¹ Una Cabecera Municipal, trece Rancherías, once pueblos, veinte colonias y diecinueve fraccionamientos y el centro urbano San Fernando – La Herradura, Magnocentro.

Área de Estudio

El polígono de La Magdalena Chichicarpa se encuentra ubicado en la porción norte del Municipio de Huixquilucan; delimitado de la siguiente forma:

Al norte con el municipio de Naucalpan de Juárez, cerca de la carretera Naucalpan – Toluca, al sur con el Barrio del Río y San Cristóbal Texcalucan, al poniente con la carretera Huixquilucan – Naucalpan y La Cumbre, al oriente con las localidades de Paraje La Carabina y La Cima del Bosque.

Se encuentra conformado a su vez por dos polígonos: el primero denominado “la Inmobiliaria” y el segundo polígono denominado “el ejido”; el primero de ellos con una superficie de 310.8 ha. y el segundo de ellos con 375.5 ha. representando el 45.3% y 54.7% respectivamente; dando una superficie total de 686.3 ha.

b) Ubicación y Función de la Zona dentro del Centro de Población y en el Contexto Municipal

El polígono “La Magdalena Chichicarpa” se encuentra ubicado en la parte norte del Municipio de Huixquilucan.

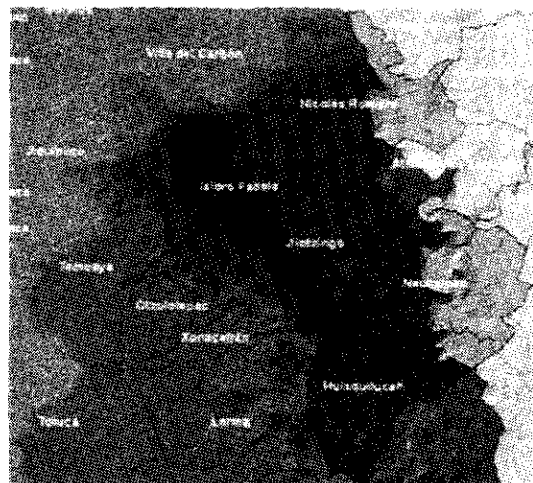
Actualmente el polígono cuenta con usos del suelo como agrícola de baja productividad (AG-BP), por lo cual no es de utilidad en todas las temporadas del año y no tiene una gran producción.

La zona cuenta con usos habitacionales de carácter rural y forestal.

Al analizar el predio en el contexto municipal se observa que existe una fuerte presión de ocupación hacia el mismo, ya que su entorno se desenvuelve de la siguiente manera:

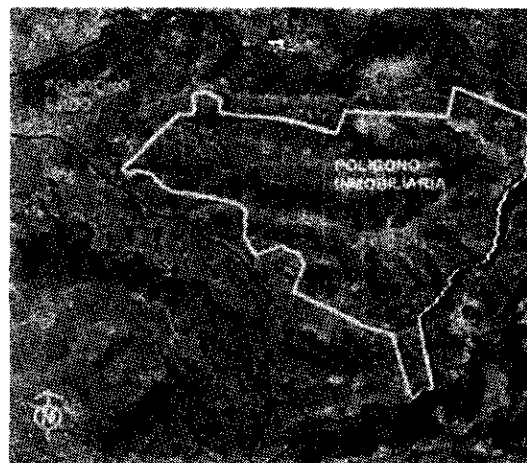
- ♦ Al Sur: Se encuentra el paraje Trejo y hacia el sur poniente se encuentra San Cristóbal Texcalucan, siendo este último un pueblo de tradición que presenta vivienda de tipología social/progresiva, situación que de alguna manera eleva la presión organizativa hacia el polígono de estudio.

Imagen 3. Contexto Municipal



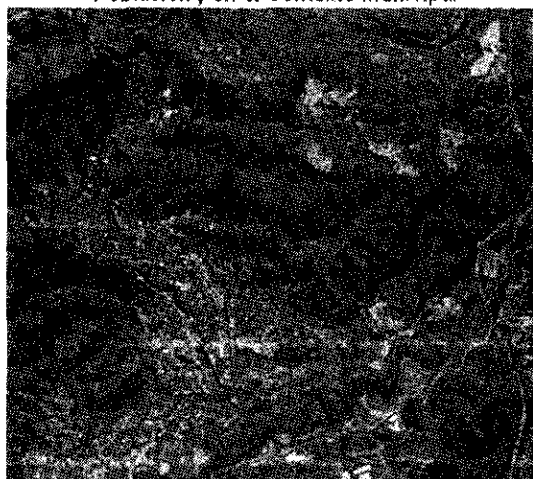
Fuente: www.inegi.org.mx/portal/inec2011/

Imagen 4. Contexto Local



Fuente: INEGI, Ortofoto Digital 2008

Imagen 5. Función de la Zona dentro del Centro de Población y en el Contexto Municipal



Fuente: Google Earth, 2011.

¹ Bando Municipal de Huixquilucan

- ♦ Al Poniente: habitacional disperso. Hacia el lado oeste del polígono lo localiza la parte norte del barrio de La Cumbre donde se empieza a presentar el proceso de ocupación con asentamientos irregulares dispersos, sobre terrenos agrícolas de baja productividad.

Imagen 7. Barrio de la Cumbre



Fuente: Recorrido de Campo, 2011

Imagen 8. Llano Las Flores



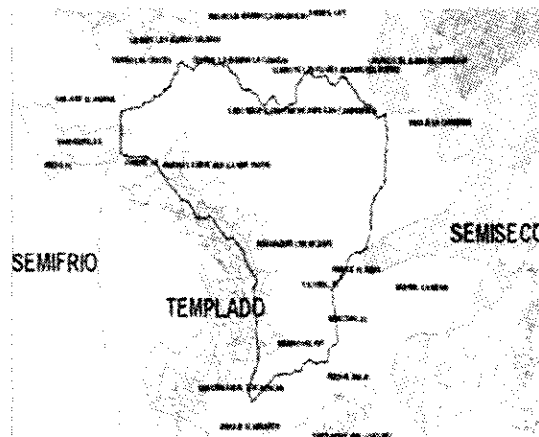
Fuente: Recorrido de Campo, 2011

Imagen 9. Paraje La Carabina



Fuente: Recorrido de Campo, 2011

Imagen 10. Clima



Fuente: Elaboración propia con base en el MGE del INEGI, 2005.

- ♦ Al Norte: En la porción norte del polígono “La Magdalena Chichicarpa” se presenta un proceso de ocupación irregular disperso mínimo sobre zonas forestales, sobre el municipio de Naucalpan.

- ♦ Al Oriente: El paraje La Carabina y terreno mixto forestal y agrícola de baja productividad (AG-BP).

Lo anterior hace referencia al proceso de urbanización que se está dando en las zonas colindantes del polígono Ejido Chichicarpa lo cual está ejerciendo fuerza de ocupación sobre el mismo.

4. DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO.

a) Medio Físico - Natural

Clima

El clima predominante es templado subhúmedo Cwbgl con lluvias en verano.

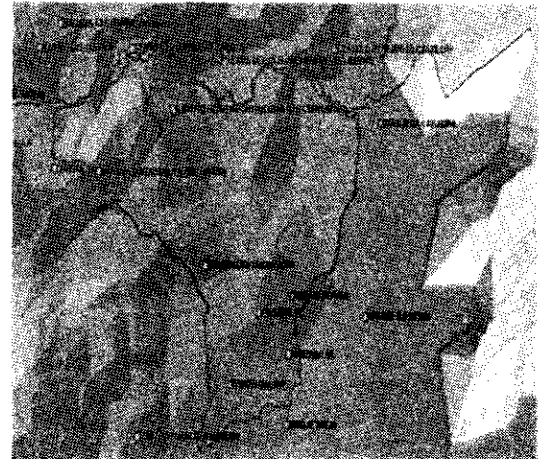
La precipitación oscila entre los 700 y 800 mm.

Orografía

El Municipio se encuentra en la provincia fisiográfica del Eje Neovolcánico, subprovincia lagos y volcanes de Anáhuac; se caracteriza por tener un relieve accidentado con altitudes que se incrementan de Este a Oeste que van desde los 2,500 hasta 3,400 m.s.n.m.

La morfología del territorio es compleja y está conformada por un sistema de topoformas con predominancia de lomeríos y de colinas que están surcadas por barrancas y cañadas de considerable pendiente que conjugan con diversos cerros y llanos de pendientes moderadas, predominando en un 80% del territorio el relieve montañoso y un 20% las semiplanas.

Imagen 11. Orografía



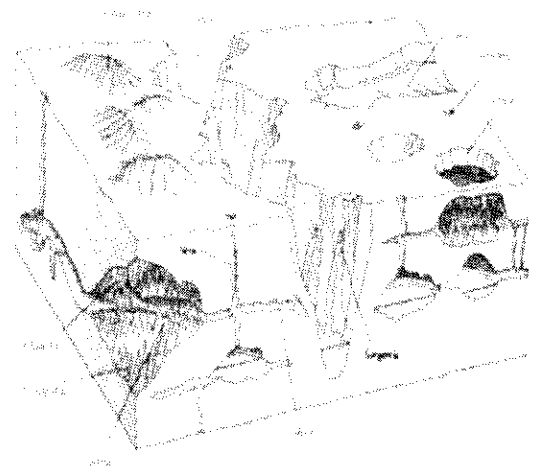
Fuente: Elaboración propia con base en el MGB del INEGI, 2005.

Geomorfología

El Municipio se encuentra en la unidad geomorfológica de Sierra de las Cruces, la cual separa las Cuencas del Valle de México y de Lerma, así como los Valles de Toluca y de México. Dentro de su territorio existen tres unidades geomorfológicas que son la Sierra de las Cruces, Pie de Monte Volcánico y la Planicie.

La Planicie se encuentra constituida por sedimentos aluviales y lacustres con pendientes que van de 10° a 6° a consecuencia de los depósitos de sedimento en los grandes lagos que se formaron después de que la Sierra del Chichinautzin cerró la única salida de la Cuenca del Valle de México.

Imagen 12. Geomorfología



Fuente: http://aprendegeografía.blogspot.com/2009_03_01_archive.html

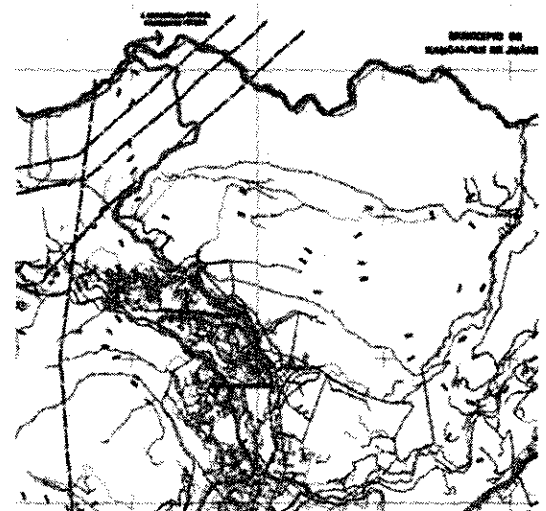
Hidrología

El Municipio pertenece a la región hidrológica del Pánuco (RH26), concretamente a la cuenca del Río Moctezuma. Los ríos y arroyos que drenan por el territorio pertenecen a la vertiente oriental de la Sierra de las Cruces caracterizada porque la mayoría nacen en las partes altas y escurren a través de barrancas y cañadas que tienen cortes profundos de 40 a 100 metros en promedio.

La zona objeto de estudio tiene en general una mediana capacidad de infiltración del agua pluvial que oscila del 26 y 50%, la cual se ve disminuida por la mancha urbana y la deforestación a la que están sujetas diversas áreas; sin embargo, cabe señalar que en la parte Oeste del Municipio y en algunas de sus zonas centrales, el substrato geológico permite una alta capacidad de infiltración del agua de lluvia mayor al 80%, gestión que favorece la recarga de los acuíferos pertenecientes al Valle de México.

En el Municipio la comunidad La Magdalena Chichicarpa realiza aprovechamiento de aguas subterráneas pluviales, de manantiales y pozos.

Imagen 13. Hidrología



Fuente: Elaboración propia con base en el MGB del INEGI, 2005.

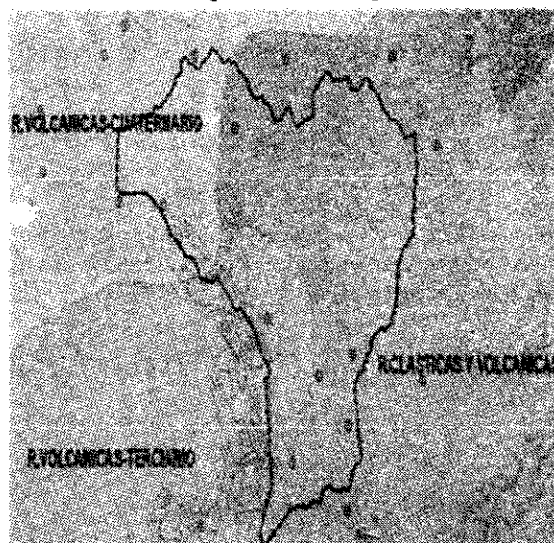
Geología

El Municipio se ubica en la zona de alta sismicidad del Eje Neovolcánico que está en proceso de movilidad, situación que es peligrosa por la presencia de fallas, fracturas y altas pendientes, en las que un sismo puede ocasionar daños importantes en los asentamientos humanos.

En la zona donde se ubica el polígono existen diversas fallas y fracturas geológicas en dirección Este a Oeste y Norte a Sur, sin un patrón definido de ubicación.

El área del polígono de estudio cuenta con una composición rocosa clásticas-volcanicas, que se puede definir como un conjunto de fragmentos rocosos no más grandes que la grava.

Imagen 14. Geología

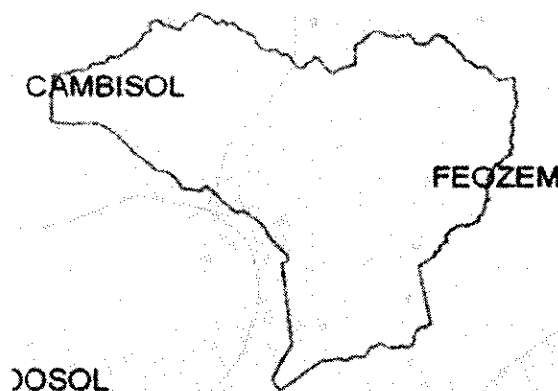


Fuente: Elaboración propia con base en el MGB del INEGI, 2005

Edafología

En la zona objeto de estudio predominan los suelos *Feozem* que corresponden a las partes altas, entre sus características principales se sabe que son suelos con igual o mayor fertilidad que los *vertisoles*, ricos en materia orgánica, textura media, buen drenaje y ventilación, en general son poco profundos, casi siempre pedregosos y a veces inestables, restringiendo por ello su uso en la agricultura permanente, pudiéndose utilizar en el cultivo de pastos, aunque se recomienda mantenerlos con vegetación permanente.

Imagen 15. Edafología



Fuente: Elaboración propia con base en el MGB del INEGI, 2005

Aptitud del Suelo

La principal aptitud del suelo en el municipio es el forestal y el agropecuario.

La mayoría de los suelos son productivos para la agricultura de temporal, además de que existe agua en la mayor parte de los terrenos.

Para el uso urbano, sus limitantes son la topografía por sus altas pendientes y en la zona sur del municipio por inundaciones.

Imagen 16. Aptitud del Suelo



Fuente: Recorrido de Campo, 2011.

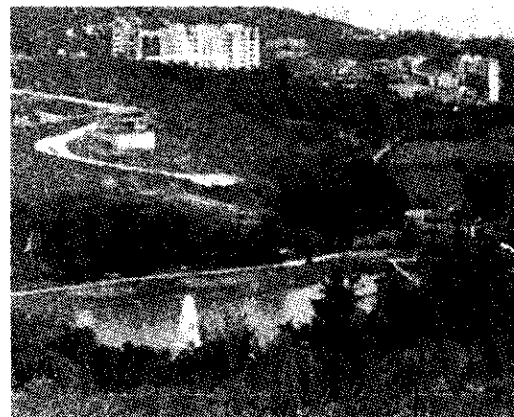
Usos del Suelo en el Entorno

Los usos de suelo en el contexto del predio en estudio se desenvuelven de la siguiente forma: en la parte norte del predio se encuentra el Llano Las Flores la cual cumple la función de nexo con la carretera Naucalpan – Toluca, el uso de suelo actual de Las Flores se observa forestal con vivienda dispersa.

Mientras que al sur se encuentra San Cristobal Texcalucan con un uso de suelo habitacional, ya para el oriente se encuentra La nopalera con uso de suelo forestal y de pastizal.

El barrio La Cañada hacia el poniente es habitacional, aunque hay sectores de alta dispersión.

Imagen 17. Usos del Suelo en el Entorno



Fuente: Record de Campo, 2011

b) Aspectos Sociodemográficos.

Demografía

Huixquilucan, al igual que la mayoría de los Municipios que forman parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ha sufrido en los últimos 60 años un incremento significativo en su población, casi duplicándola cada 10 años. Comportamiento distinto al que muestra el Estado de México en donde su crecimiento es más estable, sin embargo en la última década su ritmo y volumen de crecimiento comenzó a decrecer como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 1. Dinámica Demográfica 1950 -2009

Año	Pob.	%	Incremento de Hab. Por década
1950	13,491	--	--
1960	16,229	20	2,738
1970	33,527	107	17,298
1980	78,149	133	44,622
1990	131,926	69	53,777
1995	168,221	28	36,295
2000	193,468	47	61,542
2005	224,042	16	30,574
2010	242,167	10	18,125

Fuente: H. Ayuntamiento de Huixquilucan, PDM 2009-2012.

De 1950 a 1960 el incremento de la población fue moderado, de apenas el 20.3%. De acuerdo con la configuración actual del territorio y de la distribución de su población, se estima que había un patrón de distribución de los asentamientos humanos caracterizado por la existencia de poblados pequeños y caseríos totalmente dispersos.

Para 1970 la población se había duplicado, el comportamiento continuó hasta 1980, año en el que incluso rebasó esta proporción en un 133%. En estos años se registraron tasas de crecimiento medio anual mayores al 7%. Con estos datos se puede concluir que en un período de 20 años la población del Municipio casi se quintuplicó ocasionando la formación del núcleo actual de concentración urbana cuyo origen puede ser ubicado a mediados de los años sesentas.

El último conteo de población (2005) indica que el 90.48% de la población municipal (198,994 habitantes) es considerado como Urbano, al asentarse en comunidades mayores a los 2,500 habitantes y sólo el 9.52% (25,048 habitantes) es considerado como Rural o semirural al asentarse en comunidades dispersas menores a los 2,499 habitantes.

Nivel de Escolaridad

El Municipio cuenta con 175 planteles educativos, cubren un total de 212 escuelas y brindan atención a 43,878 estudiantes.

De acuerdo con un diagnostico de factibilidad realizado por el ayuntamiento, se determina que la mayoría de los planteles escolares cuentan con la infraestructura básica para la cobertura del servicio.

Sin embargo en muchos de los casos resulta insuficiente con relación a la demanda, al contar con deficiencias en materia de tecnología, mobiliario y personal para lograr una educación de calidad.

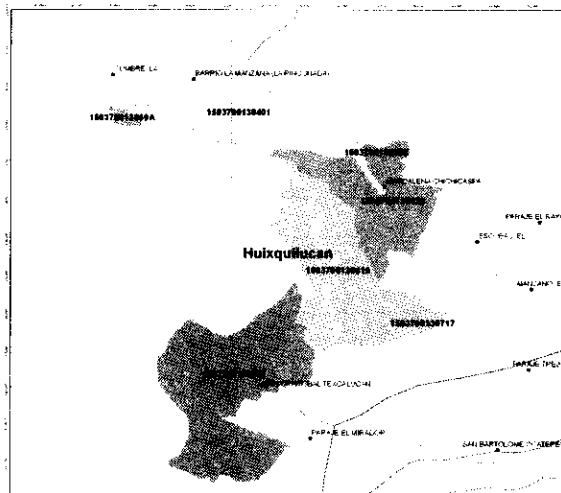
Las estadísticas escolares muestran que de los 79,971 habitantes del Municipio que se encuentran en un rango de 5 a 24 años de edad, el 54.82% estudia en alguna institución educativa municipal.

Marginalidad

Aunque existen localidades con un grado de marginación Alto, Huixquilucan de acuerdo con datos del CONAPO, es considerado con un grado de muy baja marginación, ya que solamente el 1% del total de la población se encuentra asentado en localidades de muy alta marginalidad. Para el caso del polígono en estudio, este presenta un grado bajo de marginalidad.

Análisis Geoestadístico por AGEBS (correlación de variables)

Dentro del polígono de estudio se identifica que solo existen siete AGEBS urbanos según la clasificación que hace el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Estos AGEBS se encuentran ubicados dentro de la cabecera municipal, la localidad de la Magdalena Chichicaspa, San Cristóbal Texcalucan, la Cumbre, el Barrio del Río y el Barrio la Manzana (La Rinconada).



Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico 2005.

El análisis de dichos AGEBS refleja lo siguiente:

♦ Población

Como ya se había mencionado anteriormente para el análisis geoestadístico por Agebs (Correlación de Variables).

Como lo muestra la siguiente tabla los agebs analizados en conjunto forman una superficie de 340 ha, aunque habría que mencionar que ninguno de ellos cuenta con superficies similares ya que el más pequeño de ello cuenta con una superficie de 2 hectáreas hasta llegar a otro de 109 hectáreas.

Los 7 agebs analizados forman una población total de 14,126 habitantes, cada uno cuenta con una población que va desde los 9 hasta los 5,225 habitantes.

La estructura poblacional de los agebs analizados refleja que la mayoría de su población se encuentra entre los 15 y 64 años.

CLAVE DE AGEB	Superficie(ha)	POBLACIÓN				
		P_TOTAL	Estructura de la Población			Índice de Envejecimiento (Adultos mayores por cada 100 niños)
			0-14	15-64	65 y más	
1503700130717	5	9	0	9	0	0.00
1503700130420	52	2,198	672	1,460	66	9.82
1503700130702	4	191	55	122	14	25.45
1503700130401	82	5,225	1,647	3,419	159	9.65
150370013069A	2	106	48	58	0	0.00
1503700130416	86	3,359	992	2,234	133	13.41
1503700190651	109	3,038	926	1,986	126	13.61

Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico 2005.

