



GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801
Director: Lic. Aarón Navas Alvarez

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

Toluca de Lerdo, Méx., martes 24 de noviembre de 2015
No. 102

SUMARIO:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL EX RANCHO
TAJUELOS, TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO.

“2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón”.

SECCION SEXTA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO



PLAN PARCIAL
DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL
EX RANCHO TAJUELOS
TEPOTZOTLÁN, MÉX.





H. Ayuntamiento Constitucional de Tepotzotlán 2013-2015

Stamp: "2015, Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón" PRESIDENCIA MUNICIPAL. F-1382. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL. DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL. RECIBIDO. FECHA: 18/11/2015. HORA: 16:30. ASESOR: MAYIMD

"2015, Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón" PRESIDENCIA MUNICIPAL

Tepotzotlán, Estado de México a 04 de Noviembre de 2015 OFICIO NÚMERO: SHA*TEP*123*2015

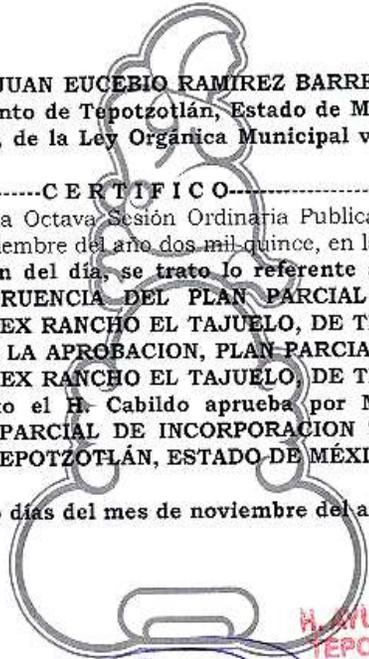
A QUIEN CORRESPONDA:

El que suscribe LIC. JUAN EUCEBIO RAMIREZ BARRERA, en mi carácter de Secretario del H. Ayuntamiento de Tepotzotlán, Estado de México, con fundamento en el artículo 91 fracción X, de la Ley Orgánica Municipal vigente en el Estado de México por este conducto:

CERTIFICADO

Que en la Centésima Vigésima Octava Sesión Ordinaria Publica de Cabildo Resolutiva, celebrada el día cuatro de noviembre del año dos mil quince, en la que se hace constar en el punto CUATRO DEL Orden del día, se trato lo referente a : LA PRESENTACION DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA DEL PLAN PARCIAL DE INCORPORACION TERRITORIAL DEL PREDIO EX RANCHO EL TAJUELO, DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO, Y EN SU CASO LA APROBACION, PLAN PARCIAL DE INCORPORACION TERRITORIAL DEL PREDIO EX RANCHO EL TAJUELO, DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO, En este punto el H. Cabildo aprueba por MAYORIA de votos LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE INCORPORACION TERRITORIAL DEL EX RANCHO EL TAJUELO, DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO.

Se expide a los cuatro días del mes de noviembre del año dos mil quince



H. AYUNTAMIENTO DE TEPOTZOTLAN, MEX

LIC JUAN EUCEBIO RAMIREZ BARRERA SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE TEPOTZOTLÁN, MÉXICO. SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO





GUBERNATURA DEL ESTADO DE MÉXICO

GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO
2015 OCT 28 PM 2:02



2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón

RECIBIDO

Metepec, México, a veintiocho de octubre de dos mil quince.
Oficio No.224A00000/320/15

ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia

Ingeniero
Juan José Mendoza Zuppa
Presidente Municipal Constitucional de
Tepetzotlán, Estado de México.
Presente.



En atención a su oficio PM*TEP*656*2004, a través del cual solicita se expida el Dictamen de Congruencia del Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex-Rancho El Tajuelo, municipio de Tepetzotlán, 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 II, 5.17 fracción I, 5.18, 5.19, 5.20 fracciones II y 5.31 y 5.32 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 y Metropolitano.

Que el H. Ayuntamiento de Tepetzotlán llevó a cabo la consulta del plan en el período comprendido del 7 de agosto al 8 de septiembre de 2015; asimismo, celebró las audiencias públicas correspondientes, los días 31 de agosto y 7 de septiembre del año en curso, para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto al Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Ex-Rancho El Tajuelo, conforme lo señala el aviso del proceso de consulta.

Que en la elaboración del citado Plan, se retoman los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de población, establecidas en el vigente Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepetzotlán y, por lo tanto, por lo determinado en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, resumiéndose en lo siguiente:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

Handwritten notes and signatures: 28/10/15, Recibido, Juan Jose Mendoza Zuppa

DEL CONTENIDO

El contenido del proyecto del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Ex-Rancho El Tajuelo, municipio de Tepetzotlán, 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; la obligación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano 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 LÍMITE 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.