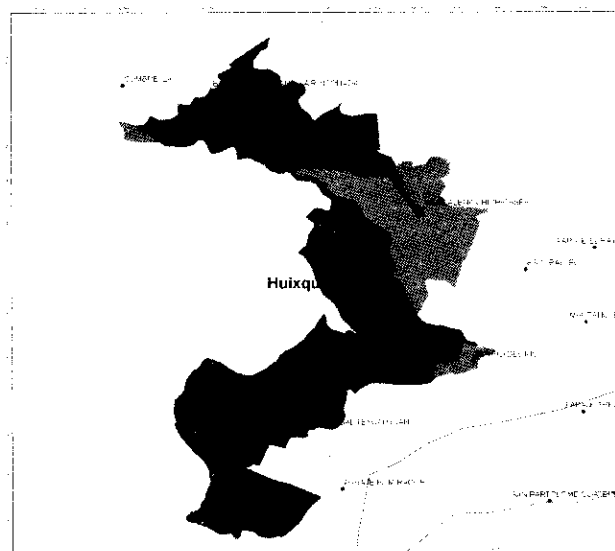
♦ Distribución de la población por AGEB.

Tres de los agebs de estudio (1503700190651, 1503700130416, 1503700130401) cuentan con una población de entre 3001 a 5500 habitantes, otro de ellos (el 150370013020) cuenta con una población de 2001 a 3000 habitantes, y finalmente, los tres restantes (150370013069A, 1503700130702, 1503700130717) cuentan con una población de entre 1 a 1000 habitantes.

Simbología Temática:

Distribución de la Población

- 1 - 1000 Hab.
- 1001 - 2000 Hab.
- 2001 - 3000 Hab.
- 3001 - 5500 Hab.



Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico 2005.

♦ Vivienda

Los 7 agebs evaluados hacen un total de 3,132 viviendas, con un promedio de ocupantes por vivienda de 4 a 5 habitantes dentro de cada una de ellas. Solo 160 de las 3,132 viviendas existentes en los agebs analizados cuentan con piso de tierra, así también 130 del total de viviendas (3,132) de los agebs analizados no cuentan con el servicio de drenaje, y su índice de calidad en la vivienda es regular según los datos generales reflejados.

TERRITORIO	VIVIENDA						
CLAVE DE AGEB	Total de Viv. Hab.	Densidad Neta de Vivienda	Promedio de Ocupantes por Viv.	Ocupantes por cuarto	Viv. con Piso de Tierra	Viv. con déficit en el Servicio de Drenaje	Índice de Calidad en la Viv.
1503700130717	2	0.44	4.50	1.50	0	0	1
1503700130420	494	9.45	4.45	1.30	32	18	0.5
1503700130702	38	9.74	5.03	1.41	0	3	0.6
1503700130401	1,145	13.96	4.56	1.31	60	56	0.5
150370013069A	19	9.05	5.58	2.47	6	0	0.4
1503700130416	725	8.44	4.63	1.24	23	18	0.6
1503700190651	709	6.52	4.28	1.19	39	35	0.6

Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico 2005.

♦ Densidad de Población y Vivienda por AGEB.

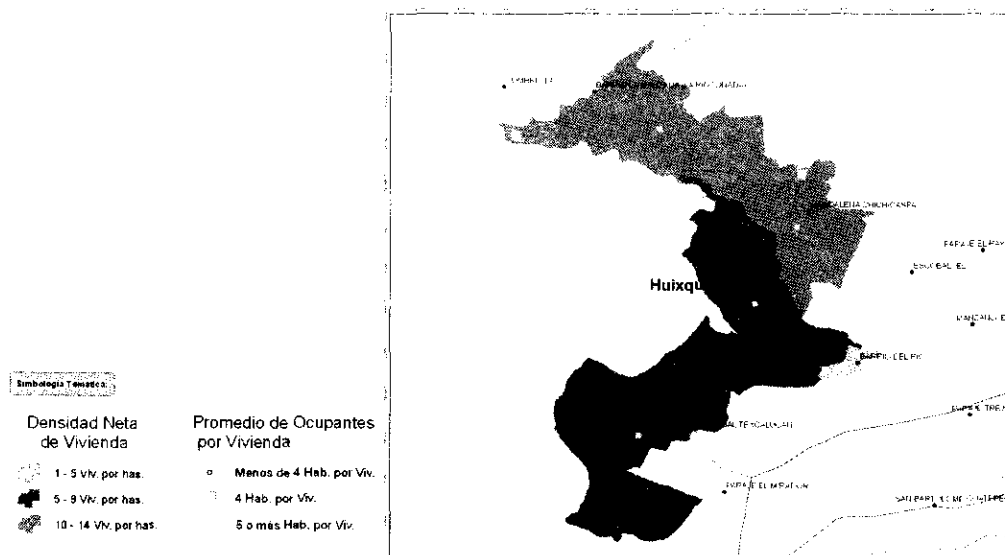
En cuestión del número de viviendas por hectárea los Agebs analizados reflejan lo siguiente:

Los Agebs 1503700130401, 1503700130702 y 150370013020 cuentan con una densidad neta de vivienda de 10 a 14 viviendas por hectárea.

El Ageb 1503700190651 y el 1503700130416 cuentan con una densidad de vivienda de 5 a 9 viviendas por hectárea.

Y el Ageb 1503700130717 cuenta con una densidad neta de viviendas de 1 a 5 viviendas por hectárea.

Solo los Agebs 150370013069A y 1503700130702 cuenta con un promedio de ocupantes por vivienda de 5 o más habitantes por vivienda, los agebs restantes cuenta con un promedio de cuatro habitantes por vivienda; lo cual refleja que dentro de la zona de estudio no existe hacinamiento dentro de las viviendas.



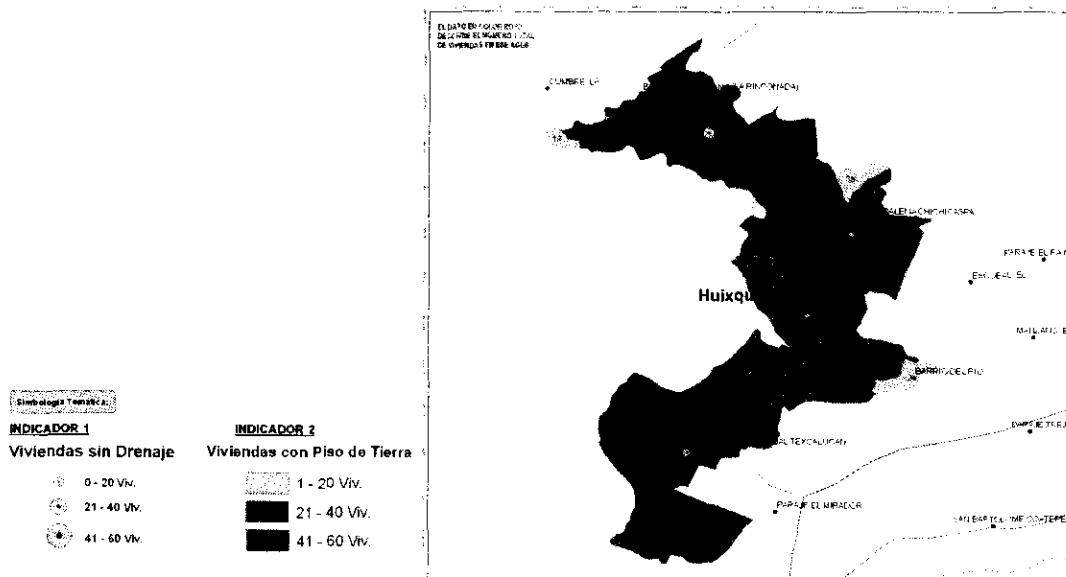
Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico 2005.

◆ Condiciones insalubres en la Vivienda por AGEB.

El INEGI considera como viviendas con condiciones insalubres a aquellas con carencia de servicio de drenaje y viviendas con piso de tierra.

El ageb 1503700130401 cuenta con entre 41 a 60 viviendas sin servicio de drenaje, el ageb 1503700190651 cuenta con 21 a 40 viviendas sin drenaje, los agebs restantes cuentan no más de 20 viviendas sin el servicio de drenaje.

En cuestión de las vivienda con piso de tierra los agebs 150370013069A, 1503700130702 y 1503700130717 cuenta con una a 20 viviendas aproximadamente con piso de tierra; los agebs 1503700190651, 1503700130416 y 150370013020 cuenta con 21 a 40 viviendas con piso de tierra y finalmente el ageb 1503700130401 es el que cuenta con mayor número de viviendas con piso de tierra con entre 41 a 60 viviendas.



Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico 2005.

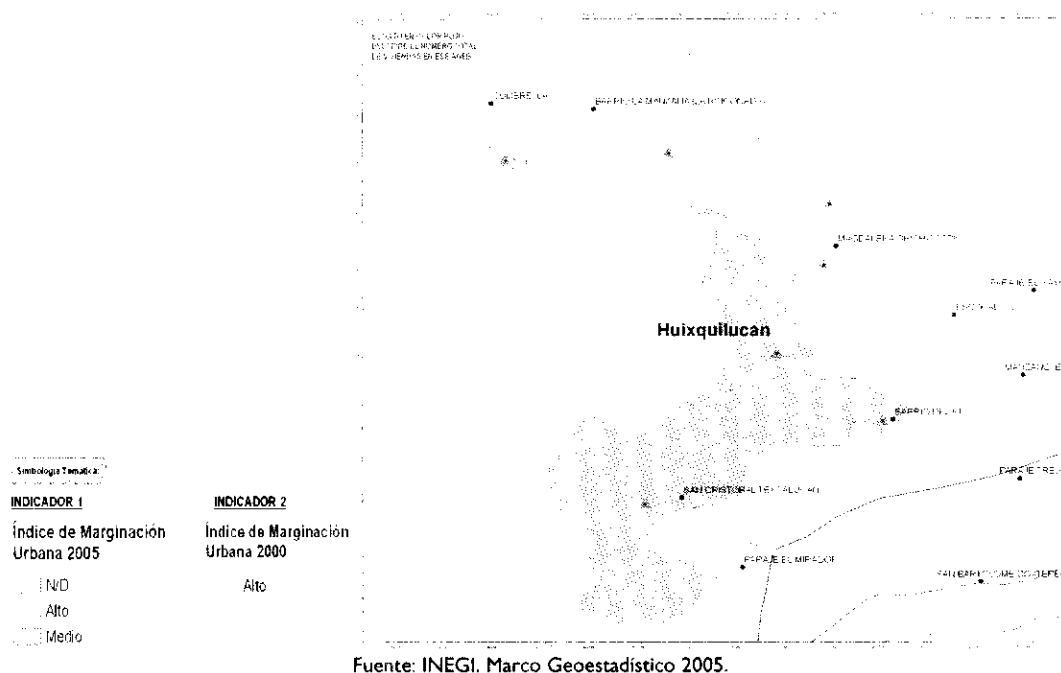
◆ Índice de Calidad en la Vivienda por AGEB

El INEGI considera que existe buena calidad en la vivienda cuando esta cuenta piso diferente a tierra, dos o más dormitorios, excusado, servicios básicos (agua, luz, drenaje) tv, refrigerador, computadora y lavadora.

[illegible]

TERRITORIO		MARGINACIÓN		
CLAVE DE AGEB	Índice de Marginación 2000	Grado de Marginación 2000	Índice de Marginación 2005	Grado de Marginación 2005
1503700130717				
1503700130420	0.23	Alto	0.25	Alto
1503700130702			0.17	Alto
1503700130401	0.30	Alto	0.33	Alto
150370013069A				
1503700130416	-0.40	Alto	0.09	Medio
1503700190651	-0.33	Alto	0.06	Medio

Los agebs 1503700190651 y 1503700130416 cuenta con un índice de marginación medio, los agebs 1503700130702, 1503700130401, 150370013020 cuentan con un índice alto de marginación, y para los dos agebs restantes no existe dato.



◆ Escolaridad

El grado promedio de escolaridad de los agebs analizados refleja que la población de dicha zona tiene un grado promedio de escolaridad de 6 a 9 años, lo cual quiere decir que estudian en promedio hasta sexto o tercero de secundaria.

TERRITORIO	ESCOLARIDAD
CLAVE DE AGEB	Grado Promedio de Escolaridad
1503700130717	9.00
1503700130420	7.86
1503700130702	7.70
1503700130401	7.96
150370013069A	6.60
1503700130416	8.40
1503700190651	8.37

Fuente: INEGI, Marco Geoestadístico 2005.

c) Aspectos Económicos

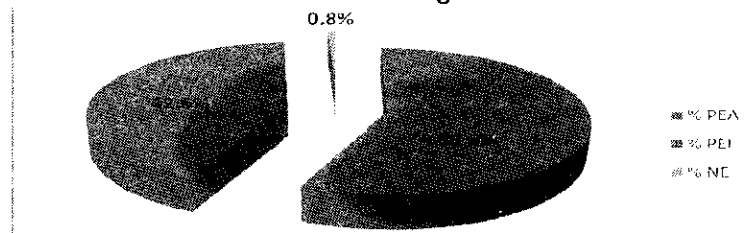
Según datos de fuentes oficiales (INEGI 2010) el municipio cuenta con una población de 181,808 habitantes en edad laboral, de los cuales solo el 56.6% son económicamente activos, 42.6% se encuentran inactivos y el 0.8% restante no especifico si se encuentra activo o inactivo.

Tabla. Distribución de la Población Según Condición Económica 2010

Sexo	Población de 12 y más	Población Económicamente Activa (PEA)	%	Población Económicamente Inactiva	%	No Especificado	%
Hombres	85,858	63,647	61.9	21,425	27.7		
Mujeres	99,950	39,194	38.1	55,979	72.3		
Total	181,808	102,841	56.6	77,404	42.6	1,563	0.8

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010

Gráfica. Distribución de la Población Según Condición Económica 2010



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010

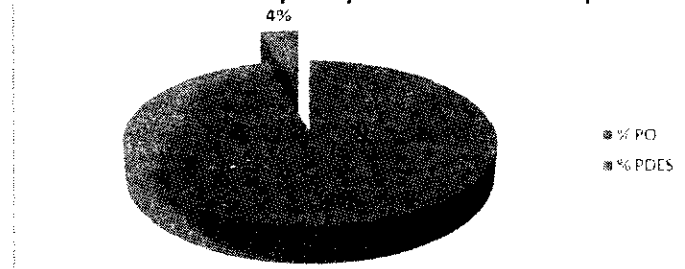
De los 102,841 habitantes registrados como población económicamente activa el 96% se encuentra ocupada y el 4% desocupada, 98,776 y 4,065 habitantes respectivamente.

Tabla. Población Ocupada y Población Desocupada 2010

Sexo	Población Económicamente Activa (PEA)	Población Ocupada	%	Población Desocupada	%
Hombres	63,647	60,539	61.3	3,108	76.5
Mujeres	39,194	38,237	38.7	957	23.5
Total	102,841	98,776	96	4,065	4

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010

Gráfica. Población Ocupada y Población Desocupada 2010



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010

Aspecto Económico 2009

La economía del municipio de Huixquilucan está siguiendo un proceso de tercerización esto debido a que su mayor incremento en unidades económica fue dentro de dicho sector; esto debido a la ubicación estratégica del municipio y la conectividad del mismo hacia la ZMVM.

Tabla. Actividades Económicas Sector Primario. 2009

Actividad Económica	Unidades económicas	Personal ocupado total	Personal remunerado	Total de remuneraciones (miles de pesos)	Producción bruta total (miles de pesos)	Valor agregado censal bruto (miles de pesos)
Total de Sectores	4,485	25,825	12,418	1,225,031	9,544,002	3,591,874

Fuente: INEGI. Censo Económico 2009

Haciendo un análisis económico por sector los resultados reflejan lo siguiente:

Tabla. Datos Económicos por Sector. Totales y Porcentuales

Sectores	Unidades económicas	%	Personal ocupado total	%	Personal remunerado	%	Total de remuneraciones (miles de pesos)	%	Producción bruta total (miles de pesos)	%	Valor agregado censal bruto (miles de pesos)	%
Sector Primario	*	0	58	0.2	25	0.2	639	0	980	0	778	0
Sector Secundario	385	8.6	3,266	12.7	2,115	17	183,661	15	1,019,533	10.7	369,462	10.3
Sector Terciario	4,055	90.4	22,501	87.1	10,278	82.8	1,040,731	85	8,523,489	89.3	3,221,634	89.7
No Especificado	45	1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Total	4,485	100	25,825	100	12,418	100	1,225,031		9,544,002	100	3,591,874	

Fuente: INEGI. Censo Económico 2009

Sector Primario

Dentro del municipio se realizan dos actividades primarias, la agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza y la minería de las cuales no se tiene registrado un número de unidades económicas, pero si el total de personal ocupado que según datos oficiales 2009 es de 58 personas, de los cuales solo 25 son remunerados; dichas actividades generan un total de remuneraciones de 639 miles de pesos, y una producción bruta de 980 miles de pesos, además de un valor agregado de 778 miles de pesos. Reflejando ser este el sector menos participativo en la economía del municipio. lo anterior se ve reflejado dentro de la siguiente tabla:

Tabla. Actividades Económicas Sector Primario. 2009

Actividad Económica	Unidades económicas	Personal ocupado total	Personal remunerado	Total de remuneraciones (miles de pesos)	Producción bruta total (miles de pesos)	Valor agregado censal bruto (miles de pesos)
Sector 11 Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza (sólo Pesca, Acuicultura y Servicios relacionados con las actividades agropecuarias y forestales)	*	41	10	245	400	384
Sector 21 Minería	*	17	15	394	580	394

Fuente: INEGI. Censo Económico 2009

Sector Secundario

Las actividades del sector secundario en el municipio de Huixquilucan se desarrollan a partir de 385 unidades económicas las cuales emplean a 3266 personas; dichas actividades del sector generan un total de remuneraciones de 183,661 miles de pesos, y 1,095,533 miles de pesos como producción bruta, dando como resultado un valor agregado censal bruto de 369,462 miles de pesos. Siendo la industria manufacturera la actividad económica más participativa dentro de dicho sector.

Tabla. Actividades Económicas Sector Secundario. 2009

Actividad Económica	Unidades económicas	Personal ocupado total	Personal remunerado	Total de remuneraciones (miles de pesos)	Producción bruta total (miles de pesos)	Valor agregado censal bruto (miles de pesos)
Sector 22 Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	*	283	268	55,771	140,411	56,119
Sector 23 Construcción	*	1,032	825	39,846	303,032	109,517
Sector 31-33 Industrias manufactureras	385	1,951	1,022	88,044	576,090	203,826

Fuente: INEGI. Censo Económico 2009

Sector Terciario

El sector de mayor representatividad dentro de la economía del municipio en estudio con un total de 4,055 unidades económicas que emplean a 22,501 personas las cuales generan un total de remuneraciones de 1,040,731 miles de pesos.

Las actividades de dicho sector crean una producción bruta de 8,523,489 y un valor agregado censal bruto de 3,221,634 miles de pesos, siendo el comercio al por menor la actividad con mayor número de unidades económicas y personal ocupado, la actividad con mayores remuneraciones y producción bruta total son los servicios financieros y de seguros; y finalmente es el comercio al por mayor la actividad más representativa en cuestión de mayor valor agregado censal bruto.

Tabla. Actividades Económicas Sector Terciario. 2009

Actividad Económica	Unidades económicas	Personal ocupado total	Personal remunerado	Total de remuneraciones (miles de pesos)	Producción bruta total (miles de pesos)	Valor agregado censal bruto (miles de pesos)
Sector 43 Comercio al por mayor	160	1,754	1,182	191,423	1,985,449	860,161
Sector 46 Comercio al por menor	2,380	8,618	2,300	147,443	1,552,868	685,839
Sector 48-49 Transportes, correos y almacenamiento	*	116	94	12,501	61,301	15,146
Sector 51 Información en medios masivos	*	164	18	930	74,571	37,258
Sector 52 Servicios financieros y de seguros	*	1,224	1,180	333,363	2,072,567	722,413

Actividad Económica	Unidades económicas	Personal ocupado total	Personal remunerado	Total de remuneraciones (miles de pesos)	Producción bruta total (miles de pesos)	Valor agregado censal bruto (miles de pesos)
Sector 53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	59	420	254	18,588	94,785	38,655
Sector 54 Servicios profesionales, científicos y técnicos	76	1,438	1,320	91,072	201,528	135,562
Sector 56 Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	80	444	323	19,432	39,758	17,894
Sector 61 Servicios educativos	51	2,242	1,135	63,948	183,417	129,804
Sector 62 Servicios de salud y de asistencia social	133	1,439	260	17,184	843,266	-85,937
Sector 71 Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	66	1,217	1,030	92,627	504,997	169,380
Sector 72 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	375	1,603	519	19,292	304,754	102,634
Sector 81 Otros servicios excepto actividades gubernamentales	675	1,822	663	32,928	604,228	392,825

Fuente: INEGI. Censo Económico 2009

d) Aspectos Territoriales

Huixquilucan forma parte de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), y se ubica en su parte Oeste; es uno de los municipios conurbados que colindan además del Municipio de Naucalpan de Juárez, con las Delegaciones Miguel Hidalgo y Cuajimalpa del Distrito Federal; en el contexto metropolitano funciona como dormitorio de un importante sector de la población que labora en el Distrito Federal, situación que es favorecida por la cercanía y por la accesibilidad que hay entre ambas entidades. De ahí que Huixquilucan tiene una estrecha relación funcional con Naucalpan de Juárez y con el Distrito Federal, ocasionada por la expansión de fraccionamientos del Eje Reforma – Lomas de Chapultepec hasta el municipio de Huixquilucan.

El territorio municipal está dividido en dos sectores, el Este y el Oeste, como consecuencia del borde que representa la Autopista Chamapa – La Venta la que divide al territorio en dichas porciones; estos sectores tienen características diferentes en su desarrollo y condiciones urbanas, socioeconómicas y ambientales, ya que el Este ha manifestado crecimientos importantes a partir de la década de 1970 como consecuencia de la expansión del área urbana de la Ciudad de México hacia el Municipio de Naucalpan y de éste a Huixquilucan con la creación de fraccionamientos residenciales que han sido los detonadores de su crecimiento, entre los que se encuentran Lomas de Tecamachalco, La Herradura y Lomas de las Palmas, así como el centro comercial Magnocentro.

El sector Oeste por su parte se encuentra poco integrado al resto del Municipio, lo cual se debe principalmente a las características físicas del territorio por la accidentada topografía, al bordo que representa la Autopista y a la deficiente comunicación, que no permiten la continuidad e integración de los centros de población que aquí existen con el sector Este.

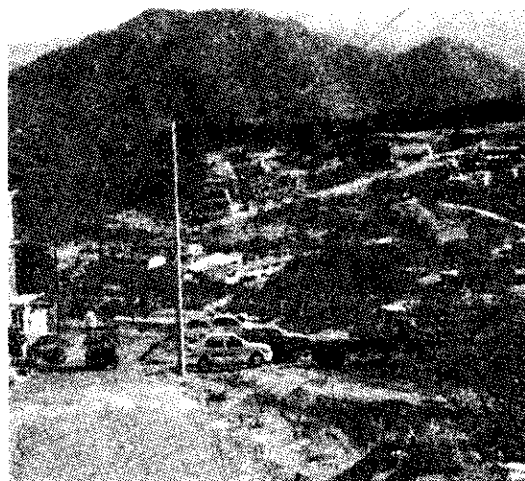
De lo anterior radica la importancia que tiene el municipio en la región ya que ha sido en generador de valor agregado de la zona por la atracción de complejos habitacionales de tipo residencial, grandes torres comerciales y de servicios, que han detonado consigo el desarrollo de la zona.

Estructura Urbana

La estructura de la zona urbana se ha conformado por la suma de fraccionamientos de tipo residencial que se desarrollaron en la porción oriente del municipio, de igual manera está integrada por las zonas habitacionales de las colonias populares establecidas en la porción centro y poniente del municipio.

El municipio cuenta con una estructura urbana de ortogonal irregular (plato roto), pues no cuenta con una traza urbana bien definida, pues esta se ha ido conformando a través de las vialidades de carácter regional, además de ello que se ha conformado así por las condiciones topográficas de la zona.

Imagen 18. Estructura Urbana. Plato Roto



Fuente: Recorrido de Campo, 2011

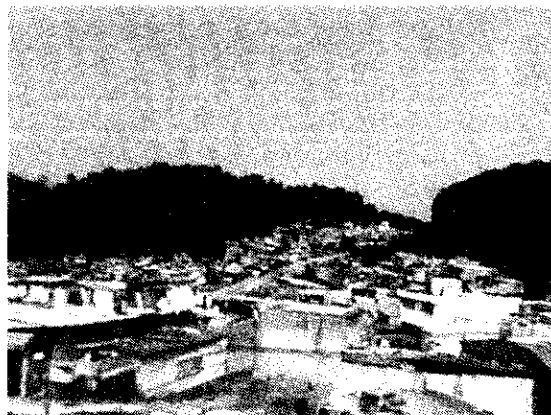
Sectores Urbanos

En el territorio municipal se distinguen dos sectores que se encuentran delimitados por la Autopista Chamapa – La Venta, y son:

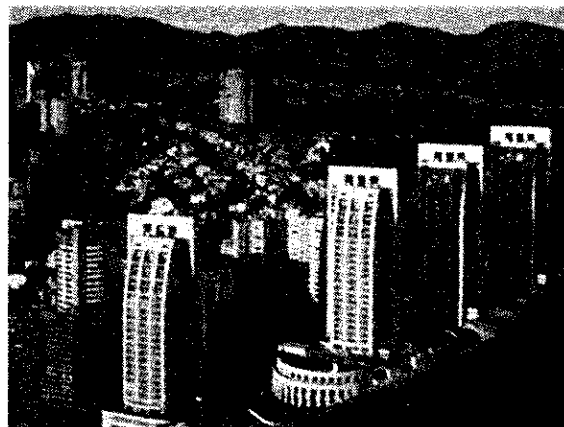
- ♦ El sector oeste: en el cual se ubican las áreas urbanas con vivienda de tipo popular, los poblados rurales, la Cabecera Municipal y las zonas no urbanizables.

- ♦ El sector este: donde se encuentra la zona urbana integrada por el centro urbano, fraccionamientos y colonias populares, que tienen la estructura mencionada anteriormente.

Dentro de este sector se distinguen varios subsectores que se caracterizan por zonas habitacionales unifamiliares con vivienda de tipo residencial, corredores de usos mixtos (habitacionales con comerciales), secciones viales amplias, zonas de fraccionamientos y conjuntos urbanos, equipamientos de carácter privado, desarrollos habitacionales de tipo plurifamiliar residencial, colonias populares.

Imagen 19. Sector Oeste. El Hielo

Fuente: Recordado de Campo, 2011.

Imagen 20. Sector Este. Bosque Real

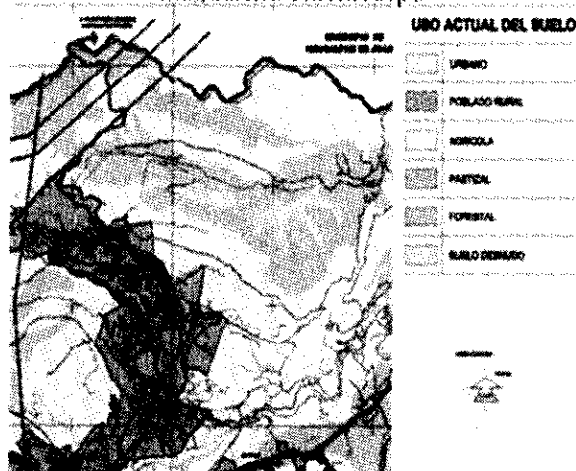
Fuente: <http://www.google.com/images?client=firefox-a&rlz=org.mozilla.es>

ES:official&channel=s&hl=es&q=bosque+real&tun=1&ie=UTF-8&source=og&sa=N&tab=ww&brw=1680&bih=968

e) Usos del Suelo.

En el territorio del Municipio existen los siguientes usos del suelo: agrícola de temporal, pecuario, forestal, erosionado, uso especial y urbano. Para el año 2008 se observa el crecimiento del área urbana, ya que ocupó el 17.11%, mientras que las superficie dedicada a la agricultura de temporal no fue significativa, ya para este año se registro el 21.54%, mientras que la forestal se redujeron hasta el 42.73% respectivamente.

Los usos predominantes dentro del polígono de estudio son: del lado oriente suelo erosionado, del lado poniente, la zona urbana ejidal de la Magdalena Chichicaspá, en la zona norponiente del polígono uso forestal y agrícola de temporal y finalmente en la parte sur del polígono suelo erosionado.

Imagen 21. Ubicación del Polígono "La Magdalena Chichicaspá"

Fuente: H. Ayuntamiento de Huixquilucan, PMD 2008-2012

f) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

Infraestructura Hidráulica

Las redes de infraestructura en el municipio actualmente son insuficientes esto debido al crecimiento de la mancha urbana que ha tenido la zona de La Magdalena Chichicarpa, además de ello que la cobertura del servicio en algunas zonas no es muy amplia. La infraestructura es vieja e insuficiente, por lo cual el servicio es muy limitado.

Infraestructura Sanitaria

La infraestructura sanitaria presenta las mismas condiciones que la hidráulica, las redes actualmente resultan obsoletas e insuficientes, por lo cual la población busca desahogar sus aguas hacia los escurrimientos más cercanos a sus viviendas. O en su caso las aguas que van entubadas aun así descargan en cauces cercanos.

Infraestructura Eléctrica

Se podría decir que la infraestructura eléctrica en el municipio tiene una amplia cobertura esto no sucede del todo en la zona urbana del polígono de estudio, pues los postes que llevan el cableado no son los ideales y adecuados, suelen ser postes improvisados y el cableado se encuentra sobrecargado ya que en algunos casos distribuye energía a más de las viviendas que debería.

Imagen 22. Infraestructura Eléctrica



Fuente: Recorrido de Campo, 2011

Infraestructura Vial

El municipio cuenta con vialidades de carácter regional, vialidades primarias y secundarias, así como caminos de terracería.

El polígono en estudio se encuentra comunicado por las vialidades, la Autopista Chamapa-La Venta, la carretera Huixquilucan-Naucaupan, Autopista (el proceso de construcción) Toluca- Naucaupan que dividirá el polígono de estudio en dos secciones y en la parte sur la Av. Huixquilucan.

Al interior del polígono dentro de la zona urbana la infraestructura vial no es muy buena ya que las vialidades presentan secciones muy reducidas y pendientes muy elevadas, además de ello que no se encuentran en las mejores condiciones a falta de mantenimiento.

La zona de minas y barrancas tiene muy pocas vialidades que se comunican con la zona urbana y la gran mayoría de ellas son caminos o veredas de terracería, con variaciones en sus dimensiones.

Imagen 23. Caminos de terracería en La Magdalena Chichicarpa



Fuente: Recorrido de Campo, 2011

Equipamiento

El municipio de Huixquilucan cuenta con una gran gama de equipamiento de carácter público y privado, de cobertura local y regional.

Los principales equipamientos existentes en el polígono de estudio son los siguientes:

- ♦ Educación y cultura: equipamientos de nivel básico y medio, Tecnológico de Estudios Superiores de Huixquilucan, un campus de la UAEM, COBAEM, una biblioteca pública dentro de la escuela Primaria Vicente Guerrero y un Auditorio Ejidal.

Imagen 24. Equipamiento Educativo



Fuente: Recorrido de Campo, 2011

- ♦ Salud y asistencia social: cuatro núcleos de atención del ISEM, un consultorio comunitario del DIF.
- ♦ Comercio y abasto: planta purificadora y comercializadora de agua.
- ♦ Recreación y deporte: Una unidad deportiva la cual cuenta con canchas de fútbol.
- ♦ Administración y servicios: dentro del polígono de estudio se encuentra la Delegación Municipal de la Magdalena Chichicás y un panteón municipal que presenta una ocupación rebasada.

Servicios Públicos

En el año 2005 el 83.3% de las viviendas tenían el servicio de agua potable, por lo tanto un déficit del 16.7%, encontrándose que el 85.5% de las viviendas de la localidad Magdalena Chichicás cuentan con este servicio. Respecto al servicio del drenaje sanitario, para el año 2005 el 89.87% de las viviendas tenía este servicio, además de ello una cobertura de energía eléctrica del 89.87%.

El principal problema que presentan las redes de agua potable y drenaje que pasan por la zona urbana de La Magdalena Chichicás es que se encuentra en un estado regular y con el crecimiento de la mancha urbana sus dimensiones son insuficientes, por lo cual el servicio tiene que prestarse de forma limitada.

La zona urbana del polígono de La Magdalena Chichicás cuenta con todos los servicios aunque la infraestructura para la dotación de los mismos ya resulta ineficiente por el crecimiento que ha tenido la mancha urbana.

El servicio de recolección en el municipio y la zona del polígono de estudio presentan severas deficiencias ya que las unidades para prestar el servicio no son suficientes y el servicio no es constante por lo que la población opta por arrojar sus residuos a cuerpos de agua y barrancas.

g) Suelo y vivienda.

Suelo

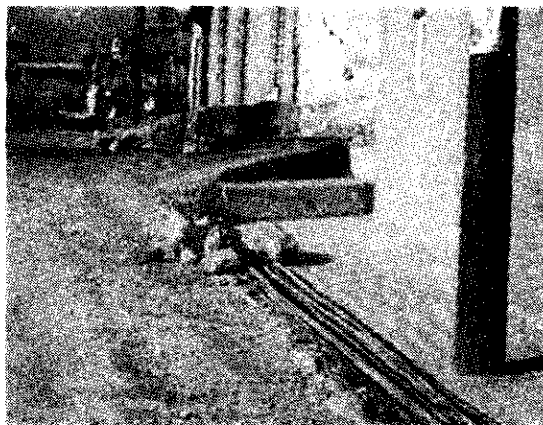
La superficie municipal se encuentra dividida en los siguientes usos del suelo:

- ♦ Urbano. Se ubica en la parte Este del territorio y corresponde a las zonas ocupadas por los fraccionamientos, conjuntos urbanos y colonias populares.
- ♦ Rural. Comprende las áreas de las comunidades rurales localizadas en la zona Oeste del Municipio.
- ♦ Agrícola. Se ubica principalmente en la zona Oeste del Municipio y en las zonas agrícolas en las áreas inmediatas a los poblados. En la actualidad esta actividad ha disminuido de forma notoria, por lo que se ha observado que las tierras están prácticamente abandonadas y cubiertas de vegetación herbácea.
- ♦ Pastizal. Se encuentran principalmente en la porción Oeste del territorio y se caracteriza por que son zonas que se han alterado debido a la eliminación de vegetación original y abandono de tierras de cultivo.
- ♦ Forestal. Dentro del territorio municipal se pueden encontrar tres tipos de bosque: El de encino, pino-encino y de oyamel.
- ♦ Suelo erosionado. Corresponde a las áreas donde se realizó o realiza la explotación de minerales no metálicos para la construcción; se encuentra principalmente en la parte Oeste y Centro del territorio municipal.

El polígono de la Magdalena Chichicás cuenta en su porción norponiente con usos forestal y agrícola, en su porción norte centro y oriente con suelo erosionado y en su porción poniente con suelo urbano, hacia su porción sur con suelo forestal y pastizal.

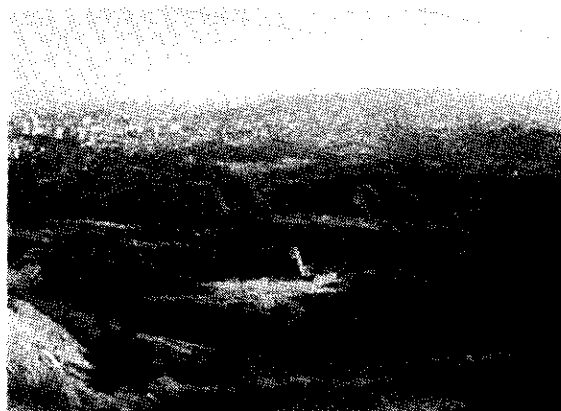
El polígono de La Magdalena Chichicás cuenta con una porción ejidal y otra de tipo privada.

Imagen 25. Servicios Públicos



Fuente: Record de Campo, 2011

Imagen 26. Suelo Erosionado. La Magdalena Chichicás



Fuente: Record de Campo, 2011

Vivienda

En el año 2005 el 83.3 de las viviendas tenían el servicio de agua potable, por lo tanto un déficit del 16.7%, encontrándose que el 85.5% de las viviendas de la localidad Magdalena Chichicaspa contaban con este servicio. Respecto al servicio del drenaje sanitario, para el año 2005 el 89.87% de las viviendas tenía este servicio, además de ello una cobertura de energía eléctrica del 89.87%. Para el año 2010 el municipio de Huixquilucan cuenta con un total de 62,406 viviendas.

Dentro del polígono en estudio las viviendas generalmente son producto de la autoconstrucción sin un proyecto arquitectónico esto debido a las condiciones económicas de la población. Los materiales predominantes en los techos son: losa, laminas de asbesto o metálicas o en su caso tejas. El material, en pisos es cemento o firme en su gran mayoría y algunas otras viviendas con pisos de tierra.

De acuerdo con la tipología de las viviendas y su dotación de servicios se identifican las siguientes zonas homogéneas:

- ♦ Vivienda popular unifamiliar con déficit de servicios: existe en las colonias populares de la zona urbana y en los poblados rurales.
- ♦ Vivienda precaria con déficit de servicios: se encuentra principalmente en los asentamientos irregulares y en otras localidades como El Hielo, El Guarda, El Arenal, El Trejo y La Magdalena Chichicaspa.

La oferta y demanda de suelo y vivienda en el municipio se ha dado en la zona este del mismo y en menor medida hacia la zona de la urbana de Magdalena Chichicaspa, todo ello debido a las condiciones de infraestructura y servicios de la zona, así como la falta de conectividad vial.

h) Aspectos Ambientales

La superficie ambiental del municipio ha sido afectada por diversos factores, la erosión del suelo, la reducción de la superficie forestal, la explotación de materiales pétreos no metálicos (en la zona norte del polígono objeto de estudio); y con ello la reducción de la captación de agua para la alimentación de los mantos acuíferos.

Dentro del predio en estudio las zonas erosionadas son muy evidentes sobre la zona de minas, lo cual ha ido modificando el relieve de forma severa; sobre la zona urbana del predio cruzan escurrimientos que a la fecha se encuentra contaminados por la descarga de agua negras sin previo tratamiento.

Sobre la zona norponiente del predio en estudio se encuentra una superficie forestal que ha sido afectada por el cambio de uso del suelo de forestal a agrícola de temporal y por la explotación no controlada de bosque, lo que además de afectar el medio ambiente del municipio, la calidad del aire y la recarga acuífera a afectado el paisaje del municipio.

La contaminación del aire que se da en la zona del polígono se debe a los vehículos de transporte que utilizan la industria minera y de la construcción son los que generan la mayor cantidad de contaminantes a la atmósfera.

i) Riesgos

Los principales riesgos que se suscitan en el municipio son los siguientes:

Naturales: causados por las características geológicas, topográficas e hidrometeorológicas del municipio. En la zona sur y noreste de la Magdalena Chichicaspa existen asentamientos humanos sobre zonas con pendientes altas y susceptibles a deslizamientos.

Socio/Organizativos: en el municipio y en especial dentro del polígono de estudio uno de los principales riesgos socio-organizativos lo constituye el tiradero de desechos de la construcción (escombro) conocido como "el Tiro" que se encuentra ubicado en la parte norte del polígono.

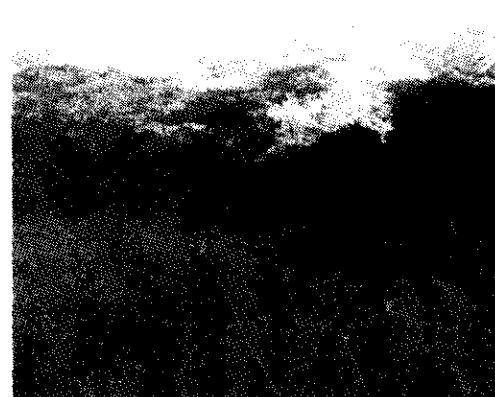
Hidrometeorológicos: pueden presentar este riesgo los asentamientos humanos de La Magdalena Chichicaspa, que se encuentren cercanos a los cauces de los ríos, los que son susceptibles a inundaciones en la época de lluvias.

Imagen 27. Vivienda en La Magdalena Chichicaspa



Fuente: Recordo de Campo, 2011

Imagen 28. Zona Forestal "La Cumbre"



Fuente: Recordo de Campo, 2011

Imagen 29. Riesgos Socio/Organizativos



Fuente: Google Earth, 2011

Sanitarios: eliminación de aguas residuales a cielo abierto (sobre escurrimientos), insuficiencia de la infraestructura del drenaje y alcantarillado.

Físico/químicos: las carreteras y la autopista que atraviesan el territorio del municipio son rutas de camiones que transportan sustancias catalogadas como riesgosas, entre ellas combustibles, solventes, y otros productos químicos, por lo cual también representan zonas vulnerables que afectarían a estas vías y a los centros de población que se encuentran en sus inmediaciones en caso de que se produzca algún accidente y/o fuga de dichas sustancias.

j) Imagen Urbana

La imagen urbana del municipio y el polígono en estudio puede ser avaluada desde los siguientes dos elementos:

♦ Medio físico natural

Dentro del medio físico natural del municipio y del polígono de estudio destaca la zona de elevaciones, laderas, barrancas y minas de la Magdalena Chichicarpa, presentando pendientes medias moderadamente pronunciadas.

Gran parte del atractivo del municipio, es la cantidad de áreas naturales que posee, y las pendientes de las mismas, pues contribuye en alto grado al disfrute de un municipio confortable para la población local y el visitante; no obstante, esto ha traído serias consecuencias al medio, pues las zonas naturales existentes son usadas para la actividad agrícola de temporal, perdiendo sus propiedades y utilidad original (forestal).

♦ Medio físico artificial

Dentro del predio en estudio se han desarrollado dos medios físicos artificiales, del lado oriente del mismo el desarrollo de grandes complejos habitacionales (residenciales), comerciales y de servicios. Y del lado poniente la zona urbana tradicional con viviendas de tipo popular, generalmente producto de la autoconstrucción, por tanto carente de una imagen urbana específica, con vialidades de secciones muy reducidas y en mal estado, con una falta evidente de elementos estructurales que definan la imagen de la zona y del propio municipio.

Accesos

El hecho de mencionar que el polígono de la Magdalena Chichicarpa cuenta con una ubicación estratégica es por la conectividad vial y los accesos al mismo, que en este caso son cuatro:

- ♦ Del lado oriente, la Autopista Chamapa- La Venta
- ♦ Por el norte, la Carretera libre Toluca- Naucalpan
- ♦ De lado poniente, la Carretera Huixquilucan -Naucalpan
- ♦ Y, al sur la Avenida Huixquilucan.

En la zona objeto de estudio se distinguen tres zonas características en base a su imagen urbana:

- ♦ Zona habitacional popular consolidada: que corresponde a la zona urbana ejidal, donde predomina la vivienda producto de la autoconstrucción, inconclusa o deteriorada, formada por un marco visual gris y heterogéneo.
- ♦ Zona de barrancas: que es la zona con pendientes más pronunciadas y superficies accidentadas. Es también dentro de esta zona donde se encuentran aun grandes superficies arboladas.
- ♦ Zona de pastizales: presenta pendientes moderadas, con posible susceptibilidad al desarrollo urbano.

El polígono en estudio se encuentra inmerso dentro del centro de las tres zonas al poniente de la zona habitacional popular y parte de ella dentro de su superficie, el restante dentro de la zona de barrancas y limita al oriente con la zona habitacional moderna.

Imagen 30. Medio Físico Natural



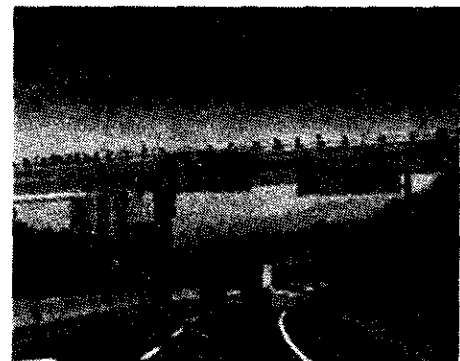
Fuente: Reconocido de Campo, 2011

Imagen 31. Medio Físico Artificial



Fuente: Reconocido de Campo, 2011

Imagen 32. Autopista Chamapa-La Venta



Fuente: Reconocido de Campo, 2011

Elementos de la Imagen Urbana:

Hitos: COBAEM No.9, Tecnológico de Estudios Superiores de Huixquilucan, DIF municipal, Tanque de Agua, Delegación Municipal

Nodos: entronque de la carretera Huixquilucan -Naucalpan con la carretera libre Toluca -Naucalpan.

Sendas: Avenida Huixquilucan, Carretera Huixquilucan-Naucalpan, Carretera libre Toluca- Naucalpan, Autopista Chamapa-Lechería.