CONGRUENCIA CON INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION NACIONAL Y ESTATAL.

El Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Ex-Rancho El Tajuelo, municipio de Tepetzotlán, retoma lineamientos federales y estatales determinados en:

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018; el Plan de Desarrollo del Estado de México 2011-2017; el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México 2008; el Plan de Desarrollo Municipal de Tepetzotlán 2013-2015; y del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepetzotlán.

DEL ESCENARIO PROGRAMÁTICO POBLACIONAL

El proyecto del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Ex-Rancho el Tajuelo, municipio de Tepetzotlán, adopta las políticas de población establecidas en el escenario urbano basado en el Escenario Programático del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepetzotlán, por lo que las proyecciones son congruentes con el instrumento de nivel estatal.

DE LOS OBJETIVOS

Por lo que respecta a los objetivos, éstos son congruentes con los que se determinan en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano Tepetzotlán y en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, destacando los siguientes:

- El plan parcial propone identificar la dinámica urbana del entorno al polígono con el fin de conocer su problemática, proceso de ocupación y tendencias para garantizar que futuros desarrollos se realicen sin afectación ni perjuicio al medio natural, social o urbano.
- El plan formula contribuir al impulso de la zona y del municipio, mediante la definición de normas claras que promuevan y fomenten el desarrollo económico y social, acorde con la realidad, evolución y metas fijadas; y
- El plan plantea detectar los impactos en el medio (aire, agua y suelo), que actualmente afectan a la zona, y establecer las medidas y recomendaciones de carácter general, para su mitigación, mejoramiento y ordenación.

DE LAS POLÍTICAS GENERALES Y SECTORIALES

Que en congruencia con los planes y programas vigentes, en los ámbitos federal y estatal, el Plan Parcial de Incorporación Territorial, retoma las políticas urbanas del municipio de Tepetzotlán, las cuales se basarán en la regulación y ordenación del crecimiento urbano, definiendo usos y destinos del suelo, sus normas técnicas de ocupación y la definición de una estructura urbana.

Que el Plan Parcial propone Satisfacer los requerimientos de suelo derivados del crecimiento y desarrollo de Tepetzotlán, así como establecer la normatividad urbana que permita el aprovechamiento del polígono de manera compatible con la zona donde se ubica.

Que el Plan Parcial adopta la política de desarrollo urbano para el municipio establecida por el PEDU y que es de Consolidación.

Se retoman las políticas determinadas en el PEDU, así como las particulares que se plantean para el crecimiento urbano en el territorio municipal en materia de ampliación de la infraestructura, vialidad, transporte, entre otras.

DE LAS ESTRATEGIAS

La estrategia general del Plan Parcial de Incorporación Territorial, es consolidar las áreas urbanas de desarrollo industrial y de servicios para incentivar la actividad económica de la región.

El Plan Parcial propone estrategias particulares en materia de ordenamiento territorial, de ordenamiento urbano y de ordenamiento sectorial, destacando las siguientes estrategias particulares:

En materia de Ordenamiento Territorial

- Se pretende satisfacer los requerimientos de suelo derivados del crecimiento y desarrollo de Tepetzotlán.
- Se incorpora suelo al desarrollo urbano en forma ordenada, con criterios ambientales y de integración urbana.
- Se pretende garantizar el aprovechamiento específico del polígono compatible con el funcionamiento urbano en su entorno.

En materia de Ordenamiento Urbano

- El proyecto del plan contempla lo que establece el Plan Estatal de Desarrollo Urbano en relación al mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos humanos.
- Promueve proyectos productivos y de vivienda como instrumentos de ordenación urbana.
- Fomenta la participación de los sectores social y privado en la atención de las necesidades generadas por el desarrollo urbano.

En materia de Ordenamiento Sectorial:

Este rubro está desarrollado en las políticas del proyecto del plan (Políticas Sectoriales); se contempla el fortalecimiento de la planeación urbana; la promoción y apoyo para la oferta y producción de suelo urbano y vivienda; la modernización y ampliación de los sistemas de infraestructura y equipamiento; la prevención y atención de riesgos y desastres; la preservación y conservación del entorno ambiental; y la sustentabilidad urbana.

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Ex-Rancho El Tajuelo, municipio de Tepetzotlán, respecto con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, he tenido a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Se emite el Dictamen de Congruencia para el Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Ex-Rancho El Tajuelo, municipio de Tepetzotlán, el cual es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepetzotlán.

SEGUNDO.- Para validez jurídica del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Ex-Rancho El Tajuelo, municipio de Tepetzotlán, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.20 fracción II y III párrafo segundo 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 Tepetzotlán, solicitará la publicación del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Ex-Rancho El Tajuelo, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, para lo cual remitirá los documentos y la información del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Ex-Rancho El Tajuelo, municipio de Tepetzotlán, 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 veintiocho días del mes de octubre de dos mil quince.