I) Síntesis del Diagnóstico y Pronóstico

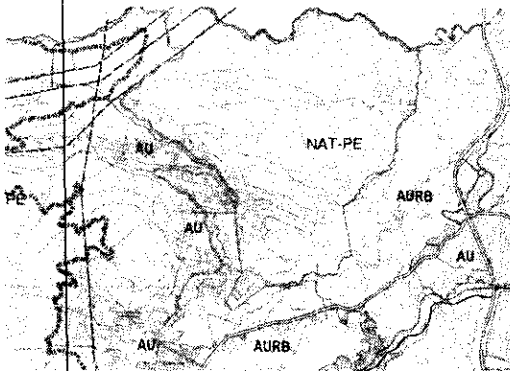
Diagnóstico y Pronóstico	
El medio físico - natural	El polígono de estudio tiene un clima templado subhúmedo con lluvias en verano de menor humedad. La orografía se define por lomeríos y colinas surcadas por barrancas y cañadas, con pendientes de elevadas a medias. Los ríos y arroyos que drenan por el territorio pertenecen a la vertiente oriental de la Sierra de las Cruces, la mayoría nacen en las partes altas y escurren a través de barrancas y cañadas. La zona del polígono se caracteriza por elevadas pendientes. Las unidades de suelo que predominan son el Feozem, seguido del Cambisol aunque en menor medida. La principal aptitud del suelo en el municipio es para el uso forestal. Los usos de suelo en el entorno del polígono de estudio son: habitacionales, comerciales y de servicios en la parte oriente, al poniente la zona urbana de La Magdalena Chichicarpa, al norte asentamientos dispersos mezclados con masas forestales y superficies agrícolas en el municipio de Naucalpan, y finalmente al sur usos comerciales e industriales sobre la avenida Huixquilucan.
Aspectos sociales	El incremento de población municipal en los últimos quinquenio a partir de 1995 la población del municipio ha aumentado 30 habitantes en cada uno. El polígono de estudio presenta un grado de marginalidad bajo.
Aspectos económicos	El Sector Primario está dirigido a cubrir las necesidades del autoconsumo y el Sector Secundario está formado principalmente por microempresas, como industrias manufactureras, de preparación y envasado de productos alimenticios, confección de productos textiles y edificación de inmuebles comerciales, instituciones y de servicios. Por su parte el Sector Terciario muestra mayor importancia en la producción total de unidades económicas y de personal ocupado en la rama comercial debido a la alta concentración de microempresas y medianas empresas.
Aspectos territoriales	Huixquilucan forma parte de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), y funciona como dormitorio de un importante sector de la población que labora en el Distrito Federal. El territorio municipal está dividido en dos sectores, el Este y el Oeste, como consecuencia del borde que representa la Autopista Chamapa - La Venta la que divide al territorio en dichas porciones; estos sectores tienen características diferentes en su desarrollo y condiciones urbanas, socioeconómicas y ambientales. El municipio cuenta con una estructura urbana de ortogonal irregular (plato roto).
Usos del suelo	En el territorio del Municipio existen los siguientes usos del suelo: agrícola de temporal, pecuario, forestal, erosionado, uso especial y urbano. Los usos predominantes dentro del polígono de estudio son: del lado oriente suelo erosionado, del lado poniente, la zona urbana de la Magdalena Chichicarpa, en la zona norponiente del polígono uso forestal y agrícola de temporal y finalmente en la parte sur del polígono suelo erosionado.
Infraestructura, equipamiento y servicios públicos	Las redes de infraestructura en el municipio actualmente son insuficientes esto debido al crecimiento de la mancha urbana que ha tenido la zona de La Magdalena Chichicarpa, además de ello que la cobertura del servicio en algunas zonas no es muy amplia. La infraestructura es vieja e insuficiente, por lo cual el servicio es muy limitado. Al interior del polígono dentro de la zona urbana la infraestructura vial no es muy buena ya que las vialidades presentan secciones muy reducidas y pendientes muy elevadas, además de ello que no se encuentran en las mejores condiciones a falta de mantenimiento. La zona de minas y barrancas tiene muy pocas vialidades que se comunican con la zona urbana y la gran mayoría de ellas son caminos o veredas de terracería, con variaciones en sus dimensiones. El municipio de Huixquilucan cuenta con una gran gama de equipamiento de carácter público y privado, de cobertura local y regional. En el año 2005 el 83.3% de las viviendas tenían el servicio de agua potable, por lo tanto un déficit del 16.7%, encontrándose que el 85.5% de las viviendas de la localidad Magdalena Chichicarpa contaban con este servicio. Respecto al servicio del drenaje sanitario, para el año 2005 el 89.87% de las viviendas tenía este servicio, además de ello una cobertura de energía eléctrica del 89.87%.
Suelo y vivienda	El polígono de la Magdalena Chichicarpa cuenta en su porción norponiente con usos forestal y agrícola, en su porción norte centro y oriente con suelo erosionado y en su porción poniente con suelo urbano, hacia su porción sur con suelo forestal y pastizal.

	El polígono de La Magdalena Chichicaspá cuenta con una porción ejidal y otra de tipo privada. En el año 2010 el municipio de Huixquilucan contaba con un total de 62,406 viviendas. Dentro del polígono en estudio las viviendas generalmente son producto de la autoconstrucción sin un proyecto arquitectónico esto debido a las condiciones económicas de la población, los materiales predominantes en los techos son, losa o ladrillo, laminas de asbesto o metálicas o en su caso tejas. El material, en pisos es cemento o firme en su gran mayoría y algunas otras viviendas con pisos de tierra.
Aspectos ambientales	La superficie ambiental del municipio ha sido afectada por diversos factores, la erosión del suelo, la reducción de la superficie forestal y con ello la reducción de la captación de agua para la alimentación de los mantos acuíferos.
Riesgos	Dentro del territorio municipal y en específico en el polígono de estudio se presenta algunos riesgos, como lo son los deslizamientos de tierra por las altas pendiente, la contaminación de los escurrimientos con la descarga de aguas negras sin previo tratamiento. Los riesgos socio-organizativos que ocasiona el tiradero de escombros ubicado en la parte norte del polígono, entre algunos otros.
Imagen urbana	La imagen urbana del municipio y el polígono en estudio puede ser evaluada desde los siguientes dos elementos: ♦ Medio físico natural Zonas de elevaciones, laderas, barrancas y minas de la Magdalena Chichicaspá, presentando pendientes medias moderadamente pronunciadas, escurrimientos. ♦ Medio físico artificial Zona urbana tradicional con viviendas de tipo popular, generalmente producto de la autoconstrucción, por tanto carente de una imagen urbana específica, con vialidades de secciones muy reducidas y en mal estado, con una falta evidente de elementos estructurales que definan la imagen de la zona y del propio municipio.

V. ANÁLISIS DEL PLAN PARCIAL CON RESPECTO AL PMDU VIGENTE.

Clasificación del territorio

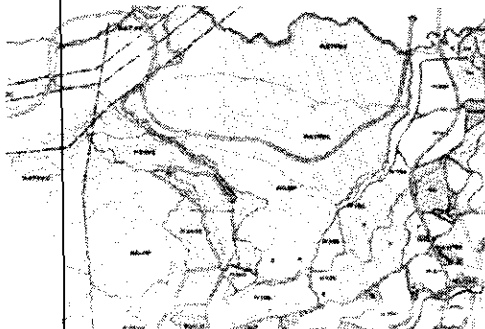
Imagen 33. Clasificación del territorio. PMDU Vigente



De acuerdo a lo previsto en el PMDU de Huixquilucan vigente, se establece que el predio objeto de estudio comprende principalmente áreas no urbanizables; considerando en su zona sur una pequeña zona como área urbana y urbanizable.

Usos del suelo

Imagen 34. Usos del suelo. PMDU Vigente



Los usos del suelo previstos para la zona de estudio, de acuerdo a lo establecido en el PMDU de Huixquilucan vigente, son las siguientes:

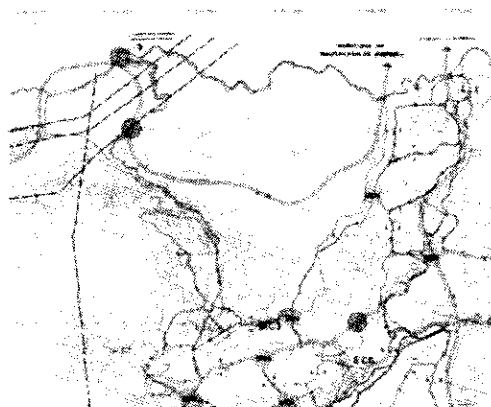
Tabla 5. Usos del Suelo. PMDU Vigente

USO	SUPERFICIE	
	HA	%
H100	1.18	0.4
H300	6.65	2.1
AG-BP	80.44	25.9
NAT-PEC	222.53	71.6
SUBTOTAL INMOBILIARIA	310.8	45.3
H100	3.23	0.9
H200C	17.27	4.6
H300	5.61	1.5
E	18.7	5.0
AG-BP	93.79	25.0
NAT-PD / APM	41.8	11.1
NAT-PEC	195.1	52.0
SUBTOTAL EJIDO	375.5	54.7
TOTAL PLAN PARCIAL LA MAGDALENA	686.3	100

De acuerdo a la tabla anterior, se observa que son los usos no urbanizables los de mayor representatividad, ya que para el polígono de "La Inmobiliaria" los usos de AG-BP y NAT-PEC comprenden en su conjunto una superficie de 302.97, que representan el 97.5 de la superficie total; en tanto que para el polígono "del Ejido", los usos no urbanizables comprenden una superficie en su conjunto de 330.69 ha.

Estructura vial

Imagen 35. Clasificación del territorio. PMDU Vigente



En materia de estructura vial, el PMDU de Huixquilucan vigente no plantea la creación de vialidades al interior del predio, por lo cual no existe interconexión entre los dos polígonos que componen el área objeto de estudio, ni de manera exterior.

VI. OBJETIVOS:

6.1. Objetivos generales

- Regular y prever el desarrollo de los asentamientos humanos en la zona urbana ejidal de la Magdalena Chichicarpa.
- Conformar una zona de nuevos desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios, con carácter planificados como receptores de población al corto y mediano plazos dentro del polígono de denominado "La Inmobiliaria".
- Alentar la reforestación y construcción de áreas verdes para uso recreativo y ecoturístico, específicamente en la zona norte del polígono (la Cuesta); así como prever un proyecto específico para la recuperación y saneamiento de las barrancas.
- Prever el equipamiento urbano necesario, en sus diferentes subsistemas y escalas a partir del aprovechamiento del predio de acuerdo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México.
- Condicionar la oferta de suelo urbanizable al establecimiento de una estructura vial que soporte el futuro crecimiento y se articule a los proyectos identificados en los niveles superiores de planeación, así como a la infraestructura de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- Conformar una estructura vial a partir de vialidades regionales (autopista Toluca-Naucaupan), primarias y su incorporación a las vías regionales existentes (Toluca-Naucaupan y Chamapa-La Venta), de manera que se evite afectar la estructura vial existente en el municipio.

- Planear programas habitacionales que respondan al perfil de la demanda y condiciones socioeconómicas de los habitantes de la RMVCT (principalmente vivienda de tipo medio).

6.2. Objetivos sectoriales

Usos del Suelo.

- Establecer que las áreas de crecimiento permitan ordenar y regular el crecimiento urbano del área de Plan parcial, específicamente en la zona urbana ejidal ya ocupada, respondiendo a las tendencias de crecimiento presentada principalmente en el contexto regional.
- Establecer los límites de crecimiento, a partir de la definición de zonas de aptitud urbana, a través de la zonificación y definición de barreras o franjas de amortiguamiento entre los usos habitacionales y las áreas no urbanizables, tanto de las barrancas, zonas de preservación ambiental y zona de explotación de materiales pétreos no metálicos.

Vivienda.

- Establecer un programa de regularización de la vivienda, mismo que permita dar certidumbre a los pobladores de la zona urbana ejidal de la Magdalena.
- Fomentar el desarrollo de vivienda de tipo medio, con la participación de los sectores privado, público y social.

Infraestructura.

- Crear la red de distribución de agua potable y drenaje mediante la aplicación de dos criterios básicos: requerimiento y disponibilidad del servicio, principalmente en la zona urbana ejidal.
- Construir una red integral de saneamiento y de alcantarillado pluvial en las áreas de crecimiento propuestas, así como crear plantas de tratamiento de aguas residuales, evitando el verter de manera directa a los cauces o escurrimientos.

Vialidad y transporte.

- Determinar una estructura vial que corresponda con las áreas de crecimiento programadas y los usos del suelo existentes, acorde al proyecto específico de aprovechamiento de la zona, tomando como eje de desarrollo el trazo de la autopista Toluca-Naucalpan.
- Complementar un sistema vial primario, mediante el mantenimiento, acondicionamiento y jerarquización de las vialidades que actualmente soportan las actividades económicas del municipio y faciliten el traslado de la población. Por lo tanto, el proyecto deberá contar con sus propias vialidades para el desarrollo de la población prevista a asentarse.
- Definir una red vial que permita enlazar las áreas de crecimiento (polígono de la inmobiliaria) con el resto del territorio (polígono del ejido).

Equipamiento urbano.

- Promover la construcción de equipamiento y establecimientos relacionados con actividades de apoyo a la población asentada en el municipio.
- Conformar corredores urbanos dentro del área de estudio, que complementen las áreas previstas por el PMDU para la concentración de equipamientos, servicios y comercio.
- Conformar núcleos de servicios vecinales para la atención de las necesidades de equipamiento básico de las nuevas viviendas.

Imagen urbana.

- Integrar los elementos naturales de la zona (cauces, barrancas, masas arbóreas) al proyecto específico de aprovechamiento del suelo, con un enfoque de sustentabilidad.
- Propiciar que el desarrollo del Predio La Magdalena Chichicarpa sea el punto de equilibrio visual y de servicios en la zona oriente del territorio municipal, a través de los corredores de servicios, el centro urbano y las áreas recreativas establecidos para tal efecto.

Medio ambiente.

- Se promoverá que en las vialidades, con excepción de las primarias, su construcción se realice con materiales que permitan la filtración al subsuelo del agua pluvial, y en los derechos de vía aplicar vegetación arbolada.

- Mejorar las condiciones ambientales de la zona nororiente de Huixquilucan mediante el mejoramiento ambiental y productivo de la zona, así como la creación de áreas deportivas y recreativas densamente arboladas.
- Crear franjas verdes que funcionen como área de amortiguamiento entre las áreas urbanas y las zonas naturales existentes y de protección en la zona de explotación minera.

VII. DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS:

7.1. Políticas.

Con base en las políticas y objetivos establecidos para el municipio de Huixquilucan en los Planes y Programas de nivel superior, se establecen las políticas de desarrollo sobre las cuales se deberá de fundamentar el crecimiento urbano para la zona del PPIT La Magdalena Chichicaspá.

De esta manera, las políticas que se aplicarán al presente PPIT estarán fundamentadas en tres categorías:

- Políticas de desarrollo urbano en el contexto regional.
- Políticas territoriales.
- Políticas sectoriales.

De manera general, las políticas previstas tienen como objetivo establecer las directrices para el crecimiento y ordenamiento urbano tanto del área del PPIT como del área inmediata al proyecto previsto.

Políticas de Desarrollo Urbano en el contexto regional.

El principio de las políticas que a continuación se establecen, se fundamentan en el marco jurídico comprendido en los niveles superiores de planeación del presente PPIT, del PEDU y el PRMVCT, los cuales consideran tres tipos de políticas de desarrollo urbano: impulso, crecimiento y control.

POLÍTICA	DESCRIPCIÓN	IMPACTO EN EL ÁREA DE ESTUDIO.
Crecimiento	▪ Tiene como propósito orientar el desarrollo de las áreas de crecimiento urbano y evitar la anarquía en su proceso de incorporación al resto de la zona urbana. Dicha área de crecimiento aplicará a la zona denominada "polígono la Inmobiliaria". ▪ Atender y prever en forma programada las demandas de infraestructura, vialidad, transporte, equipamiento y servicios urbanos, que generará la población que alojarán los desarrollos habitacionales en esta zona.	Las condiciones para el crecimiento urbano del PPIT La Magdalena Chichicaspá son compatibles con los usos y políticas propuestas en su entorno.
Control	▪ Prever y ordenar el crecimiento urbano de la zona denominada "zona urbana ejidal"; en virtud de que su crecimiento irregular y disperso se regule y se planifique de manera adecuada.	La regularización de las asentamientos humanos existentes, así como prever de manera ordenada su crecimiento urbano.

Políticas Territoriales.

En congruencia con los planes y programas vigentes en el ámbito federal, estatal y municipal, se definen las políticas urbanas tanto para el municipio de Huixquilucan como para el área del PPIT La Magdalena Chichicaspá, las cuales se basarán en la ordenación del desarrollo urbano, definiendo usos y destinos del suelo, con sus normas técnicas de ocupación en el marco de una estructura urbana.

Esta política general será complementada con políticas sectoriales para dar respuesta a la problemática y perspectivas de desarrollo del propio desarrollo de la zona de La Magdalena:

POLÍTICA	DESCRIPCIÓN / ENFOQUE
Políticas de Integración Urbana	El crecimiento se fomentará a través de la consolidación de área urbana existente (zona urbana ejidal). La estructura urbana propuesta contempla como acciones básicas la integración y articulación de los distintos núcleos urbanos previstos y los previstos y el fomento de las áreas de concentración de equipamientos, comercios y servicios especializados, en centros urbanos.
Política de aprovechamiento del suelo	Será aplicable a aquellas zonas que presenten una vocación urbana o condiciones para ser desarrolladas con usos habitacionales o para el desarrollo de usos comerciales o de servicios de alta intensidad (esta política aplicará al distrito norte y sur del polígono de la Inmobiliaria).

POLITICA	DESCRIPCIÓN / ENFOQUE
	Implementar acciones que permitan concentrar equipamientos, comercio y servicios de cobertura municipal y regional, a través de la definición de los usos del suelo, normatividad de ocupación y utilización del suelo a través de carteras de proyectos.
	Integrar una propuesta vial de corte regional, misma que articulará funcionalmente tanto al interior del área de estudio como con el municipio y el resto de RMVCT.

Políticas Sectoriales.

Estas políticas se enfocan a establecer las directrices generales aplicables por cada uno de los sectores que inciden en el ordenamiento y planeación de los asentamientos humanos y soportarán las tesis de planeación y diseño urbano que se expresan en la estrategia general (prevista en el siguiente apartado).

POLITICA	DESCRIPCIÓN / ENFOQUE
Suelo y vivienda	- Fomentar esquemas de desarrollo que permitan prever la ocupación ordenada de la zona urbana ejidal de la Magdalena Chichicapa. - Generar un distrito habitacional, comercial y de servicios en las zonas factibles de ocupar en el polígono denominado "La Inmobiliaria" - Crear las condiciones necesarias y los programas para reducir el rezago de vivienda y mejorar las condiciones físicas de la vivienda en el contexto de la RMVCT.
Vialidad	- Articular, a partir del desarrollo generado por la autopista Toluca-Naucalpan, el desarrollo de la zona de La inmobiliaria, y su integración con la previsión de vialidades de carácter primario. - Vincular entre sí a todas las zonas que integran el área inmediata del área de Estudio, mediante un sistema de vialidades regionales y primarias.
Infraestructura	Dotar de las redes de infraestructura (agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público) a la zona de La Inmobiliaria, de acuerdo a los umbrales de ocupación previstos en el proyecto, con sistemas independientes a los existentes en la zona urbana ejidal de la Magdalena.
Equipamiento urbano	- Proveer los espacios necesarios para la dotación de equipamiento de cobertura del proyecto local y regional, tanto para la población futura a asentarse, como la existente en el municipio. - Equilibrar y distribuir el equipamiento urbano como instrumento para controlar el crecimiento urbano del municipio. - Prever el desarrollo de equipamiento específico (de educación, recreación, salud y un panteón) en la zona urbana ejidal.
Medio ambiente	- Compatibilizar el crecimiento urbano con el medio natural a efecto de minimizar el deterioro ambiental. - Establecer un programa específico de recuperación y aprovechamiento de las zonas de barrancas. - Generar un programa de aprovechamiento forestal y ecoturístico para la zona denominada La Cumbre. - Implementar un programa de regeneración de la zona de explotación, con la finalidad de aprovechar su posterior ocupación con usos específicos de actividades productivas.

7.2. Estrategia

De acuerdo a los lineamientos previstos en los niveles superiores de planeación, así como en el desarrollo específico del proyecto, la estrategia urbano / territorial prevista para la zona del PPIT La Magdalena Chichicapa se definirá con base en los siguientes lineamientos generales:

- La estructuración del desarrollo a partir de dos grandes enfoques:
 - La regularización de los asentamientos existentes y la planeación ordenada y sustentable de la zona denominada "zona urbana ejidal".
 - Generar un nuevo nodo de desarrollo con vivienda (preferentemente vertical de tipo medio), zonas comerciales y de servicios.
 - El aprovechamiento del predio, a partir de la existencia de la autopista Toluca-Naucalpan, y estructurándolo a partir de ejes viales (longitudinales y transversales a la autopista).
- La agrupación de la vivienda (horizontal y vertical, de tipo medio), a partir de distritos habitacionales integrados a partir de una estructura ortogonal irregular (dadas las condiciones topográficas de la zona).
- La creación de dos centros urbanos, que atiendan el comercio y los servicios de carácter regional; ubicados en el acceso central de la autopista Toluca-Naucalpan.

- Impulsar la generación de centros de barrio que permitan concentrar tanto el equipamiento básico como el comercio y los servicios de carácter local, mismos que se dosificarán de manera proporcional al número de viviendas existentes por zona o distrito.
- Crear franjas verdes, a partir del aprovechamiento de las zonas de barrancas, mismas que permitan delimitar los distintos distritos generados en la zona.
- Generar un desarrollo urbano con enfoque de sustentabilidad, a partir de las condiciones ambientales que presenta la zona del PPIT, estableciendo específicamente zonas de aprovechamiento forestal-ecoturístico y la regeneración de zonas de explotación.

De manera específica, se integrará las siguientes condicionantes:

- La incorporación con normatividad y usos específicos del predio denominado La Inmobiliaria principalmente con usos habitacionales de densidad H200 y H300.
- La creación de centros urbanos que permita satisfacer la demanda de equipamiento de la población futura. Consolidando su carácter como zona habitacional autosuficiente para contar con centros comerciales y de servicios de nivel regional, en apoyo tanto para la población existente como para la población asentada en la zona urbana ejidal de la Magdalena Chichicásca.
- El esquema de incorporación vial deberá prever la creación de vialidades primarias para la integración del predio hacia las vialidades regionales, a partir de los ejes de desarrollo conformados por la autopista Toluca-Naucaupan, Chamapa-La Venta y la carretera libre Toluca-Naucaupan.
- En su interior, la estructura vial urbana prevista obedecerá a las condicionantes topográficas de la zona, y su integración con la autopista Toluca-Naucaupan; al aprovechamiento de restricciones y a la topografía de la zona. Asimismo el desarrollo de nuevas vialidades de carácter primario y secundario, aprovechando los derechos de vía y caminos existentes a partir de derechos adquiridos (específicamente la vialidad que interconectará con la av. 1° de Mayo en Naucaupan, a través de un convenio con los ejidatarios de Chimalpa).
- La estructura urbana del predio considera vialidades primarias como ejes que articulen los polígonos del conjunto, longitudinal y/o transversalmente (de acuerdo al proyecto específico de aprovechamiento).
- La ordenación vial que estructura el predio considera vialidades primarias de integración y continuidad entre las colindantes del predio de la Inmobiliaria y la zona urbana ejidal de la Magdalena.
- De acuerdo a los niveles superiores de planeación, la definición como área habitacional del predio "La Inmobiliaria" coadyuvará a generar una oferta de vivienda de tipo medio, así como el desarrollo de zonas comerciales y de servicios, por lo que se tiene que definir la normatividad urbana específica que permita aprovechar adecuadamente su potencial para:
 - A. El uso habitacional de vivienda de tipo medio.
 - B. La localización de instalaciones para las actividades educativas, de salud, deportivas y recreativas.
 - C. La localización de centros urbanos (locales y regionales) para el fomento del comercio y los servicios especializados.

VIII. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

Clasificación del territorio

De acuerdo a la zonificación prevista para el desarrollo de la zona del PPIT de la Magdalena Chichicásca, se prevé el siguiente aprovechamiento general:

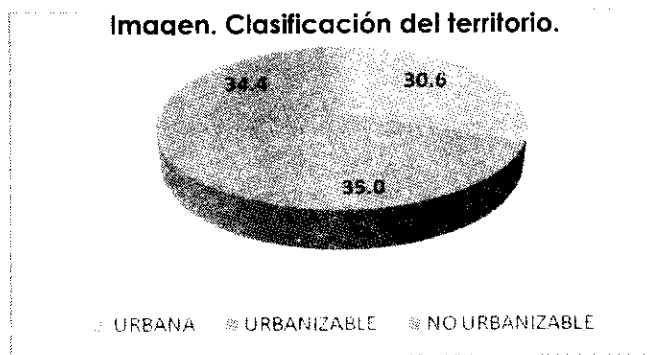
Tabla 6. Clasificación del Territorio

AREA	HA	%
URBANA	209.7	30.6
URBANIZABLE	240.4	35.0
NO URBANIZABLE	236.2	34.4
TOTAL PLAN PARCIAL	686.3	100.0

El área urbana, que corresponde a los asentamientos existente de la zona urbana ejidal de la Magdalena Chichicásca y a la zona de equipamientos educativos regionales, comprenden una superficie de 209.7 ha, que representan el 30.6 del área total de plan parcial.

La zona urbanizable, que corresponde a aquellas zonas que por su aptitud hacia los usos urbanos (habitacionales, comerciales, de servicios y equipamientos) son factibles a desarrollar, comprenden una superficie de 240.4 ha.

Finalmente, las zonas no urbanizables, que corresponde a aquellas zonas que por sus condiciones naturales o de aprovechamiento no son factibles para desarrollar actividades urbanas, como lo es el caso de las zonas de barrancas y aquella zona denominada La Cumbre, y la zona de aprovechamiento y explotación de minerales no pétreos, comprenden una superficie de 236.2 Ha, que corresponde al 34.4% de la superficie total del área de plan parcial.



Usos del suelo y su zonificación.

Los usos del suelo previstos para el aprovechamiento del PPIT La Magdalena Chichicapa comprenden una superficie total de 686.3 has.²

De acuerdo al escenario obtenido a partir del cálculo de la densidad bruta, el proyecto La Inmobiliaria (de acuerdo a las densidades previstas: H100 y H200) podría albergar del orden de 8000 viviendas bajo un esquema de usos del suelo habitacionales de media densidad.

La distribución de los usos del suelo se presenta de la siguiente manera:

- **El uso habitacional de tipo medio, para desarrollar del orden de 8000 viviendas.** Distribuidas en dos grandes distritos habitacionales (norte y sur, divididos por la autopista Toluca-Naucalpan).
- **La instalación de dos centros urbanos y de servicios (CU100)** que se desarrollarán en cada distrito previsto. Por lo que en combinación con los equipamientos previstos permitirán una cobertura de alcance local y municipal.
- **La ubicación de diversas áreas recreativas y deportivas** cercanas a las zonas habitacionales, una vez acondicionadas para tal fin (áreas de donación); desarrolladas a manera de centros de barrio, y en las que las zonas de barrancas y/o forestales, jugaran un papel importante al considerarse estas como posibles áreas para el desarrollo de actividades eco turísticas y de preservación ambiental.

Asimismo, es importante establecer que dentro de los usos del suelo previstos, se plantea la existencia de usos conexos (compatibles) que son aquellos que permitirán complementar la función dentro del desarrollo previsto. Los cuales se encuentran implícitos, dentro de los usos generales previstos. Estos usos son los siguientes:

Franjas verdes y áreas de contención o amortiguamiento: El proyecto previsto debe prever franjas o áreas verdes con la función de áreas de contención o amortiguamiento. Esto con la finalidad de evitar el crecimiento urbano en las áreas periféricas al proyecto previsto; además de generar áreas que permitan la regeneración ambiental de la zona. Se encuentran implícitos dentro de los usos habitacionales (en franjas o áreas de donación). Dichas zonas se ubicarán de la siguiente manera:

- En las zonas de las barrancas y cauces naturales.
- En las zonas de masas arbóreas, ubicadas principalmente al norponiente del área de estudio (La Cumbre).
- En las zonas limítrofes del proyecto "La Inmobiliaria" con las áreas urbanas adyacentes (zona urbana ejidal).
- En zonas de restricción de vialidades regionales o derechos de vía (Derecho de vía de la autopista Toluca-Naucalpan).
- Para aislar o diferenciar los distritos habitacionales previstos, o con la finalidad de separar usos con problemas de compatibilidad (principalmente hacia el oriente del predio, misma que limita con zonas de explotación de minas).

De esta manera, el escenario de los usos generales del suelo previstos en el PPIT La Magdalena Chichicapa se presenta en la siguiente tabla:

² La superficie se mide con medios electrónicos para efectos legales en el aprovechamiento (tales como conjuntos urbanos) la cifra puede variar al ser sujeta de levantamientos de campo de precisión.

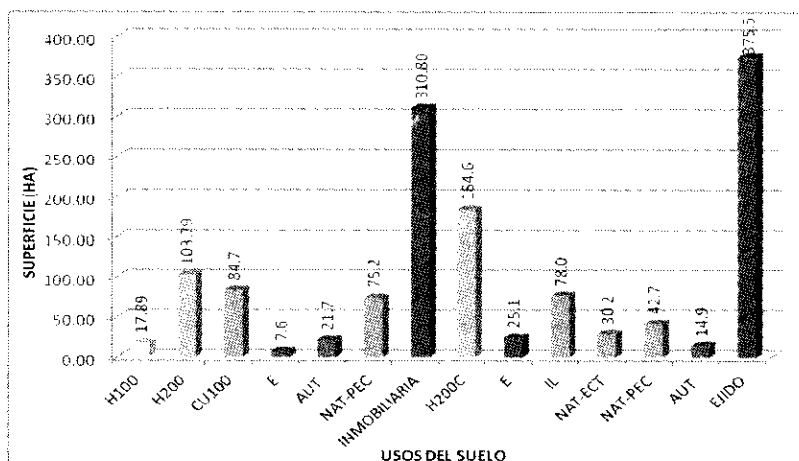
Tabla. Usos del suelo previstos

USOS DEL SUELO: POLIGONO	SUPERFICIE	
	HA	%
INMOBILIARIA		
H100	17.89	5.8
H200	103.79	33.4
CU100	84.7	27.3
E	7.6	2.4
AUT *	21.7	7.0
NAT-PEC	75.2	24.2
INMOBILIARIA	310.80	100.0
USOS DEL SUELO: POLIGONO EJIDO		
H200C	184.6	49.2
E	25.1	6.7
IL	78.0	20.8
NAT-ECT	30.2	8.0
NAT-PEC	42.7	11.4
AUT *	14.9	4.0
EJIDO	375.5	100.0
TOTAL PLAN PARCIAL LA MAGDALENA	686.3	100.0

Nota: AUT no es un uso. Corresponde a la superficie afectada por la autopista Toluca-Naucalpan.

Con base en los datos del cuadro anterior, se observa que el uso que comprende la mayor superficie es el referido al habitacional H200C, que corresponde al área urbana ejidal de la Magdalena Chichicarpa, que comprende una superficie de 184.6 Ha.

En cuanto a las zona a desarrollar, y que corresponden al polígono denominado "La Inmobiliaria" los usos habitacionales previstos corresponden a las densidades H100 y H200, las cuales comprenden 17.89 y 103.79 Ha respectivamente, mientras que el uso de centro urbano (CU100) comprende una superficie de 84.7 Ha.; mientras que los equipamientos previstos comprenden una superficie de 7.6 ha.



Estructura vial

La estructura vial prevista para el área de Plan Parcial que se plantea, pretende garantizar la suficiencia operativa en tres niveles:

- Vialidades regionales: el principal eje estructurador del proyecto estará conformado por la autopista Toluca-Naucalpan, la cual contará con una adecuación vial (caseta de acceso) al centro del polígono de La Inmobiliaria; a partir de esta es que se desprenderán el resto de las vialidades primarias previstas para el proyecto, conectando finalmente con otras vialidades de carácter regional como lo son la autopista Chamapa-La Venta y la carretera libre Toluca-Naucalpan.
- Las vialidades primarias de liga entre el área del proyecto y las vialidades regionales.
- La conexión del área de estudio a las vialidades regionales (adecuaciones geométricas); específicamente de la caseta de acceso de la autopista Toluca-Naucalpan.
- La autosuficiencia vial primaria y secundaria interna del conjunto urbano.

En cuanto a los dos primeros niveles, su incorporación esta sujeta a la creación de proyectos específicos que permitan una adecuada integración entre las vialidades primarias previstas y la vialidad de carácter regional existente.

Es decir, se prevé que la integración tanto del área específica del proyecto como del área urbana del municipio se dé a través de las vialidades previstas en el Plan municipal de desarrollo urbano de Huixquilucan y en el presente PPIT La Magdalena Chichicaspá.

Respecto al tercer nivel, la estructura vial interna del proyecto plantea como propuesta la adecuación de la sección de los siguientes casos.

El aprovechamiento del derecho de vía de una vialidad de carácter secundario a la fecha, que se encuentra en el límite norte del área urbana actual (existe un convenio con los ejidatarios de Chimalpa, para poder desarrollar dicha vialidad).

Asimismo se prevé el desarrollo de diversas vialidades de carácter primario y secundario, que fungirán como enlaces entre las diversas vialidades, con la finalidad de permitir una adecuada interrelación entre los polígonos de "la Inmobiliaria", "la zona urbana ejidal" y el resto de las zonas que circundan dichas áreas.

En el caso específico de las dimensiones de las vialidades citadas y las previstas como primarias y secundarias internas del proyecto, se sujetarán a los dictámenes que emita el sector correspondiente. Lo anterior permitirá establecer un sistema vial de carácter subregional, primario y secundario que genere una integración adecuada del área de Plan parcial, con el resto del municipio y con la RMVCT.

B) Normas de uso y aprovechamiento del suelo.

El presente Plan Parcial es el elemento normativo del desarrollo urbano así como de los procesos relacionados con la transformación de los usos del suelo previstos en el corto y mediano plazo para la el predio del Predio La Magdalena Chichicaspá.

El cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan Parcial son de carácter obligatorio y condición indispensable para el otorgamiento de la Licencia de Uso del Suelo, de la Licencia Municipal de construcción y de la Licencia de Funcionamiento.

EN TODOS LOS CASOS, DEBERÁ CUMPLIRSE CON LAS NORMAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS EN EL PMDU DE HUIXQUILUCAN. ³ ADICIONALMENTE LAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA DEL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DEL PREDIO LA MAGDALENA CHICHICASPA SE SUJETARÁN A LO SIGUIENTE:

Conceptos básicos:

- **Densidad:** Se refiere al número máximo de viviendas que se permiten construir en un predio de determinada superficie. La densidad neta es aquella en la que ya se ha descontado la superficie destinada a vialidades y donación, mientras que en la densidad bruta se considera la superficie total del predio.
- **Superficie máxima de construcción:** Es igual al coeficiente de ocupación del suelo (COS), siendo la superficie total construida en el desplante, que varía dependiendo el uso del suelo, siendo como máximo el 80% de la superficie total del predio.
- **Área libre:** Se refiere a la superficie libre de construcción, la cual varía de acuerdo al uso señalado por el plan, la mínima permitida es del 20% de la superficie total del predio.
- **Intensidad de construcción:** Se refiere al número máximo total de metros cuadrados que se permiten construir en un predio, esto es igual al coeficiente de utilización del suelo (CUS). Se obtiene de la multiplicación de la superficie total de desplante por el número de niveles máximo permitido.
- **Altura:** Es el número máximo de niveles o metros que se pueden construir en un predio, dependiendo del uso del suelo que se señale en el respectivo plan y va ligado a la superficie máxima de construcción y a la intensidad máxima de construcción.

Homologación de claves ("Construcción" de las claves de usos):

- 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 para el municipio).
- El lote mínimo se calcula con el 60% de la densidad propuesta.
- El frente mínimo y el resto de las afectaciones técnicas se definen tanto en la tabla de usos del suelo de PMDU de Huixquilucan, en este Plan parcial y en el Libro V del CAEM y su Reglamento.

³ Normatividad referente a vivienda, equipamiento, dotación de infraestructura, vialidad, restricciones, estacionamientos, entre otros.

Normas de usos del suelo previstos:**ZONA H100 HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD RESIDENCIAL**

En esta zona el uso es habitacional de alta densidad, permitiéndose la instalación de los usos establecidos en la Tabla de Uso de Suelo.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 100 m² de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 3.0 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 10 niveles ó 35 metros y deberá dejarse como mínimo el 70% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 5,000 m² de superficie y un frente mínimo de 40 metros.

ZONA H200 HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD

En esta zona el uso es habitacional de media densidad en cual no se permite la mezcla de usos.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 200 m² de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2.25 veces la superficie del lote, y una altura máxima de 3 niveles ó 10.5 metros de altura, y deberá dejarse como mínimo el 25% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² de superficie y un frente mínimo de 9 metros.

Para vivienda Plurifamiliar las edificaciones deberán tener como máximo una superficie construida equivalente a 4.5 veces la superficie del lote con una altura máxima de 15 niveles ó 52.5 metros, dejando como mínimo el 70% de área libre de la superficie total del lote. Se podrán hacer subdivisiones cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 10,000 m² y un frente mínimo de 50 metros.

ZONA H200C HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS

En esta zona el uso es habitacional de densidad media, permitiéndose la instalación de consultorios, despachos integrados a la vivienda, y comercio de productos y servicios básicos, con una superficie máxima de 30 m² construidos, y los demás usos del suelo permitidos que se establecen en la Tabla de Usos del Suelo del Municipio.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 200 m² de la superficie del lote. Las construcciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2.25 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles ó 10.5 metros, y deberá dejarse como mínimo el 25% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² de superficie y un frente mínimo de 9 metros.

ZONA CUI00 CENTRO URBANO

En esta zona además del uso de vivienda, podrán incorporarse comercios, servicios urbanos especializados, tiendas departamentales, hoteles, oficinas públicas y privadas, bancos, equipamiento con cobertura regional, además de los usos permitidos en la Tabla de Uso del Suelo.

Se podrá construir 1 vivienda por cada 100 m² del 30% de la superficie del lote. Las edificaciones tendrán una altura máxima sin incluir tinacos de quince niveles ó 52.50 metros y un máximo de superficie construida equivalente a 9.0 veces la superficie de lote, con una área libre de 40%. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 2000 m² de superficie y un frente mínimo de 20 metros.

ZONA IL INDUSTRIA LIGERA, BODEGAS Y TALLERES (BAJO RIESGO Y SIN RIESGO)

En esta zona el uso predominante es la industria ligera, bodegas y talleres; en ella se permite además la microindustria, industria doméstica, maquiladoras y de alta tecnología, las cuales tendrán bajos o nulos niveles de riesgo al ambiente, a la población, sus bienes materiales, patrimonio cultural y/o al patrimonio del Estado.

Los establecimientos en esta zona estarán sujetos a las normas técnicas y ecológicas aplicables, así como a las regulaciones establecidas en la legislación ambiental federal, general, estatal y municipal.

Se permite en esta zona el comercio de productos especializados, bancos, comercio de materiales para la construcción, comercio y servicios para vehículos y maquinaria, talleres y servicios especializados, almacenamiento, distribución y abasto de productos, con excepción de sustancias peligrosas de cualquier clase.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.80 la superficie de su lote y una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles ó 15 metros, y se debe dejar como mínimo el 40% de la superficie del lote sin construir. En los usos industriales se establece una restricción de construcción de 7 metros contados a partir del alineamiento y en todo el frente del lote. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 500 m² de superficie y un frente mínimo de 15 metros.

ZONA NAT-PEC ÁREAS NATURALES DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

En ellas no podrán modificarse sus condiciones naturales ni establecer algún uso urbano. Posee vegetación de bosque, predominado las cañadas y barrancas. Por sus características y función ambiental se establecen como áreas naturales de preservación ecológica. Se permiten actividades y obras para la protección y mejoramiento de los ecosistemas.

No se permite la construcción de vivienda o la construcción de edificaciones de ningún tipo. Solo aquellas de apoyo para los usos previstos (como lo son cabañas, baños, casetas de vigilancia, área de estacionamiento).

ZONA NAT-ECT ÁREAS NATURALES ECOTURÍSTICAS

En ellas no podrán modificarse sus condiciones naturales ni establecer algún uso urbano. Por sus características y función ambiental se establecen como áreas naturales de preservación ecológica. Se permiten actividades y obras para la protección, conservación y mejoramiento de los ecosistemas, así como la recreación pasiva, el esparcimiento y la educación ambiental.

También pueden funcionar como parques ecológicos, siempre y cuando se obtenga el permiso de las autoridades competentes, para las actividades de: ecoturismo, campismo, y actividades como el senderismo, bicicleta de montaña, rappel, etc., mismas que permitan a su vez su conservación, mejoramiento, restauración y saneamiento.

Se permiten edificaciones cada 10,000.00 m² de la superficie del lote, las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.03 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de un nivel o 3.50 metros, y deberá dejarse como mínimo el 97% del área libre de la superficie del lote sin construir y un frente mínimo de 50 metros.

ZONA E EQUIPAMIENTO

Esta zona estará destinada a la localización de edificios, instalaciones y espacios de uso colectivo en los que se proporciona a la población servicios de: educación y cultura, salud y asistencia social, comercio y abasto, comunicaciones y transporte, recreación y deporte, servicios urbanos y administración pública.

La altura y la intensidad de construcción están sujetas a la aprobación por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio.

VIII. DISEÑO URBANO**• Normas de estacionamiento:**

NO.	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
HABITACIONAL:					
1.1	Habitacional.	Habitacional	Hasta 120 m2 por viv.	1 cajón	Por vivienda
			De 121 a 250 m2 por viv.	2 cajones	Por vivienda
			De 251 a 500 m2 por viv.	3 cajones	Por vivienda
			Más de 501 m2 por viv.	4 cajones	Por vivienda
ACTIVIDADES TERCIARIAS:					
2.1	Oficinas.	Publicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, de viajes, privadas, consultorios y veterinarias.	Hasta 30 m2 por uso.	No requiere	No requiere
			De 31 a 120 m2 por uso.	1 cajón/60m2	De construcción
			De 121 a 500 m2 por uso.	1 cajón/40m2	De construcción
			De 501 a 1000 m2 por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
			Mas de 1001 m2 por uso.	1 cajón/20m2	De construcción
2.2	Servicios financieros.	Sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares.	Cualquier superficie Por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
2.3	Comercio de productos y servicios básicos.	Establecimientos para la venta de abarrotes, agua purificada y vinos, depósito de cerveza, misceláneas, cremerías, panaderías y pastelerías, expendios de alimentos sin preparar y de comida; dulcerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, rosticerías, salchichoneras, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, salones de belleza, estética de uñas, peluquerías, lavanderías, tintorerías, lonjas mercantiles y minisuper, vidrierías, tapalerías, ferreterías y reparación de calzado.	Hasta 30 m2 por uso.	No requiere	No requiere
			De 31 a 120 m2 por uso.	1 cajón/40m2	De construcción
			De 121 a 300 m2 por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
			Más de 301 m2 por uso.	1 cajón/20m2	De construcción

NO.	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
2.4	Comercio de productos y Servicios especializados.	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos y electrónicos, telefonía y consumibles, de plomería, decoración, artículos para mascotas y electrodomésticos, juegos electrónicos, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, florerías, venta de plantas, artesanías, artículos fotográficos, productos químicos y minerales, imprentas, centro de copiado y de internet, alquiler de mobiliario, escuelas de manejo, productos de belleza y arte y forrajeras.	Hasta 30 m2 por uso.	No requiere	No requiere
			De 31 a 120 m2 por uso.	1 cajón/40m2	De construcción
			De 121 a 300 m2 por uso	1 cajón/30m2	De construcción
			Más de 301 m2 por uso.	1 cajón/20m2	De construcción
2.5	Comercio de materiales y equipo para la construcción.	Establecimientos para la venta y/o renta.	Cualquier superficie Por uso.	1 cajón/30m2 *	Atención al público
2.6	Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general.	Establecimientos para compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, de construcción, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarias.	Hasta 120 m2 por uso.	No requiere	Atención al público
			De 121 a 250 m2 por uso.	1 cajón/60m2	Atención al público
			De 251 a 500 m2 por uso.	1 cajón/40m2	Atención al público
			De 501 a 1000 m2 por uso.	1 cajón/30m2	Atención al público
		Talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores.	Cualquier superficie por uso.	1 cajón/30m2	Atención al público
2.7	Establecimientos para el servicio de vehículos.	Establecimientos de lavado engrasado y autolavado De vehículos.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/30m2	Atención al público
2.8	Baños públicos.	Baños públicos.	Cualquier sup. Por uso.	1 caj./cada 2 rega.	Regadera
		Sanitarios públicos	Cualquier sup. por uso.	no requiere	no requiere
2.9	Centros comerciales.	Tiendas de autoservicio, departamentales y centros comerciales.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
2.10	Mercados.	Mercados.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/120m2	De construcción
		Tianguis.	Cualquier sup. por uso.	1 cajón/160m2	de construcción
2.11	Centros de abasto.	Centros de acopio y/o distribución.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/120m2 *	De construcción
		Centros de abasto y mercados de mayorero.	Cualquier sup. por uso.	1 cajón/120m2 *	de construcción
		Deposito de productos perecederos: frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/150m2 *	De construcción
2.12	Bodegas de almacenamiento y depósitos múltiples	Deposito de productos duraderos, abarrotes, muebles, ropa, aparatos eléctricos, materiales de construcción, maquinaria, cerveza, refrescos y materiales reciclables	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/150m2 *	De construcción
		Depósito de productos inflamables y explosivos: madera, gas, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/150m2 *	De construcción
		Productos para ganadería, agricultura y silvicultura	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/150m2 *	De construcción
2.13	Rastros	Rastros.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/120m2 *	De oficina
2.14	Establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas. Solo de moderación	Cafeterías, churrerías y similares, neverías, fuentes de sodas, juguerías, refresquerías, loncherías, fondas, restaurantes, torterías, taquerías, pizzerías, cocinas económicas, marisquerías, merenderos y expendios de antojitos.	Hasta 120 m2 por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
			De 121 a 250 m2 por uso.		De construcción
			Más de 251 m2 por uso.		De construcción
2.15	Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación.	Cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubes, banquetes y bailes, centros sociales, discoteques, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general.	Hasta 120 m2 por uso.	1 cajón/15m2	De construcción
			De 121 a 250 m2 por uso.		De construcción
			Más de 251 m2 por uso.		De construcción