A t e n t a m e n t e
Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano

José Alfredo Torres Martínez

C.c.p. Dr. Eruviel Ávila Villegas.- Gobernador Constitucional del Estado de México.
M. en D. José Sergio Manzur Quiroga.- Secretario General de Gobierno.
José Rodrigo Fajardo Espinoza.- Director General de Planeación Urbana.
Archivo.

INDICE**PRESENTACIÓN****I. MARCO JURÍDICO**

- I.1 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- I.2 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. CONGRUENCIA CON NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

- II.1 Plan Estatal de Desarrollo Urbano.
- II.2 Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Tepetzotlán (vigente desde 2005).

III. PROPÓSITOS Y ALCANCES DEL PLAN

- III.1 Delimitación de la zona.
- III.2 Ubicación y función de la zona dentro del centro de población y en el contexto municipal.

IV. DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO

- IV.1 El medio físico - natural.
 - IV.1.1 Clima, temperatura promedio y vientos dominantes.
 - IV.1.2. Estructura y formación de suelos.
- IV.2 Aspectos sociales.
- IV.3 Aspectos económicos.
- IV.4 Aspectos territoriales.
- IV.5 Usos del suelo.
- IV.6 Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
- IV.7 Suelo y vivienda.
- IV. 8 Aspectos ambientales.
- IV.9 Riesgos.
- IV. 10 Imagen urbana.
- IV.11 Patrimonio histórico, artístico y cultural.
- IV.12 Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

V. OBJETIVOS**VI. DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS**

- VI.1 Territoriales.
- VI.2 Sectoriales.

VII. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

- VII.1 Usos del suelo y su zonificación.
- VII.2 Normas de uso y aprovechamiento del suelo.
- VII.3 Elementos estructuradores del desarrollo urbano.

VIII. METAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS**IX. INSTRUMENTOS**

- IX.1 De inducción y fomento.
- IX.2 De Regulación, Organización, Coordinación, Desregulación y Fomento.

X. ANEXO GRÁFICO

- D-1 Uso del suelo actual
- D-2 Síntesis del diagnóstico
- E-1 Clasificación del Territorio
- E-2 Usos del suelo
- E-3 Vialidades y restricciones

XI. EPÍLOGO**PRESENTACIÓN**

El Plan Parcial de Incorporación Territorial del Predio denominado El Tajuelo en Tepetzotlán, Estado de México, se constituye como el instrumento técnico-jurídico que en materia de planeación urbana determinará los lineamientos y normatividad aplicables al polígono.

El planteamiento previsto considera el potencial económico y estructurador de la zona en la que destaca el impulso al desarrollo de actividades económicas e industriales.

Se fundamenta en el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepetzotlán**, cuya versión **vigente** se publicó en la Gaceta de Gobierno del Estado el 15 de agosto del 2003, con fe de erratas el 28 de abril del 2005.

Los criterios generales que se tomaron en cuenta para identificar el desarrollo de la zona se fundamentan en los siguientes aspectos:

- **Ambientales:** En este aspecto el proyecto pretende coadyuvar al mejoramiento de las condiciones físicas de la zona, en la cual se observa un deterioro de medio ambiente. Los usos urbanos específicos que se determinen, tendrán un enfoque basado en la mitigación de los impactos ambientales.
- **Económicos:** Por su contribución a la dotación de actividades productivas, y habitacionales para la demanda del área de influencia del desarrollo¹.
- **De localización:** Por la ubicación del predio, tiene facilidad de comunicación a diferentes destinos de actividad económica. Actualmente la infraestructura instalada en la zona se encuentra subutilizada. El desarrollo de un distrito industrial modernista representa una alternativa no planteada a la fecha en el municipio.
- **De accesibilidad:** El predio cuenta con accesibilidad y un potencial de óptimo desarrollo. Cuenta con accesos y conectividades viales de carácter regional, que le permiten insertarse en el contexto a través de la autopista Querétaro-México.
- **De control urbano:** La ocupación ordenada del territorio coadyuvará al control de las actividades industriales en la zona.
- **De integración:** Se incorporará de manera armónica a la estructura urbana actual, reforzando la funcionalidad de la zona.

I. MARCO JURÍDICO

El marco jurídico normativo que fundamenta el Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Rancho Tajuelos está conformado por:

- El Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- El Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

I.1 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Artículo 5.17.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos h , el cual se integra por:

- I. , estrat territorio estatal y los criterios básicos para el desarrollo urbano de los centros de población;
- II. Los planes regionales de desarrollo urbano, que tendrán por objeto establecer las políticas, estrategias y objetivos para la atención de las necesidades y problemas comunes de los centros de población de una región o de una zona metropolitana o conurbada;
- III. Los planes municipales de desarrollo urbano, que tendrán por objeto establecer las políticas, estrategias y objetivos para el desarrollo urbano de los centros de población en el territorio municipal, mediante la determinación de la zonificación, los destinos y las normas de us , mejoramiento y crecimiento en los centros de población; y
- IV. Los **planes parciales de desarrollo urbano**, que pueden derivar de:
 - a. El Plan Estatal o de los planes regionales, en cuyo caso tendrán por objeto especificar las acciones para ejecutar las políticas, estrategias y objetivos previstos en éstos;
 - b. Los **planes municipales**, en cuyo caso tendrán por objeto especificar en una zona determinada del municipio o centro de población, los aspectos a que se refiere la fracción III de este artículo.

I.2 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

¹Entendida en el soporte de este estudio al área regional de influencia del desarrollo como una zona fundamentalmente de industria y habitacional de diversas densidades.

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

En su artículo 21 señala las modalidades de los planes parciales, las cuales son:

- I. Los intraurbanos, que derivaran de los planes de competencia municipal y se expedirán para regular a detalle las áreas urbanizables 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 derivaran 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.
- IV. Los de integración metropolitana, que derivaran 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.

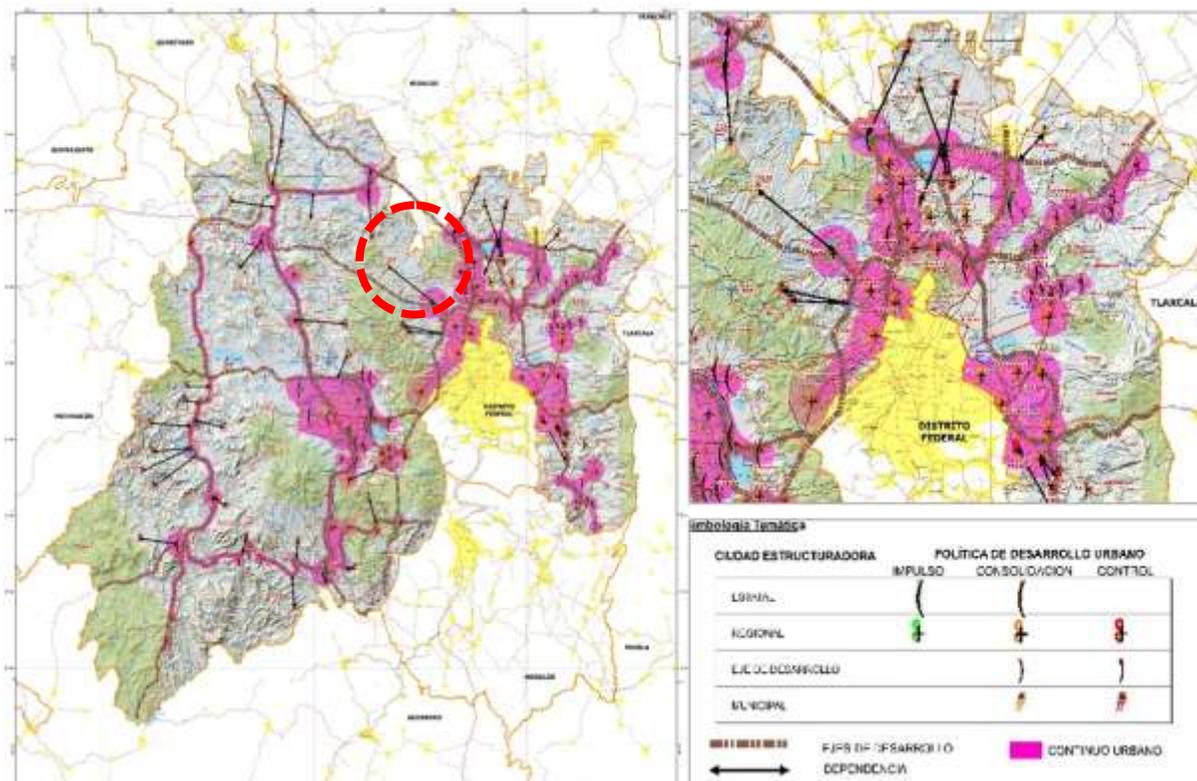
El presente Plan Parcial de Incorporación Territorial, **fundamenta su contenido en el ARTÍCULO 22 de este Reglamento y se apega de manera congruente a dicha estructura y contenido.**

II. CONGRUENCIA CON NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

II.1 Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Dentro de sus objetivos se señala la búsqueda de un ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, que permita propiciar un **desarrollo adecuado** de los centros de población a partir de las **potencialidades** de desarrollo de las regiones y ciudades, además de resolver rezagos en materia de infraestructura, equipamiento, comercio y servicios, regularización de la tenencia de la tierra y vivienda; ordenar los patrones de uso del suelo e impedir el crecimiento en zonas no aptas para el desarrollo urbano; e **incorporar en forma oportuna y planificada suelo al desarrollo urbano**, sobre todo para satisfacer necesidades de la población.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano considera al municipio de Tepetzotlán como **eje estructurador** con una política de **Consolidación**.