NO.	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
2.16	Estaciones de servicio. (gasolineras)	Tipo i: * los obligatorios según normas de PEMEX. * Buzón postal. * Teléfono público, local y larga distancia.	Cualquier superficie	2 cajones	Bomba
		Tipo ii: * los obligatorios según normas de PEMEX. * Buzón postal. * Teléfono público, local y larga distancia. * Lavado automático de automóviles. * centrifugado de combustible diesel.	Cualquier superficie	2 cajones	Bomba
		Tipo iii: * los obligatorios según normas de PEMEX. * Venta y/o reparación de neumáticos. * Refaccionaría automotriz. * Taller eléctrico y mecánico. * Tienda de conveniencia. * Fuente de sodas, cafetería o restaurante. * Motel y/o trailer park. * Tienda de artesanías. * Buzón postal. * Teléfono público, local y larga distancia. * Centrifugado de combustible diesel.	Cualquier superficie	2 cajones	Bomba
2.17	Estaciones de gas carburante estaciones y almacenamiento de gas l.p. y gas natural comprimido	Con capacidad de almacenamiento hasta 5000 litros de agua. * Buzón postal. * teléfono público, local y larga distancia.	Cualquier superficie	2 cajones	Bomba
		Con capacidad de almacenamiento mas de 5001 litros de agua. * Buzón postal. * Teléfono público, local y larga distancia. * Tienda de conveniencia. * Fuente de sodas, cafetería o restaurante.	Cualquier superficie por uso.	2 cajones	Bomba
		Con capacidad de almacenamiento hasta 5000 litros de agua.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
		Con capacidad entre 5001 y 25000 litros de agua.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
		Con capacidad mayor de 25001 litros de agua.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
		Utilización de una planta o almacenamiento	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
2.18	Centros de consultorios sin encamados.	Centros de consultorios y de salud, acupuntura, dentales, homeopáticos, naturismo, ópticos, ortopédicos, pedicurista, podólogos, quiroprácticos, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis clínicos, dispensarios y centros antirrábicos.	Hasta 120 m2 por uso.	1 cajón/60m2	De construcción
			De 121 a 500 m2 por uso.	1 cajón/40m2	De construcción
			Más de 501 m2 por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
2.19	Hospitales y sanatorios.	Clinicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlinicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico-mental.	Hasta 9 camas.	1 cajón/cama	Cama
			Más de 10 camas.	1.25 cajón/cama	Cama
2.20	Educación elemental y básica.	Jardín de niños, escuelas primarias, educación especial, guarderías y estancias infantiles.	Hasta 4 aulas.	1 caj./ cada 50m2	De construcción
			Más de 5 aulas.	1 cajón/aula	Aula
2.21	Educación media básica.	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias. Escuelas de manejo.	Hasta 4 aulas.	1 caj./ cada 50m2	De construcción
			Más de 5 aulas.	1 cajón/aula Taller/lab.	Aula
2.22	Educación media superior.	Preparatoria, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales de policía y tecnológicos.	Cualquier superficie Por uso.	3 cajones/aula Taller/lab.	Aula
2.23	Educación superior e instituciones de investigación.	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación.	Cualquier superficie por uso.	5 cajones/aula Taller/lab.	Aula

NO.	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
2.24	Educación física y artística.	Escuelas de natación, actividades acuáticas, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades.	Hasta 250 m2 por uso.	3 cajones/aula	Aula
			Más de 251 m2 por uso.	5 cajones/aula	Aula
2.25	Instalaciones religiosas.	Templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie por uso.	1 cajón/60m2	De construcción
2.26	Centros de espectáculos culturales y recreativos.	Auditorios al aire libre, audioramas, ágoras, conchas acústicas, teatros, cines, autocinemas, y salas de conciertos.	Cualquier superficie Por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
		Bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, pinacotecas, filмотecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones.	Hasta 250 m2 por uso.	50 cajones/butaca	Butaca
			Más de 251 m2 por uso.	1 cajón/40m2	Construidos
		Jardines de eventos	Cualquier superficie por uso	1 cajón/75m2	Superficie
		Balnearios y actividades acuáticas.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/60m2	De construcción
2.27	Instalaciones para la recreación y los deportes.	Boliches, casinos, billares, dominós, ajedrez, juegos de salón en general y pistas de hielo.	Hasta 250 m2 por uso.	1 cajón/120m2	De construcción
			De 251 a 1000 m2 por uso.	1 cajón/60m2	
			De 1001 a 5000 m2 por uso.	1 cajón/40m2	
			Más de 5001 m2 por uso.	1 cajón/30m2	
			Más de 5001 m2 por uso.	1 cajón/30m2	
		Gimnasios en general.	Hasta 250 m2 por uso.	1 cajón/120m2	De construcción
			De 251 a 1000 m2 por uso.	1 cajón/60m2	
			De 1001 a 5000 m2 por uso.	1 cajón/40m2	
			Más de 5001 m2 por uso.	1 cajón/30m2	
			Más de 5001 m2 por uso.	1 cajón/30m2	
2.28	Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre.	Canchas cubiertas en general, squash y frontones.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/5 butacas	Terreno
		Canchas descubiertas en general, tenis y frontones.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/5 butacas	Terreno
2.29	Clubes e instalaciones campestres.	Deportes extremos, gotcha, estadios, hipódromos, galgódromos, autodromos, velódromos, plazas de toros, lienzos charros, pistas para motociclismo, de patinaje y patineta y actividades acuáticas	Cualquier superficie	1 cajón/5 butacas	Terreno
2.30	Parques y jardines.	Clubes campestres, campos de tiro, campamentos, paradero de remolques, clubes hípicos y de golf.	Cualquier superficie	1 cajón/100m2	Terreno
2.31	Instalaciones hoteleras.	Plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general.	Cualquier superficie	1 cajón/100 m2	Terreno
2.32	Asistenciales.	Hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas.	Cualquier superficie	1 cajón/cuarto	Cuarto
2.33	Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia.	Orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues.	Cualquier superficie	1 cajón/60m2	De construcción
		Casas de cuna, estancia infantil	Cualquier sup. Por uso.		
		Centro de integración en general.	Cualquier sup. Por uso.		
		Asociaciones civiles.	Cualquier sup. Por uso.		
2.34	Defensa.	Estaciones de bomberos y ambulancias.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/60m2	De construcción
		Casetas y/o comandancias.	Cualquier sup. Por uso.		
		Delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito.	Cualquier sup. Por uso.		
		Centros penitenciarios y de readaptación social.	Cualquier sup. Por uso.		
		Centros de justicia, juzgados y cortes.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/30m2	
2.35	Funerarias y velatorios.	Zonas e instalaciones militares.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/60m2	De construcción
		Zona de prácticas.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
		Encuartelamiento.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
		Educación militar.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
2.36	Cementerios.	Funerarias y velatorios.	Hasta 250 m2 por uso.	1 cajón/30m2	De construcción
2.37	Estacionamientos.	Panteones y/o cementerios, mausoleos y crematorios.	Más de 251 m2 por uso.	1 cajón/20m2	De construcción
			Cualquier sup. Por uso.	0.05 cajones/fosa	Fosa
		Verticales, horizontales y pensiones.	Hasta 50 cajones.	No requiere	No requiere
			De 51 a 100 cajones.	No requiere	No requiere
2.38	Terminales e instalaciones para el transporte.		Más de 101 cajones.	No requiere	No requiere
		Terminales de pasajeros urbanos.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/60m2	Terreno
		Terminales de pasajeros foráneos.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/60m2	Terreno
		Terminales de carga.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/60m2	Terreno
		Sitios o bases de taxis.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
		Sitios o bases de carga.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/60m2	Terreno

NO.	USO GENERAL.	USO ESPECÍFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
2.38	Terminales e instalaciones para el transporte.	Encierro y talleres de mantenimiento de transporte público en general.	Cualquier superficie por uso.	1 cajón/60m2	Terreno
2.39	Comunicaciones.	Oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil, telecomunicaciones y antenas.	Hasta 250 m2 por uso.	1 cajón/60m2	De construcción
			Más de 251 m2 por uso.	1 cajón/40m2	De construcción
2.40	Instalaciones para la compra-venta de materiales de desecho.	Compra-venta, recolección, preparación y selección de hierro viejo (chatarra), metales no ferrosos, materiales de demolición, papel, cartón, trapo, vidrio y otros desechos y residuos industriales. Deshuesaderos de vehículos.	Cualquier superficie por uso.	1 cajón/30m2*	Terreno
ACTIVIDADES SECUNDARIAS:					
3.1	Manufacturera de productos alimenticios, bebidas y tabaco.	Manufatura productos carnicos: congelación y empackado de carne fresca de porcino, bovino, ovino, avicola y equino.	Hasta 600 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 601 a 1500 m2 por uso.		
			Más de 1501 m2 por uso.		
		Preparación de conservas y embutidos de carne; operaciones de conservación tales como: curado, ahumado y salado entre otros.	Hasta 300 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y un cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 301 a 1000 m2 por uso.		
		Manufatura de pescados y mariscos: preparación, congelación, empackado, conservación y enlatado de pescados y mariscos. Conservación de pescados y mariscos mediante procesos de salado y secado.	Más de 1001 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			Hasta 600 m2 por uso.		
			De 601 a 1500 m2 por uso.		
			Más de 1501 m2 por uso.		
		Manufatura de productos lácteos, yogurt, quesos, cremas: envasado, pasteurización, homogeneización, deshidratación y fabricación de leche condensada, evaporada y en polvo.	Hasta 600 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 601 a 1500 m2 por uso.		
			Más de 1501 m2 por uso.		
		Manufatura de conservas alimenticias de frutas y legumbres: preparación, conservación, envasado y deshidratación de frutas, legumbres, jugos, sopas, guisos, salsas y concentrados (caldos), productos en polvo para bebidas.	Hasta 600 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 601 a 1500 m2 por uso.		
			Más de 1501 m2 por uso.		
3.1	Manufacturera de productos alimenticios, bebidas y tabaco.	Producción de mermeladas y frutas en conserva, miel, fructuosa y derivados.	Hasta 600 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial
			De 601 a 1500 m2 por uso.		
			Más de 1501 m2 por uso.		
		Manufatura de productos de maíz y trigo: elaboración de productos de harina de maíz, de trigo y pastas.	Hasta 600 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 601 a 1500 m2 por uso.		
			Más de 1501 m2 por uso.		
		Molinos de semillas, chiles y granos.	Hasta 600 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 601 a 1500 m2 por uso.		
			Más de 1501 m2 por uso.		
		Manufatura de bebidas refrescantes, preparadas energizantes, jugos y jarabes, aguas minerales, purificadas y refrescos, embotelladora de bebidas: producción de bebidas destiladas de agaves, caña y frutas, granos y concentrados.	Hasta 600 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 601 a 1500 m2 por uso.		
			Más de 1501 m2 por uso.		
3.1	Manufacturera de productos alimenticios, bebidas y tabaco.	Elaboración de pulque, sidra, romope y otros licores de hierbas, frutas y cereales; destilación de alcohol etílico, cerveza, malta.	Hasta 600 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 601 a 1500 m2 por uso.		
			Más de 1501 m2 por uso.		
		Fábrica de hielo manufatura transformadora de tabaco: todo lo relacionado a la producción de cigarros, puros, rape, tabaco para mascar y para pipa.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
3.2	Manufacturera de productos de Madera, palma, mimbre y corcho.		Hasta 600 m2 por uso.		
			De 601 a 1500 m2 por uso.		
			Más de 1501 m2 por uso.		
3.2	Manufacturera de productos de Madera, palma, mimbre y corcho.	Fabricación de triplay, fibracel y tableros aglutinados; productos diversos de corcho y harina de madera; productos de madera para la construcción; casas de madera; muebles de madera; mimbre, rattan, bambú y mixtos; envases de madera y otros materiales de origen vegetal; ataúdes, artículos de cocina, accesorios y productos de madera y palma en general.	Hasta 600 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 601 a 1500 m2 por uso.		De construcción
			Más de 1501 m2 por uso.		De construcción

NO.	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
3.3	Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos.	Fabricación de todo tipo de celulosa, pasta mecánica de madera, papel, cartón, cartoncillo y cartulina en general	Hasta 600 m2 por uso. De 601 a 1500 m2 por uso. Más de 1501 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
		Impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres, folletos, serigrafía y fabricación de clichés y similares e impresión en general.	Hasta 600 m2 por uso. Más de 601 m2 por uso.		
		Producción artesanal de piñatas, papel ámate, flores, encuadernación, fotograbado y papel reciclado.	Hasta 120 m2 por uso. De 121 a 600 m2 por uso. Más de 601 m2 por uso.		
3.4	Manufacturera de productos metálicos maquinaria y equipo.	Fundición y moldeo de piezas metálicas, ferrosas y no ferrosas, estructuras metalizas, tanques, calderas industriales y pailerías.	Hasta 600 m2 por uso. De 601 a 1500 m2 por uso. Más de 1501 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
		Trabajos de herrería, muebles metálicos, ataúdes y elaboración de productos metálicos en general.	Hasta 250 m2 por uso. De 251 a 1000 m2 por uso. Más de 1001 m2 por uso.		
		Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general con motor.	Hasta 600 m2 por uso. De 601 a 1500 m2 por uso. Más de 1501 m2 por uso.		
3.4	Manufacturera de productos metálicos maquinaria y equipo.	Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor.	Hasta 600 m2 por uso. De 601 a 1500 m2 por uso. Más de 1501 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
		Fabricación de máquinas de oficina, de cálculo y procesamiento informático; accesorios eléctricos, equipo electrónico de radio, televisión, comunicación, médico y automotriz.	Hasta 600 m2 por uso. De 601 a 1500 m2 por uso. Más de 1501 m2 por uso.		
3.5	Manufacturera a base de minerales no metálicos.	Elaboración de alfarería, cerámica, muebles y materiales para la construcción a base de arcilla, fabricación y productos de vidrio en general.	Hasta 250 m2 por uso. De 251 a 1000 m2 por uso. Más de 1001 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
		Elaboración de cemento, cal, yeso y otros productos a base de minerales no metálicos y químicos.	Cualquier superficie Por uso.		
3.6	Manufacturera metálica básica.	Fundición primaria del hierro, acero y metales no ferrosos.	Hasta 600 m2 por uso. De 601 a 1500 m2 por uso. Más de 1501 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
3.7	Manufacturera de sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón.	Producción de petroquímicos básicos, sustancias químicas básicas, solventes, fertilizantes, insecticidas y plaguicidas, fibras artificiales y/o sintéticas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, lacas y similares, jabones, detergentes, dentífricos, perfumes, cosméticos y similares; impermeabilizantes, adhesivos, refinación de petróleo, productos derivados del carbón mineral, productos de hule, laminados, pvc, plásticos, envases y productos de plástico en general.	Hasta 600 m2 por uso. De 601 a 1500 m2 por uso. Más de 1501 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
3.8	Manufacturera de textil de prendas de vestir y colchones.	Producción de fibras e hilados de henequén; hilado y tejido de ixtles de palma; acondicionamiento de cerdas y crines de animales; cordelería de fibras duras, naturales y sintéticas; despepito y empaque de algodón, lana y de fibras artificiales o sintéticas; hilos y estambres de todo tipo, así como tejidos.	Hasta 600 m2 por uso. De 601 a 1500 m2 por uso. Más de 1501 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
		Fabricación de alfombras y tapetes de fibras duras, acabado de telas producción de algodón absorbente vendas, gasas, tela adhesiva, pañales desechables, todo lo referente a blancos, medias, suéteres, ropa interior y exterior ya sea de tela, piel natural o sintética, sombreros, gorras, guantes, corbatas, colchones, colchonetas y box springs.	Hasta 250 m2 por uso. De 251 a 600 m2 por uso. De 601 a 1500 m2 por uso. Más de 1501 m2 por uso.		

NO.	USO GENERAL.	USO ESPECÍFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
3.9	Manufacturera del cuero y del calzado.	Preparación y curtido de pieles; fabricación de artículos de piel natural, regenerada o artificial; calzado de piel sintética, tela con suela de hule o sintética	Hasta 250 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 251 a 1000 m2 por uso.		
			Más de 1001 m2 por uso.		
3.10	Otras manufactureras.	Producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y útiles escolares y para oficina; aparatos musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares.	Hasta 250 m2 por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
			De 251 a 1000 m2 por uso.		
			Mas de 1001 m2 por uso		
ACTIVIDADES PRIMARIAS:					
4.	Extracción de minerales metálicos.	Extracción y limpieza de minerales con alto contenido de aluminio, antimonio, arsénico, bario, bismuto, cadmio, calcio, cobre, cromo, estaño, iridio, manganeso, mercurio, níquel, oro, plata, plomo, potasio, sodio zinc y otros.	Cualquier superficie por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial.	De construcción
4.1	Extracción de minerales metálicos.	Extracción de carbón mineral, uranio, mercurio, plata, platino y otros.	Cualquier superficie Por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
4.2	Extracción de minerales no metálicos.	Extracción de cantera, mármol, arena, caliza, grava, tezontle, tepetate, feldespatos, caolín, arcillas refractarias, barro, sílice, cuarzo, pedernal, asbesto y mica entre otros.	Cualquier superficie por uso.	1 cajón/125 m2. Y 1 cajón para trailers/1000m2 de nave industrial	De construcción
4.3	Agricultura.	Cultivo de: cereales (maíz, trigo, sorgo, arroz, etc.), 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.	No requiere	No requiere
		Actividades ganaderas y forestales que se realizan de manera concordante a la agricultura.	Cualquier superficie por uso.	No requiere	No requiere
4.4	Ganadería.	Cria y explotación de ganado bovino, ovino, equino, caprino, porcino, avicultura, apicultura y cunicultura.	Cualquier superficie por uso.	No requiere	No requiere
		Cria y recolección de otras especies de animales, los destinados a laboratorios.	Cualquier superficie por uso.	No requiere	No requiere
		Actividades agrícolas y forestales que se realizan de manera concordante a la ganadería.	Cualquier superficie por uso.	No requiere	No requiere
4.5	Especies no incluidas en el inciso anterior.	Conformado por los animales no alimenticios (cria de perros y sus centros de adiestramiento, aves de ornato, gatos, reptiles, etc.).	Cualquier superficie por uso.	No requiere	No requiere
		Zoológicos y acuarios.	Hasta 250 m2 por uso.	1 cajón/120m2	Terreno
			Más de 251 m2 por uso.	1 cajón/120m2	Terreno
4.6	Silvicultura.	Santuarios de vida silvestre.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
		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.	No requiere	No requiere
		Corte de madera, producción de troncos desbastados y descortezados; así como la recolección de productos forestales en general y las áreas de preservación del medio natural.	Cualquier superficie por uso.	No requiere	No requiere
4.7	Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.	Servicios prestados por establecimientos especializados tales como: fumigación, fertilización, servicios pre-agrícolas de rastreo, barbecho, subsoleo, desmonte, cosecha y recolección; distribución de agua para riego.	Cualquier superficie Por uso.	No requiere	No requiere
		Clinicas veterinarias y despachos de agronomía.	Cualquier sup. Por uso.	1 cajón/30m2	De construcción

NO.	USO GENERAL.	USO ESPECÍFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
4.8	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	No requiere	No requiere
		Acuicultura para especies de agua dulce, criaderos de peces y ranas entre otros.	Cualquier superficie por uso.	No requiere	No requiere
INFRAESTRUCTURA:					
5.1	Captación y distribución de agua.	Captación (diques, presas, represas, canales, arroyos y ríos), tratamiento, conducción y distribución de agua.	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
		Operación de plantas potabilizadoras.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
5.2	Instalaciones de antenas de comunicación	Torres y mástiles en patio máximo 45 mts.	Cualquier sup. Por uso.	1/ contenedor	Contenedor
		Torres y mástiles en patio mayores a 45 mts.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
		Torres y mástiles máx. 20 m. En azoteas hasta 4 niv.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
		Torres y mástiles máx. 15 m. En azoteas mas de 4 niv.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
5.3	Instalaciones en general.	Plantas, estaciones y subestaciones eléctricas.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
		Plantas de tratamiento de aguas negras, lagunas de oxidación, de control y de regulación.	Cualquier superficie Por uso.	No requiere	No requiere
		Zonas de transferencia de basura.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere
		Rellenos sanitarios.	Cualquier sup. Por uso.	No requiere	No requiere

* Adicional al área de carga y descarga ó de reparación.

Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla de normatividad de estacionamientos, se sujetará al estudio y aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del estado de México y la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

■ Normas generales de imagen urbana:

Para fines de mejoramiento y conservación de la imagen urbana del territorio urbanizado y por urbanizar según sea el caso, se establecen las normas siguientes:

ELEMENTO	DESCRIPCIÓN
Construcciones nuevas	Todas las construcciones nuevas así como las ampliaciones, modificaciones, remodelaciones y reparaciones deberán respetar las características predominantes en la zona donde se ubiquen y los diferentes planteamientos de imagen urbana propuestos. Los diferentes proyectos edilicios considerarán las características formales de la zona en lo referente a: - Escala o proporción volumétrica. - Altura. - Estilo arquitectónico. - Relación de vanos (aberturas). - Materiales de construcción y acabados. - Elementos y color en fachadas.
Volumetría de las construcciones	En las fachadas de las construcciones, se evitará construir grandes muros ciegos, carentes de puertas y ventanas, sobre todo bardas de más de 15m de longitud.
Fachadas de edificios.	Se evitará el sobre soleamiento por reflexión en las fachadas orientadas al poniente y norponiente, empleando colores semioscuros o de acabado rugoso. En aquellas que tienen orientación sur y este se utilizarán colores oscuros para aprovechar el calor en invierno. El empleo de cristales y materiales reflejantes en las fachadas de las edificaciones se permitirá siempre y cuando se demuestren los beneficios para el paisaje urbano y se compruebe mediante los estudios de soleamiento y reflexión especular, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año u hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en edificaciones vecinas ó vía pública ni aumentará en el verano la carga térmica en el interior de edificaciones.
Estacionamientos	Los estacionamientos para vehículos privados y de servicio, se diseñarán de tal forma que queden fuera de la vista de las áreas públicas.
Instalaciones e infraestructura	Las redes de la obras de urbanización (electricidad y telefonía) en los nuevos desarrollos habitacionales y en áreas patrimoniales y típicas deberán ser principalmente subterráneas para mejorar la imagen urbana.