Fuente: Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, actualización 2011.

Asimismo, dentro de sus planteamientos se consideran relevantes para este municipio:

- Estructurar el crecimiento urbano del municipio mediante la integración de esquemas que privilegien la **óptima utilización del espacio urbano y la mezcla de usos del suelo**, ocupándolo en forma intensiva y promoviendo el crecimiento vertical.
- Priorizar la canalización de inversiones para la introducción y modernización de la **infraestructura y la creación de equipamientos regionales**, principalmente orientándolas hacia las ciudades estructuradoras del ordenamiento territorial del Valle.

II.2 Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Tepetzotlán (vigente desde 2005).

-Dentro de sus políticas de incorporación del suelo al Desarrollo Urbano contempla:

- Facilitar los trámites para la incorporación del suelo de las áreas en proceso de ocupación.
- Generar los apoyos e incentivos municipales para la ejecución de los proyectos de desarrollo económico de los sectores público y privado.

-Políticas Relacionadas con la Reestructuración de las Zonas Urbanas:

- Incorporar de manera prioritaria las áreas agrícolas con bajo nivel de productividad agrícola al desarrollo urbano.
- Estimular la utilización de predios baldíos intraurbanos en el área urbana actual de Tepetzotlán, para aprovechar al máximo la infraestructura urbana y de servicios públicos ya instalada.

-Políticas de Aprovechamiento del Suelo:

- Orientar el desarrollo urbano de Tepetzotlán generado por el crecimiento demográfico y económico, a las áreas más adecuadas para su incorporación.
- Promover acciones coordinadas entre los diferentes niveles de la administración pública para la pronta ocupación de los predios baldíos intraurbanos y modificar sustancialmente el patrón de crecimiento urbano de baja densidad, mediante estudios zonales específicos de factibilidad de servicios, registro de propietarios y anuencia de vecinos.

- Consolidar las áreas urbanas de desarrollo industrial y de servicios para incentivar la actividad económica de la región.
- Impulsar el desarrollo de las actividades económicas industriales, comerciales, de servicios y turísticas hacia las zonas identificadas que ya cuentan con los elementos de infraestructura y equipamiento, aminorando los costos de inversión.
- Consolidar la reserva territorial de la zona industrial mediante incentivos fiscales.

-Oferta del Suelo y Aprovechamiento de Reservas:

El crecimiento acelerado de los asentamientos humanos, ha tenido como resultado un uso indiscriminado de tierras agrícolas por efectos de la expansión urbana. Esto genera una necesidad de estudios que permitan delimitar las futuras áreas de expansión, evaluando las alternativas y determinando los espacios en los cuales el Plan verificará un crecimiento adecuado de cada uno de los núcleos urbanos que conforman el municipio de Tepetzotlán.

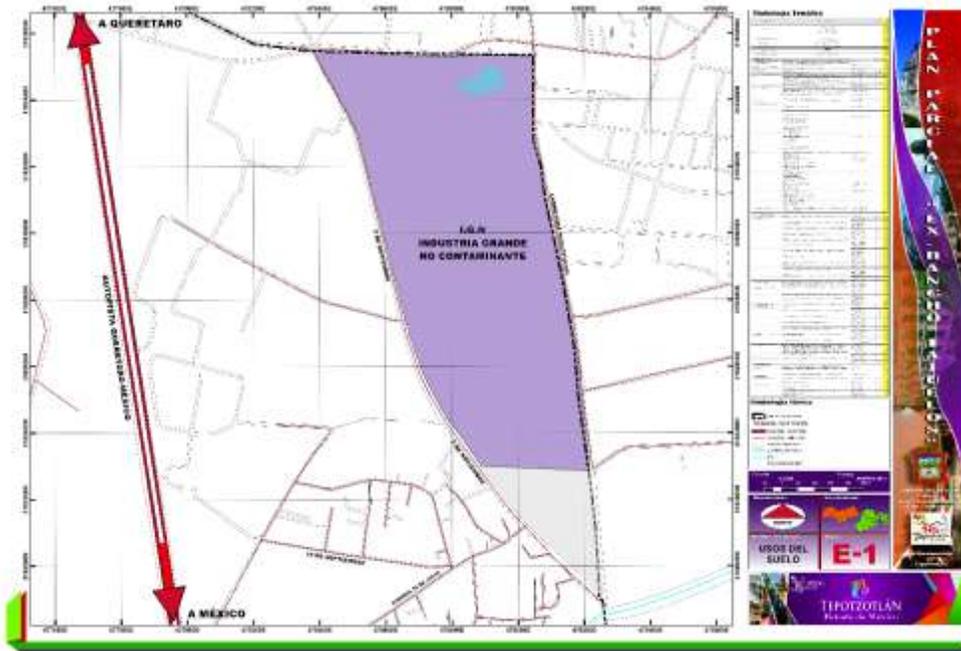
Asimismo se deberá atender la oferta de tierra urbana lo que implica:

- **Establecer las reservas territoriales para la creación de nuevos desarrollos** habitacionales, comercial, **industrial** entre otros.
- Regular los valores del suelo para su ordenamiento en nuevas áreas de crecimiento.
- Incorporar aquellos predios baldíos al desarrollo de las distintas actividades urbanas.
- Estímulos fiscales a los nuevos desarrolladores que inviertan en nuevas áreas de crecimiento urbano.

III. PROPÓSITOS Y ALCANCES DEL PLAN

III.1 Delimitación de la zona.

El predio de estudio se encuentra ubicado en la zona oriente del municipio de Tepetzotlán, en la localidad de El Tajuelo y cuenta con una superficie de **64.21 hectáreas**.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, con base en fotografía digital Google maps, 2013.

III.2 Ubicación y función de la zona dentro del centro de población y en el contexto municipal.

Centro de población.

El centro de población se encuentra en proceso de consolidación. Actualmente es un punto de atracción para el desarrollo, pero debido a la falta de empleos en la zona, sigue dependiendo económicamente de los municipios aledaños. A nivel regional.

Contexto municipal.

El municipio de Tepotzotlán forma parte de la región IV Cuautitlán Izcalli, al oriente del Estado de México. Se localiza entre los 19° 38' 50" y los 19° 47' 30" de latitud norte y entre los 99° 11' 30" y los 99° 25' 10" de longitud oeste. Su cabecera municipal se localiza a los 19° 42' 50" de latitud norte y a los 99° 13' 24" de longitud oeste del meridiano de Greenwich. La altitud en la que se encuentra Tepotzotlán es de 2,300 *m.s.n.m* (INEGI, 2000). Este municipio se ubica a 42.5 km de la ciudad de México, sobre la autopista México-Querétaro hacia el noreste de la Zona Metropolitana del valle de México.

En el contexto municipal la zona de estudio y el predio, colinda al poniente con la localidad de las ánimas, al norte con Ixtapalcalco y San Sebastián, al oriente con La Lumbre y Sierra de Tepotzotlán y al sur con La arboleda, Ex hacienda San José y Las ánimas.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, con base en el sistema de información geográfico Arkoplan, 2015.

Sobre el territorio municipal se identifica al nororiente como hitos la laguna de Zumpango y la cabecera municipal de Teoloyucan.

IV. DIAGNÓSTICO

El predio de estudio se encuentra en la porción nororiente del municipio de Tepetzotlán, en las coordenadas geográficas 19°44'31.07"N, 99°12'5.08"O.

IV.1 El medio físico - natural.

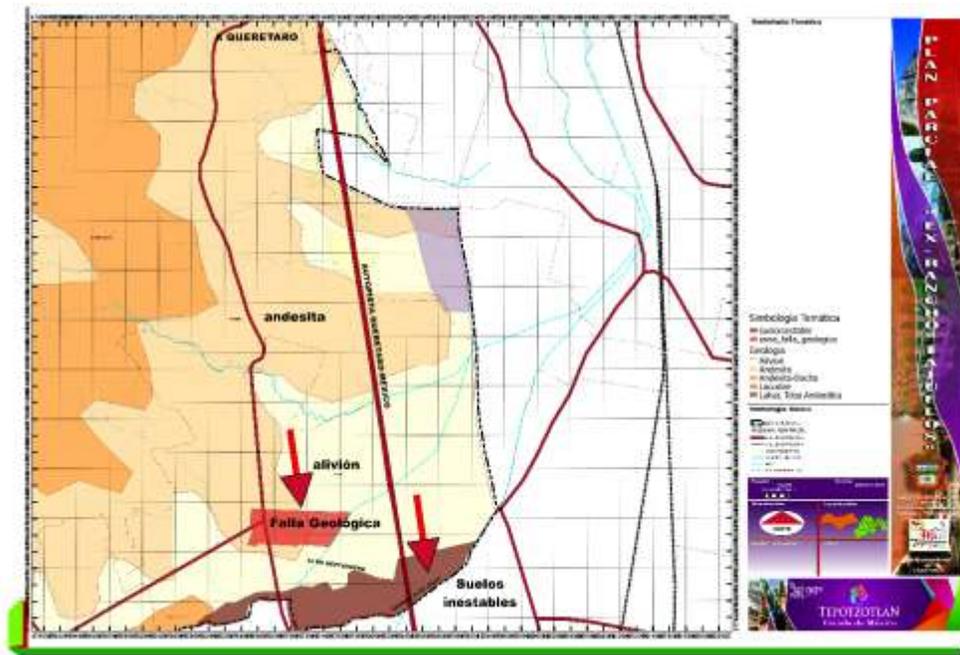
IV.1.1. Clima, temperatura promedio y vientos dominantes.