ELEMENTO	DESCRIPCIÓN
Pavimentos.	Los pisos de los espacios abiertos tendrán acabados rugosos y no serán de colores neutros continuos (color natural de los pavimentos), para reducir la reflexión del calor y luminosidad. En las banquetas que midan más de 2 metros de ancho se podrán sembrar árboles, arbustos y cubrir pisos que estarán al cuidado de los propietarios o usuarios de los inmuebles con frente a dicha vegetación. Los árboles se colocarán a una distancia de 3m como mínimo entre ellos.

• **Obras mínimas de urbanización requeridas:**

- I. Red de distribución de agua potable.
- II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario.
- III. Red de distribución de energía eléctrica.
- IV. Red de alumbrado público.
- V. Guarniciones y banquetas.
- VI. Pavimento en arroyo de calles; estacionamientos y andadores.
- VII. Jardinería y forestación.
- VIII. Sistema de nomenclatura para las vías públicas.
- IX. Señalamiento vial.
- X. Las obras de infraestructura para incorporar al conjunto urbano a las áreas urbanas existentes.

• **Sobre las secciones mínimas de las vialidades:**

- I. Para el caso específico del presente PPIT La Magdalena Chichicapa, la sección y el arroyo mínimos serán:
 - A. Para vías primarias de conexión a vías regionales: 40 m de sección.
 - B. Para vías primarias: 21 metros de sección y 15 de arroyo.
 - C. Para vías secundarias o colectoras: 18 metros de sección y 14 de arroyo.
 - D. Para vías locales: 12 metros de sección y 9 de arroyo.
 - E. Para vías con retorno: 9 metros de sección y 7 de arroyo.
 - F. 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.
- VII. Las edificaciones para equipamientos educativos o de salud, así como las edificaciones y zonas comerciales o industriales que son o pueden ser intensamente utilizadas por el público, deberán contar con acceso de carga y descarga por vías laterales o posteriores y dentro del predio.
- VIII. Las vías proyectadas como prolongaciones de una existente, no podrán tener una sección menor de ésta, siempre que la misma cumpla con el mínimo fijado en este artículo.
- IX. Las señales de tránsito, lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano, serán instalados de manera que no obstaculicen la circulación o la visibilidad de los usuarios.

• **Trazo de calles**

- I. Los anchos mínimos de las vías primarias y secundarias serán las que aparecen en los planos de estructura vial prevista y en las restricciones federales y estatales (mencionados anteriormente).
- II. En los desarrollos industriales, las vialidades secundarias y terciarias tendrán una sección mínima de 25 y 20m, respectivamente.
- III. La anchura mínima de las banquetas para vialidades primarias serán las que aparecen en el plano de estructura vial prevista; para las banquetas locales en nuevos desarrollos será de 1.80m. En calles locales existentes las anchuras mínimas de las banquetas, se podrán reducir hasta 1.20m.

- IV. La prolongación de las calles locales incluyendo banquetas, tendrá como mínimo un ancho de 12m. Las vías vehiculares contarán con un arroyo de 8.40m y banquetas de 1.80m (mínimo). En calles existentes con ancho menor de 12m las banquetas podrán tener una sección menor a las señaladas, siempre que se construyan las protecciones para evitar algún daño a los peatones.
- V. Las pendientes de rasantes de las vías primarias tendrán como máximo 6% en ascenso y el 8% en descenso, previendo que su curvatura en proyección horizontal no podrá exceder de 6 grados. En las vías secundarias la pendiente máxima aceptable será del 10% en tramo de longitud no mayor de 300m y el grado de curvatura de proyección horizontal no podrá ser menor a 14 grados. Para las ciclistas la pendiente máxima será del 3%.
- VI. La red de calles locales para urbanizar y lotificar un predio se proyectará observando las previsiones de este plan en materia de vialidad y será propuesta, por su propietario o representante, para su autorización por parte del Gobierno del Estado.

• **Accesos e Intersecciones**

- I. Los accesos a las vías primarias, se realizarán a través de las calles secundarias o locales, encauzadas o guiadas hacia el sentido de circulación, para evitar equivocaciones del conductor.
- II. La unión de las vías secundarias con la vialidad primaria deberá efectuarse a una distancia de 200m como mínimo en los nuevos desarrollos y en áreas de crecimiento.
- III. La unión de las vialidades secundarias con vialidades primarias existentes, será a las distancias señaladas en el plano de estructura vial prevista.
- IV. Las zonas de incorporación o aceleración, tendrán como mínimo una sección de 3.5m, longitud de 100m y curvatura con radio mayor a 38m.
- V. Las calles terciarias no podrán incorporarse directamente a los arroyos de la vialidad primaria, su enlace será a través de vías secundarias.
- VI. Se evitará el cruce transversal al nivel de las vías primarias con vialidades regionales o de acceso controlado; cuya intersección entre ambos se resolverá con dispositivos a desnivel.
- VII. En la intersección de los andadores peatonales y ciclistas con vías primarias ubicadas en áreas por urbanizar, se construirán pasos elevados para peatones y bicicletas, que libren una altura mínima de 4.50m por medio de rampas, y que tendrán una pendiente igual o menor al 10%.
- VIII. A los lados de las nuevas vías primarias, que cruzarán por las áreas propuestas a urbanizar, se dejará una franja de separación entre el límite de los lotes y la banqueta, con una sección mínima de 4.00m. Dicha franja será forestada y, en su caso, alojará las ciclistas.

• **Normas complementarias**

- I. 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.
- II. Para el caso de los estacionamientos y áreas libres a descubierto, el piso deberá revestirse con materiales permeables, que permitan la infiltración del agua al subsuelo, para la recarga de los mantos acuíferos.
- III. El derribo de árboles se hará sólo en casos indispensables y deberá contar con la aprobación de la Secretaría del Medio Ambiente y la autoridad municipal respectiva.
- IV. 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.
- V. En ningún caso se autorizarán obras que puedan lesionar las especies vegetales características de la región y micro-clima; debiéndose fomentar aquellas que dentro de sus proyectos contemplen la arborización o la reproducción de las especies que se han incorporado a la imagen de las Zonas y Sitios Patrimoniales.
- VI. Se fomentarán los programas, proyectos, usos y acciones orientadas a la reindustrialización.
- VII. Se promoverán, en las áreas de expansión previstas, nuevos espacios para las actividades industriales, bajo el principio de áreas integrales de acuerdo a la estructura urbana y usos del suelo.
- VIII. Se alentarán los distritos, zonas, áreas y usos para localizar la micro y pequeña empresa con el objeto de ampliar las oportunidades de empleo productivo y la base fiscal estatal y municipal.
- IX. En cada nuevo desarrollo, zona, distrito o área habitacional, se consideran las necesidades económicas y sociales de la población vinculados con el desarrollo de centros y corredores urbanos.

▪ **Espacios, dispositivos y mobiliario urbano para personas con capacidades diferentes**

Los espacios, edificaciones y obras exteriores cumplirán con las previsiones del artículo 5.64 del Código Administrativo del Estado de México y se proyectarán y construirán con apego a las disposiciones reglamentarias en materia de espacios, dispositivos, mobiliario urbano, instalaciones y señalización, para las personas con capacidades diferentes que se señalan a continuación.

ESPACIO	ESPECIFICACIÓN
Estacionamientos	▪ Destinará un cajón por cada 25 y sus medidas deben ser de 5 x 3.80m. ▪ Se deberán ubicar cerca de la entrada principal. ▪ Las rampas deberán contar con una pendiente máxima del 6%, un ancho mínimo de 1m, bordes laterales con una altura de 5 cm. y una superficie antiderrapante, firme y uniforme.
Escaleras	▪ El ancho de las escaleras de acceso deberá ser de 2.20m. mínimo y en interiores de 1.22m. mínimo con barandal. ▪ En escalones deberá haber una franja antiderrapante de diferentes texturas y color al inicio y termino. ▪ Deberá haber un señalamiento táctil en piso a una distancia de 1.20m. al inicio del primer escalón y de color contrastante. ▪ Se utilizarán colores contrastantes en descansos y los peraltes superior e inferiores. ▪ No se colocarán escaleras de forma de caracol en lugares públicos.
Elevadores	▪ Deberá contar con botones de fácil empuje y señalización en alto relieve y sistema Braille. ▪ Contarán con sonido en el exterior para saber si sube o baja el elevador. ▪ Los elevadores deberán contar con un ojo eléctrico a una altura de 20 cm. que impida que cierre la puerta.
Vialidades	▪ Las aceras y los andadores deberán tener un ancho mínimo de 1.2m, y si se prevé espacio adicional para rebasar se recomienda un ancho de 2.50m. ▪ El pavimento deberá tener colores sencillos o diseños con poco contraste. ▪ Deberá haber señales para indicar algún peligro a los invidentes. ▪ Deberá colocarse los anuncios, señalamientos de tránsito, marquesinas, toldos de los edificios, etc. fuera del camino por donde transitan los peatones, además de tener una altura mínima de 2.5m. ▪ Se deberán evitar las rejillas en los andadores y aceras y en caso de incluirlas, éstas no deben tener una apertura mayor de 1 cm. ▪ Se deberán tener rampas para acceder de la calle a la acera, con pendiente máxima del 6%, un ancho mínimo de 1m, superficie antiderrapante, firme y uniforme, así como con bordes laterales de 5 cm. de altura mínima. ▪ Se colocará una franja de 20 cm. de ancho al final, entre la rampa y el concreto texturizado. ▪ Se instalará un zumbador que indique el camino de luces del semáforo, con diferentes tonos, para indicar los distintos colores. ▪ Los camellones deberán tener un ancho mínimo de 1.10m. y contarán con un cruce alineado con las rampas de las banquetas y debe permitir su cruce en un ancho de 1m. mínimo y al mismo nivel de la calle.

IX. METAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Con base en el diagnóstico, así como en la estrategia de desarrollo prevista, a continuación se presentan los proyectos, obras y acciones que se deberán realizar para consolidar los lineamientos establecidos en la estrategia.

Para sustentar los proyectos previstos en el presente PPIT La Magdalena Chichicapa, estos se estructuran en dos niveles: primero, los identificados en el propio plan parcial y que corresponden al impacto regional y municipal que generará el desarrollo previsto. En segundo nivel se encuentran aquellos proyectos que surgen a partir de la normatividad establecida en la legislación vigente (Libro V del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento).⁴

Por lo tanto, es importante considerar que el objetivo de este apartado está referido a:

- Hacer de la programación (proyectos, obras y acciones) el soporte de una política que mejore sustancialmente la asignación de los recursos.
- Plantear todos los proyectos, obras y acciones previstos desde una visión de desarrollo que incida en el ordenamiento territorial del municipio y la subregión, en la preservación y mejoramiento de las condiciones urbanas y ambientales bajo políticas de sustentabilidad.
- Fomentar el desarrollo tanto del municipio de Huixquilucan, como la subregión suroriente de la RMVCT, con la intervención de los sectores público, social y privado.

⁴ Es importante mencionar que los siguientes proyectos se encuentran definidos a partir de un proyecto de planeación general, por lo que para determinar sus características específicas (trazo, levantamientos, especificación y modo constructivo, entre otras), se deberá realizar el proyecto ejecutivo de cada acción prevista, sancionado por la autoridad competente.

- Fomentar el desarrollo de proyectos factibles, con la intervención directa de las distintas instancias gubernamentales, bajo la concepción de paquetes de desarrollo que eviten proyectos aislados.

9.1. Requerimientos identificados en el Plan Parcial por impacto.

Con base en los requerimientos previstos para una población estimada de 33,600 habitantes (de acuerdo al escenario de 8,000 viviendas) se hace necesario el desarrollo de las siguientes obras, las cuales servirán tanto al desarrollo previsto como de apoyo para la población asentada en la subregión por el impacto creado; con la finalidad de minimizar los efectos originados por el asentamiento de un grupo importante de población.

1. De infraestructura Hidráulica:

- Perforación y equipamiento de varios pozos que permitan satisfacer las siguientes características:

Población Estimada	Plazo	Norma	Unidades de Medida	Cantidad
12,300	Corto	150	Litros	1,845,000.00
		1000	M3	1,845.00
		3600	Lts/seg.	21.35
		24		
20,500	Mediano	150	Litros	3,075,000.00
		1000	M3	3,075.00
		3600	Lts/seg.	35.59
		24		
32,800	Largo	150	Litros	4,920,000.00
		1000	M3	4,920.00
		3600	Lts/seg.	56.94
		24		

- Establecer un sistema primario de almacenamiento, potabilización, conducción, distribución y desalojo de agua potable, para el área específica del predio de "La Inmobiliaria", independiente de la zona urbana ejidal de la Magdalena.

2. De Infraestructura sanitaria:

- Construcción de una planta de tratamiento de las aguas negras urbanas en la zona oriente, para prever su posible reuso en las actividades agrícolas, con base en las siguientes características:

Población Estimada	Plazo	Norma	Unidades de Medida	Cantidad
12,300	Corto	0.8	Litros	1,476,000.00
		1000	M3	1,476.00
		3600	Lts/seg.	17.08
		24		
20,500	Mediano	0.8	Litros	1,180,800.00
		1000	M3	1,180.80
		3600	Lts/seg.	13.67
		24		
32,800	Largo	0.8	Litros	944,640.00
		1000	M3	944.64
		3600	Lts/seg.	10.93
		24		

- Construcción de colectores y emisores independientes de aguas pluviales y sanitarias.

3. Infraestructura eléctrica:

- Generar la infraestructura necesaria a través de un proyecto integral de energía eléctrica y alumbrado público, que permita satisfacer la demanda requerida.
- Gestionar la instalación ante la CFE la instalación de una subestación eléctrica. Que como mínimo cumpla con las siguientes características:

Población Estimada	Plazo	Norma	Unidades de Medida	Cantidad
12,300	Corto	0.50	KVA	6,150.00
20,500	Mediano	0.50	KVA	10,250.00
32,800	Largo	0.50	KVA	16,400.00

4. Obras viales:

1. Adecuación y mejoramiento de las siguientes vialidades:

- Vialidad que conecta al polígono de "La Inmobiliaria" con la avenida 1° de Mayo, en Naucalpan.
- Vialidad que conecta la zona urbana ejidal con la zona de explotación de minas.
- La construcción y ampliación de la vialidad que conecta la zona deonimada "el Rayo" con la zona urbana ejidal.
- Construcción de la vialidad que conecta a la zona denominada "El Tiro" con la zona urbana ejidal

- Vialidad que permite la interconexión entre la zona de equipamientos educativos con la zona urbana ejidal.

2. Construcción de vialidad primaria que interconecte al proyecto urbano con la vialidad regional (autopista Toluca-Naucalpan) y su integración con la vialidad anteriormente señalada, a través de una caseta de peaje.
3. Construcción de las adecuaciones viales y otras acciones complementarias (puentes, carriles de desaceleración e incorporación vial, entre otras), en los entronques de la carretera Toluca-Naucalpan (de acuerdo al dictamen técnico de la autoridad competente).
4. Creación del resto de las vialidades primarias y secundarias señaladas en el proyecto previsto y de acuerdo a lo señalado en el dictamen que emita la autoridad competente.
5. Diseño y mejoramiento de vialidades que delimitan el perímetro del área de plan parcial, para constituir las en bordes urbanos entre las áreas urbanas y las no urbanizables.

5. De equipamiento:

- Construcción de equipamiento de carácter regional, (educación, salud y recreación y deporte principalmente) el cual deberá ser convenido con las autoridades estatales y municipales, de manera proporcional al impacto del desarrollo en la zona; es decir, el equipamiento básico se deberá complementar con equipamiento de carácter regional, previo dictamen emitido por la autoridad correspondiente.

6. Suelo:

- Adquisición de suelo para generar derechos de vía (para construcción de vialidades) en caminos de acceso a la zona del Predio La Magdalena Chichicasta, tanto en el predio La Inmobiliaria, como en la zona urbana ejidal.
- Establecer un programa para la regularización de asentamientos humanos en la zona urbana ejidal de la Magdalena.

7. Protección y mejoramiento del medio ambiente.

- Constitución de franjas y espacios verdes (parque, franjas ecológico-productivas, entre otras) en la zona de barrancas.
- Establecer un programa de aprovechamiento forestal y de desarrollo ecoturístico, en la zona conocida como La Cumbre.
- Implementar un programa de regeneración y reutilización de la zona de explotación (banco de minerales no metálicos).

9.2. Proyectos y acciones determinados por la legislación vigente.

Lo constituyen aquellas obras y acciones establecidas en el Libro V del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, el cual establece los elementos necesarios (tanto equipamientos como el suelo previsto para su creación) para el desarrollo del conjunto:

1. Obras de urbanización:

- Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria.
- Red separada de drenaje pluvial y sanitario.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Guarniciones y banquetas.
- Pavimento en arroyos de calles y andadores, con material que permita la filtración de agua pluvial al subsuelo.
- Jardinería y forestación.
- Sistema de nomenclatura de calles y andadores.
- Señalamiento vial.

2. Obras de infraestructura primaria.

- Realizar proyectos y obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de servicios con base en el dictamen expedido por el organismo descentralizado para la prestación de servicios respectivo.

3. Vialidad.

- Dar cumplimiento a las acciones y obras de infraestructura primaria que deriven del dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad.
- Para la autorización del conjunto se deberán observar las siguientes condicionantes:
- Obras de incorporación vial: proyecto ejecutivo y construcción de la vialidad de acceso al predio, que además incluya el suministro y colocación de drenaje pluvial, alumbrado público, señalamiento horizontal y vertical, y las adecuaciones geométricas para su incorporación (autopista Toluca-Naucalpan).
- Obras por impacto vial: Proyecto y construcción de vialidades primarias y secundarias que permitan la integración del conjunto con su subregión.

4. Ecología.

- Deberá dar cumplimiento a las condicionantes ambientales emitidas por la Secretaría del Medio Ambiente, a través de la Dirección General de Normatividad.
- Entre otras, las obras y acciones específicas a considerar serán las siguientes:
 - Proyecto y construcción de planta de tratamiento que considere: pretratamiento, tratamientos primario y secundario.
 - Proyecto de regeneración de zona de explotación.

X. INSTRUMENTOS.**10.1. Instrumentos de regulación**

Establece un marco de referencia normativo para orientar las acciones de los agentes que participan en el desarrollo urbano.

- Simplificación de Trámites.

Implementar un sistema de reingeniería en la administración municipal con la finalidad de simplificar trámites y procedimientos, mediante la revisión y adecuación de reglamentos y demás disposiciones jurídico administrativas que regulan la prestación de los servicios.

10.2. Instrumentos de fomento

Acciones directas, realizadas por el gobierno municipal, fundamentalmente en relación con la gestión del suelo y con la realización de obras públicas.

- Suelo

Dictaminación de predios urbanos mayores a 6,000 metros cuadrados con un enfoque integral: La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, integrada por representantes de los organismos auxiliares y autoridades participantes, tanto estatales como municipales, emitirá Constancias de Viabilidad con la finalidad de dar una respuesta de aprovechamiento sobre un predio o proyecto determinado.

- Desarrollo Urbano

Constitución de la Agencia de Desarrollo Hábitat: el objetivo de la agencia es promover y coordinar proyectos estratégicos para el desarrollo de la ciudad mediante formas de asociación pública-privada, conjuntando aportaciones e inversiones de la población, de empresarios, inversionistas a los proyectos hábitat

- Vivienda.

Convenio de coordinación para el desarrollo de la vivienda y del suelo ("CODEVISU"): La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda es el mecanismo de coordinación para la instrumentación, seguimiento y evaluación de los compromisos y acciones establecidos en el CODEVISU.

10.3. Instrumentos de organización y participación

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.

- Acuerdos de coordinación entre órdenes de gobierno

Se deberá avanzar en la coordinación entre los órdenes de gobierno con las siguientes gestiones del gobierno municipal:

- Impulsar una reforma fiscal que grave los costos ambientales, con el fin de generar recursos para acciones de mejoramiento del ambiente.
- Celebrar convenios para el desarrollo de programas congruentes con los planes Estatal y Regionales de Desarrollo Urbano.
- Constituir reservas territoriales estratégicas en el municipio.
- Instrumentos de coordinación entre los municipios de la región y el Gobierno Estatal.

Para la observancia de políticas y ejecución de obras establecidos en los planes estatal y regional, en su caso: se propone utilizar el mecanismo de la asociación intermunicipal para conjuntar estrategias, unificar esfuerzos y coordinar recursos para la construcción de vías de comunicación regional, transporte y equipamiento urbano-regional particularmente en materia de educación, salud, abasto y deportes.

- Concertación con el sector social y privado

La legislación en materia de planeación y de asentamientos humanos contempla la participación social como elemento indispensable en la formulación y operación de planes y programas. Ello implica el establecimiento de lineamientos e instrumentos que permitan hacer efectiva la incorporación de la ciudadanía a estos procesos.

- Convenios con la banca para la realización de proyectos de mejoramiento urbano.

Se plantea la promoción y firma de convenios entre el Ayuntamiento, los representantes de comerciantes y prestadores de servicios e instituciones bancarias para llevar a cabo el proyecto y las obras de mejoramiento integral de las vialidades, espacios abiertos y construcciones.

10.4. Instrumentos fiscales y financieros

Para poder llevar a cabo los diferentes programas que se derivan de este PPIT La Magdalena, es necesario contar con un conjunto de fuentes de financiamiento que permitan reducir los rezagos en materia de desarrollo urbano, y realizar acciones para orientar el crecimiento urbano. Al efecto se deberá:

- Promover el incremento de las participaciones federales y estatales al municipio de manera que sean congruentes con el tamaño de su población, su importancia económica, y su papel como entidad receptora de flujos migratorios.
- Aumentar los ingresos municipales mediante la adecuación de tarifas por la prestación de servicios, la modernización de los sistemas catastrales, la consolidación del sistema de impuestos prediales, y el aprovechamiento óptimo de los recursos disponibles así como de su patrimonio inmobiliario.
- Con base en un estudio de los beneficios e implicaciones generados por la obra pública y por los promotores de conjuntos urbanos, y un análisis de los sistemas de cooperación, colaboración y mejoras, crear los instrumentos que permitan que los beneficiarios de la plusvalía por la realización de obras públicas y de las obras realizadas por los desarrolladores contribuyan al financiamiento del desarrollo urbano, logrando una distribución más justa de los beneficios y costos. Esto implica consolidar una vinculación estrecha entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM) y el catastro municipal.
- Explorar la posibilidad y conveniencia de utilizar instrumentos financieros como: la emisión de bonos financieros a largo plazo de los gobiernos estatal y federal, con garantía de rendimiento mínimo; la bursatilización de carteras, el manejo de acciones, venta de futuros en círculo cerrado de inversionistas o públicamente a través de la bolsa de valores, y el crédito directo internacional a mediano y largo plazo, éstos últimos con la garantía de la tierra y/o el aval de los gobiernos estatal y federal.

XI. EPÍLOGO.

El presente documento, es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Huixquilucan y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, en términos de lo dispuesto por los artículos 5.24 fracción III y 5.6 del Código Administrativo del Estado de México.

Este Plan, en su elaboración fue sometido a un amplio proceso de discusión y consulta ciudadana por conducto y a través de la Comisión de Planeación para el Desarrollo del Municipio y aprobado en Sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Huixquilucan de fecha 8 de septiembre de 2011, habiéndose dado cumplimiento al procedimiento previsto en los artículos 5.20 del Código Administrativo del Estado de México y 27 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Los planos de que consta el Plan y que se encuentran para su consulta en el Instituto de la Función Registral y en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano, así como en las oficinas municipales correspondientes.

Los planos que forman parte del presente Plan Parcial, son los siguientes:

E1	Clasificación del Territorio.
E2	Esquema conceptual: Conceptos para la Definición de lo Usos de Suelo.
E3	Esquema conceptual: Patrón Urbano y Estructura Urbana.
E4	Usos del suelo
E5	Vialidad
E6	Proyectos Obras y Acciones

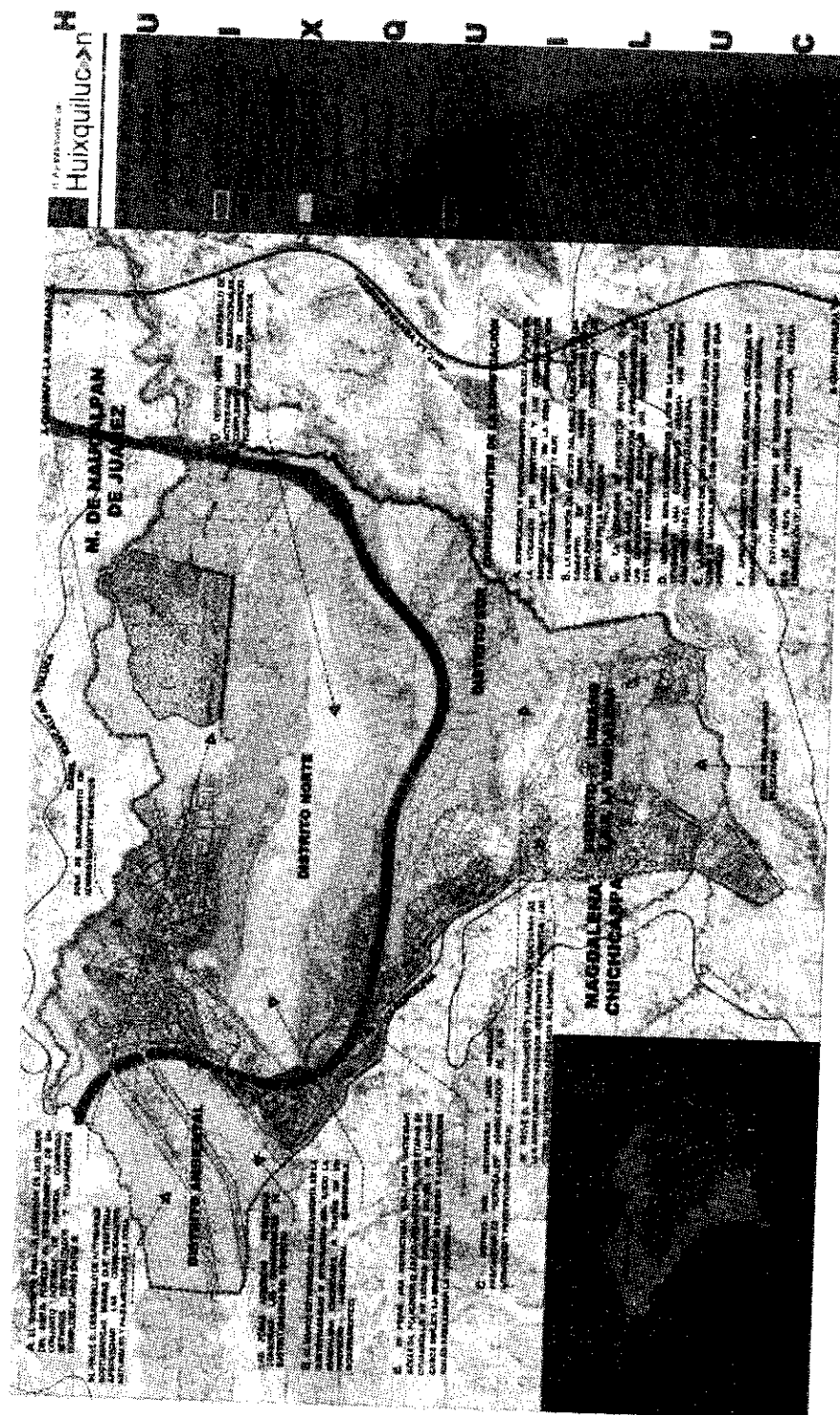
En razón a lo estipulado por el Libro V del Código Administrativo del Estado de México, el presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada del Ayuntamiento de Huixquilucan y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

TABLA DE USOS DEL SUELO PLAN PARCIAL MAGDALENA CHICHICASPA

CONCEPTO	RESTRICCIONES DE USO DE SUELO	H200	H200C	H100	CU100	IL	NAT-PEC	NAT-ECT	E
DENSIDAD	NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE	1	50	1	50	20	0	0	0
	FRENTE MINIMO (m)	9	50	9	40	20	15	50	20
	SUPERFICIE MINIMA (m²)	200	10000	200	5000	2000	500	10000	10000
	AREA LIBRE MINIMA (%)	25	70	25	70	40	40	97	95
LOTE	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)	0.75	0.30	0.75	0.30	0.60	0.60	0.03	0.05
	ALTURA (NIVELES)	3	15	3	10	15	3	NA	1
	ALTURA (m)	10.50	52.50	10.50	35.00	52.50	15.00	0.00	3.50
	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)	2.25	4.50	2.25	3.00	9.00	1.80	0.00	0.05
USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	H200	H200C	H100	CU100	IL	NAT-PEC	NAT-ECT	E
1 HABITACIONAL UNIFAMILIAR	1 vivienda	•	•	•	•	•			
2 HABITACIONAL DUPLEX	2 viviendas								
3 HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	3 o más viviendas en un conjunto horizontal o vertical		•	•					
4 OFICINAS	Oficinas de Gobierno de Atención al Público, Oficinas Profesionales de Servicios de Negocios, Oficinas de Agrupaciones Sociales, Cámaras y Juzgados, Oficinas Temporales de Venta y Exhibición, Representaciones Oficiales, Embajadas y Oficinas Consulares, De Sucursales Bancarias, Aseguradoras, Casas de Bolsa, Afianzadoras, Hipotecarias					•			•
5 BANCOS						•			•
6 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Alimentos, Establecimientos de comida con reparto a domicilio y sin comedor, Vinaterías, Panaderías, Tortillerías, Dulcerías, Papelerías, Farmacias, Peluquerías y Salón de Belleza, Lavanderías y Tintorerías, Sastrerías, Servicios de Limpieza y Reparación		•						
7 COMERCIO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción, madererías y tiapalerías.					•	•		
8 COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Paquetería, Joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos y boutiques, Centros de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, Alquiler de artículos para el hogar					•			•
9 TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, video centros y clubes de compradores y librerías					•			
10 CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales					•			
11 MERCADOS	Mercados y tianguis					•			•
12 COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHICULOS Y MAQUINARIA	Litaterías, Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con talleres de servicios, Agencias de venta de vehículos nuevos y usados, Verificentros, Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga, Venta, renta y depósito d					•			
	Establecimiento de lavado, engrasado y autolavado de vehículos					•			
13 TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas, Carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiler de mobiliario y equipo		•						
	Alimento para animales, fertilizantes.		•						
	Venta de productos químicos y minerales.					•	•		
14 ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos perecederos, Bodegas y centros de transferencia de productos no perecederos, y bienes muebles, Frigoríficos u obradores								•
	Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos.						•		
15 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, loncherías y restaurantes.		•						•
	Salones de fiestas infantiles y de bailes, sin venta de bebidas alcohólicas					•			
16 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Cafés, fondas y restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervicerías y pulquerías, Centros nocturnos, salones para fiestas, banquetes y bailes, discotecas y video bares.					•			
17 CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Consultorios, unidades de primer contacto, clínicas, policlínicas, laboratorios dentales, de análisis clínicos, y radiografías, Centro de salud					•			•
18 HOSPITALES	Clínicas-hospitales, sanatorios, maternidades, hospital de urgencias, de especialidades, general, centro médico y de rehabilitación física y mental.					•			•
19 ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatos, casas de cuna, lecherías, desayunoador infantil, cocina popular, asilos, centros de integración y protección para discapacitados y centros de atención para la tercera edad					•			•
20 ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias y tiendas de animales, centros antirrábicos, clínicas, hospitales veterinarias, guarderías y centros de vacunación.		•			•			•
21 EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Guarderías, jardín de niños, escuela primaria, estancia infantil y escuelas para niños con capacidades diferentes, hasta 7 aulas	•	•	•	•				•
22 EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios, hasta 7 aulas		•	•	•				•
23 EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación, academias profesionales, CCH, CONALEP y colegios de bachilleres.				•				•
24 EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros de estudios de posgrado				•				•
25 EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.				•				•
26 CENTROS DE INFORMACIÓN	Café Internet, Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas y videotecas.	•	•	•	•				•
27 INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares para culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	•	•	•	•				•
28 CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cinescas, ferias, circos, auto cinescas, centros de convenciones, teatros al aire libre, planetarios y juegos mecánicos.				•		•		
29 EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones temporales y al aire libre				•		•	•	
30 INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Canchas, pistas de centros deportivos, unidades deportivas, gimnasio, squash, boiche, billares, pistas de patinaje y de equitación, juegos electrónicos y juegos de mesa, y albercas públicas				•		•	•	•
	Clubes campestres, clubes de golf, campos de tiro.						•	•	
	Parques para remolques y campismo							•	
31 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autodromos, galgódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.				•				

- Liso permititi

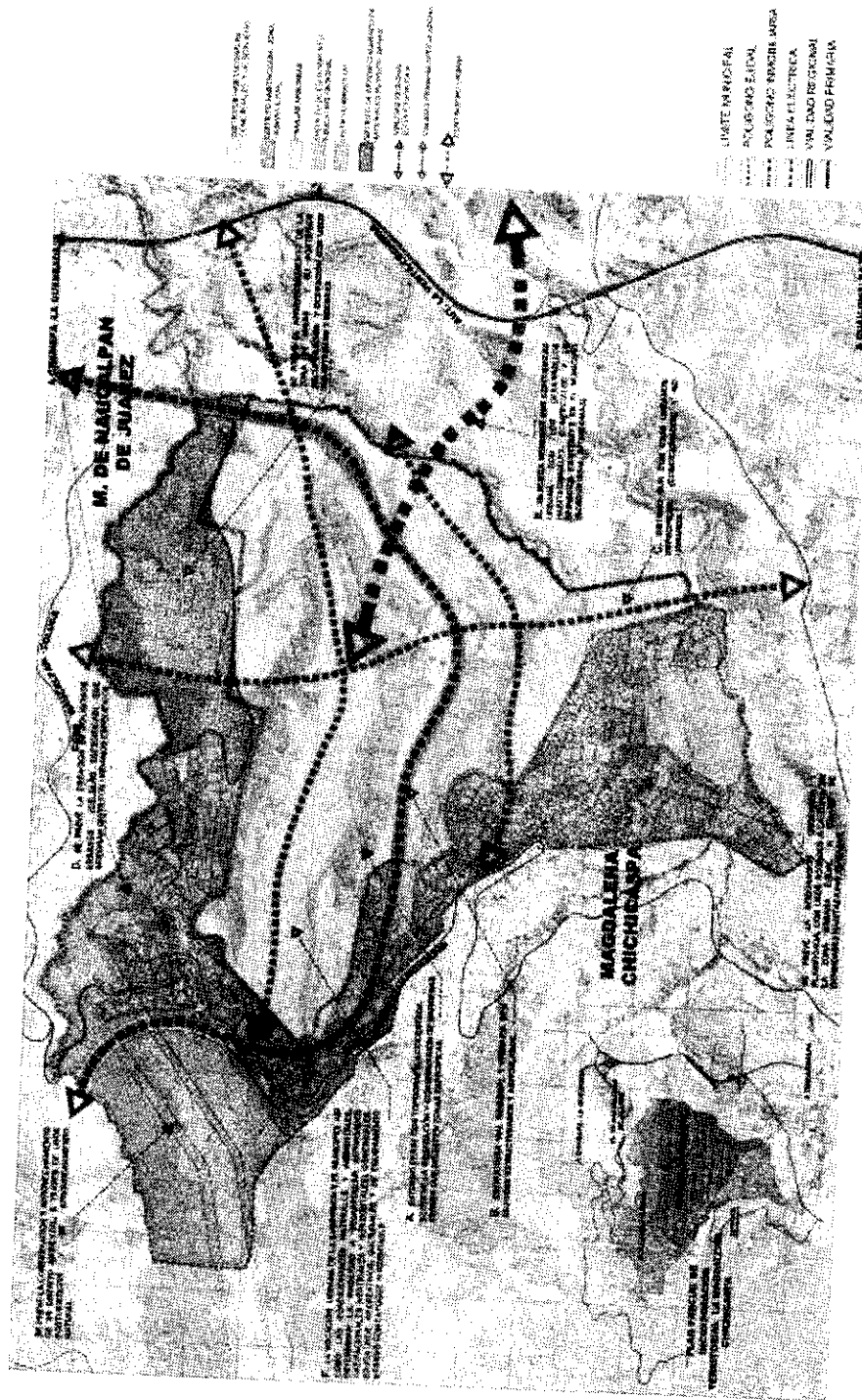




ESQUEMA CONCEPTUAL CONCEPTOS PARA LA DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

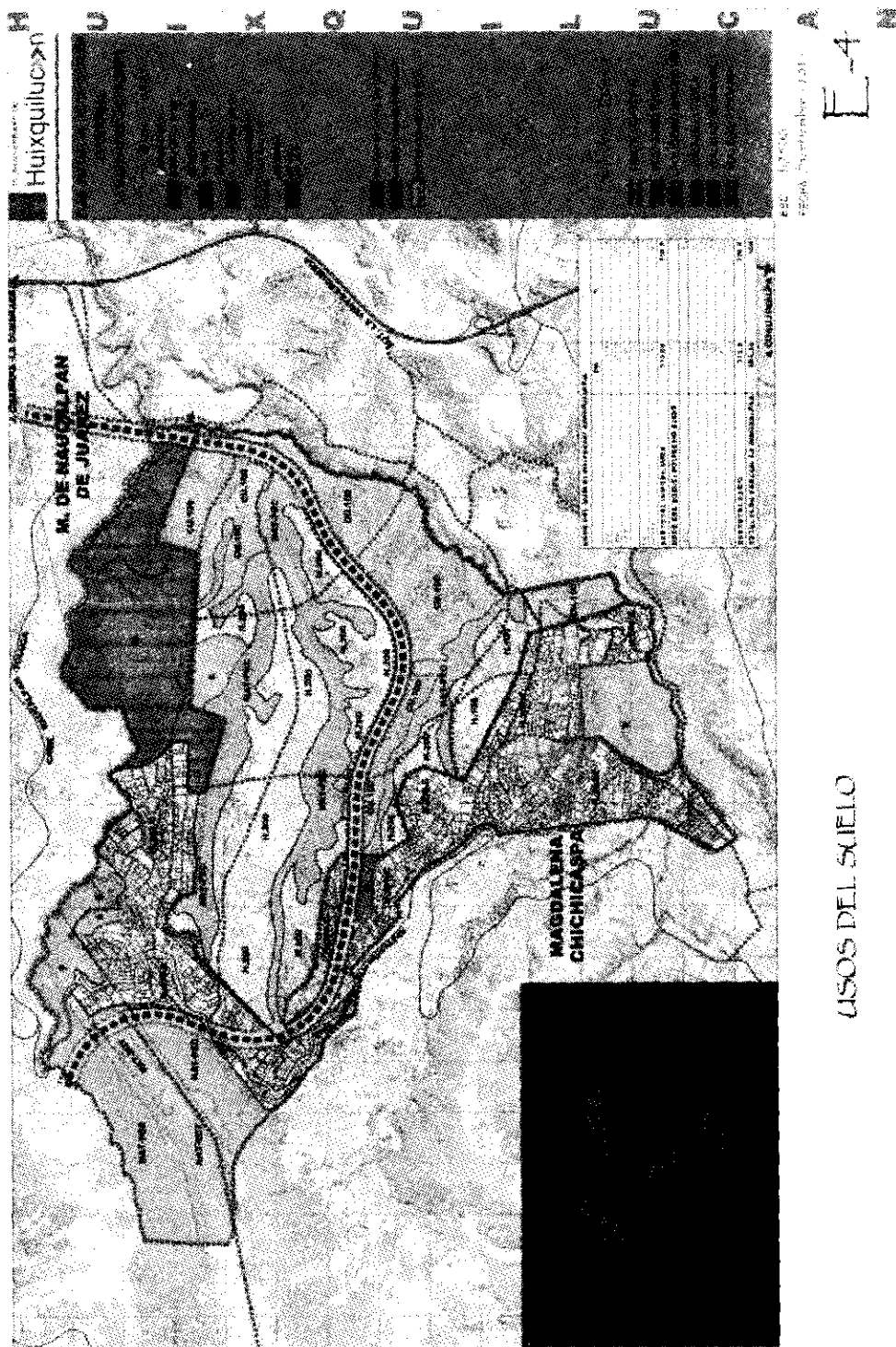
580 - 12700
 2004 September - 2011
 E-2
 A



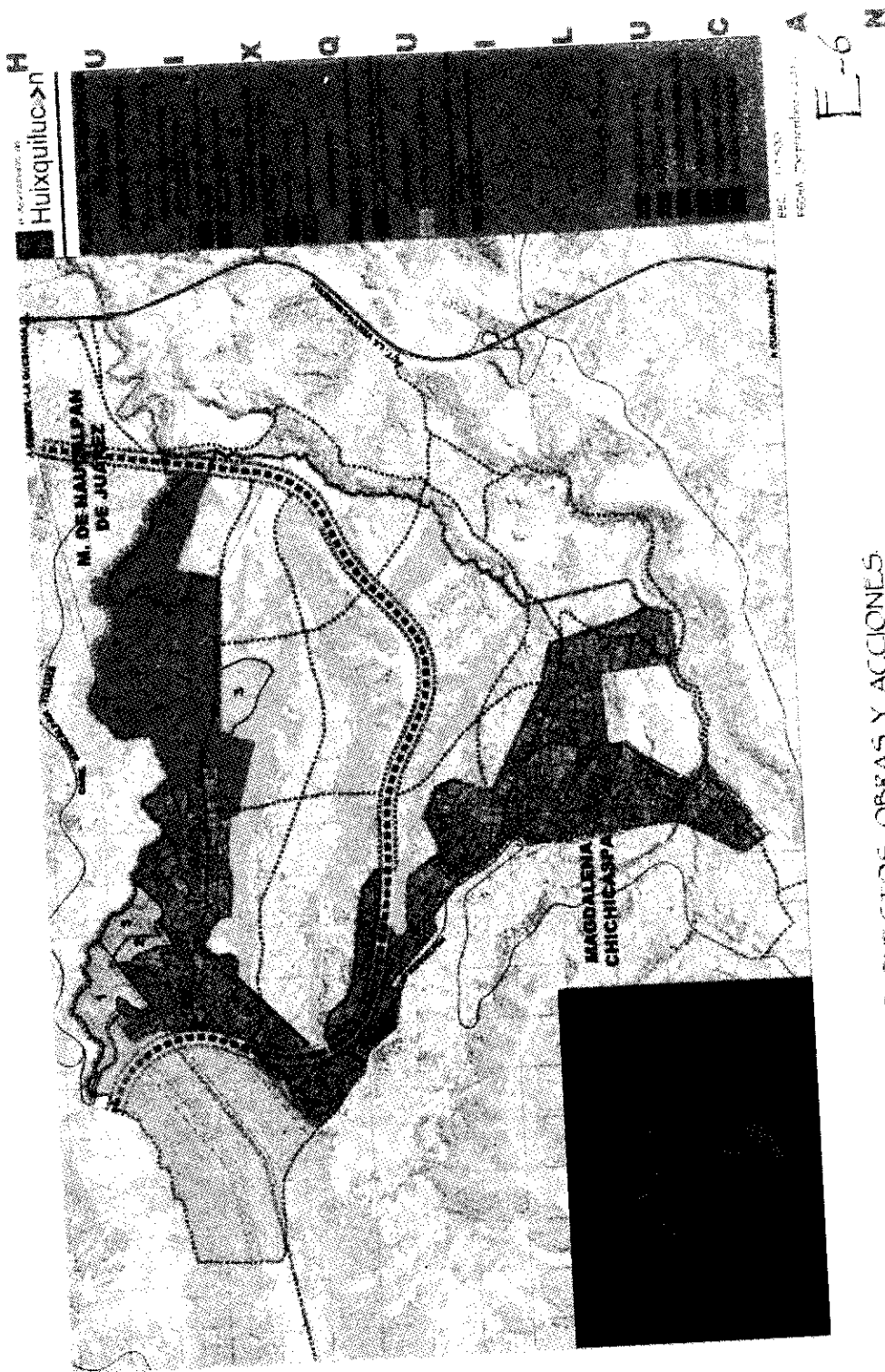


ESQUEMA CONCEPTUAL
PATRON URBANO Y ESTRUCTURA URBANA

E-3



USOS DEL SUELO



PROYECTOS, OBRAS Y ACCIONES