Con respecto al clima en la zona, predomina el clima C (WO) (W) B (I"), que es templado subhúmedo a seco, cuenta con una temperatura promedio de 19.0°C, los vientos alcanzan velocidades de 2 a 12 metros por segundo.

IV.1.2. Estructura y formación de suelos.

Geología

Presenta una topografía plana; su suelo está formado por sedimentos volcánicos, de origen lacustre o de depósitos aluvial



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, con base en el marco Geoestadístico del INEGI, 2012.

No existen en el predio ni en sus linderos fallas geológicas ni suelos inestables, en el municipio se encuentran en la porción central.

Los principales tipos de suelos en el predio son el **Aluvi3n**, que son **sedimentos arrastrados por una corriente de agua, que quedan depositados en un terreno.**



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, levantamiento de campo, 2015.

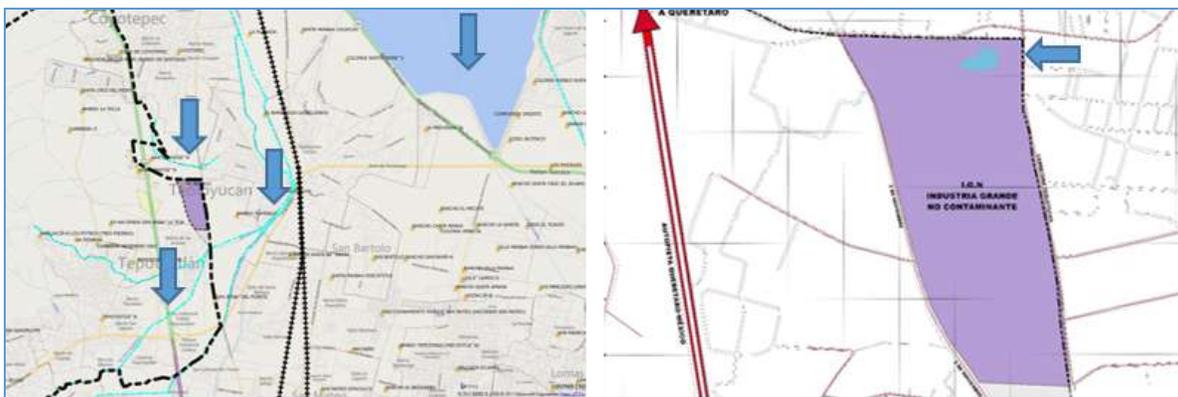
La pendiente en el predio es mínima (0.04%) y en la zona es (0.07%), el tipo de suelo existente es franco limoso, franco arcilloso y franco arenoso. Dichos suelos presentan una alta compresibilidad, mostrando una resistencia promedio de dos toneladas por metro cuadrado.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, levantamiento de campo, 2015.

Hidrología

Perteneciente a la cuenca del Río Pánuco, la zona no se caracteriza por la existencia de recursos hídricos importantes, no existen ríos de gran cauce ni corrientes de agua limpia, por el contrario el inventario local del recurso hídrico se compone por desagües y cauces que llevan aguas negras.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, con base en google maps, 2015.

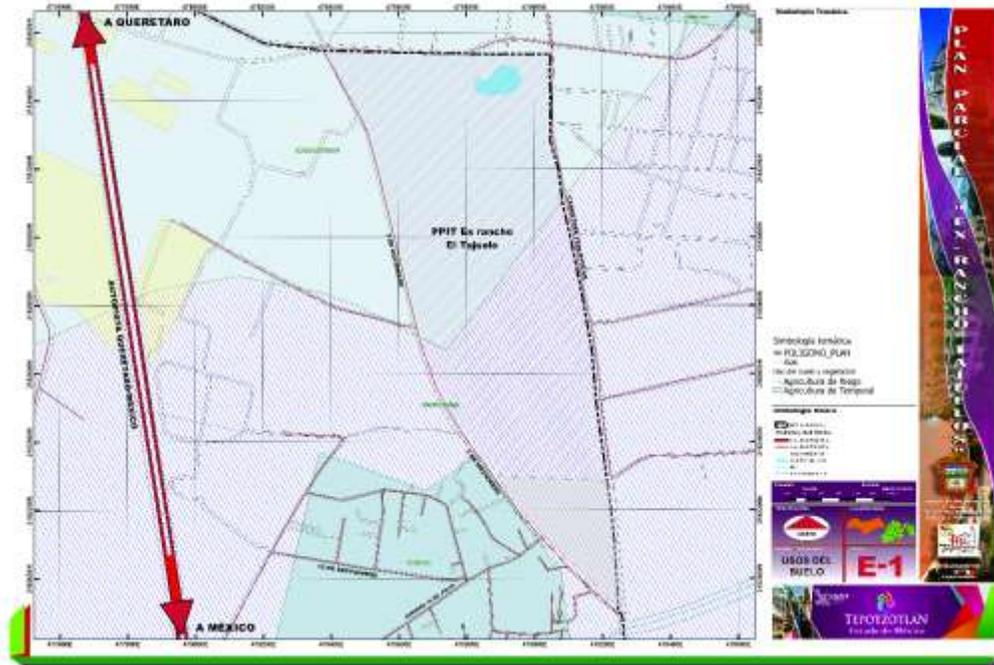
Las imágenes muestra el estado actual de los cauces existentes en la zona, y la toma área deja ver el mal estado del cuerpo de agua en la localidad, más específicamente interior del predio, donde cerca del 50% del cuerpo se encuentra seco y con sedimentos sólidos que prueban la existencia de la situación desde hace tiempo.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, con base en google earth, 2015.

Vegetación

La vegetación al interior del predio está compuesta básicamente por agricultura de riego y temporal que actualmente no se realiza sobre la zona.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, con base en el Marco Geoestadístico del INEGI, 2012.

Actualmente el predio y la zona presentan vegetación de tipo de pastizales y arbustiva.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, levantamiento en campo, 2015.

La presión que ejerce la expansión de la mancha urbana sobre la zona al alterarse las condiciones del ambiente repercute sobre la flora y la fauna. Dentro del predio la vegetación ha disminuido notablemente debido a la expansión de la mancha urbana y los acondicionamientos que en los linderos del predio se dan, donde van siendo adaptados como servicios para la actividad industrial.



Un ejemplo característico de planta ruderal² en el presio es la Senna multiglandulosa(1), así como Cosmos bipinnatus(2) y Cosmos diversifolius. Las obras de drenaje y carreteras han favorecido el desarrollo de Lopezia racemosa(3) y Tridax coronopifolia(4). La construcción de algunas zanjas o canales ha permitido el crecimiento de Nothoscordium bivalve, Chloris submutica y Eleocharis dombeyana.



IV.2 Aspectos sociales.

Población Total.

La actualidad de la dinámica demográfica municipal queda manifiesta, pues, la cabecera municipal registra una pérdida de población de casi 500 habitantes, lo que ha repercutido en su menor participación en la concentración demográfica del municipio (se redujo de 62% en el año 2000, a 43% para el 2010).

Es importante destacar que la menor concentración de población en el centro de población de Tepotzotlán se debe en gran medida al crecimiento de otras localidades urbanas como Santiago Cuautlalpan y San Mateo Xoloc, que concentran 11 y 10% de la población total municipal respectivamente.

Destaca también la conformación de nuevas zonas de crecimiento urbano en zonas ejidales, tales como el Ejido de Coyotepec y Santa Cruz del Monte.

La población total en la localidad corresponde con 5 habitantes para el año 2010, ubicando a la localidad como una de tipo rural desde el aspecto demográfico y representando el 0.01% del total de la población³.

Es clara la dependencia de la localidad para con la cabecera municipal, que de seguir expulsando población, establecerá un panorama de oportunidad que le permita administrar manera eficiente los recurso municipales tanto renovables como no renovables.

Un análisis por zonas con respecto al aspecto poblacional no varía mucho pues las localidades que acompañan al Tejuelo en la zona municipal están clasificadas por el INEGI como rurales, siendo las más representativas, San José La Teja con 13 habitantes, San Sebastián con 1,704 habitantes y el barrio Tlaltenco perteneciente al municipio de Cuautitlán, con poco más de 3,000 habitantes.

IV.3 Aspectos económicos.

Debido a la localización geográfica del municipio, que es fuertemente influenciada por la zona metropolitana del Valle de México en términos de las actividades económicas predominantes y de la transformación de los usos de suelo en el municipio. En el sector comercio y servicios, la economía municipal es dependiente de la economía metropolitana, al representar el principal mercado turístico para el municipio. Por su parte, no obstante la incipiente industrialización que hasta hace una década presentaba Tepotzotlán, se puede observar que en el corredor industrial que comprende a la carretera México-Querétaro, es creciente la localización de empresas industriales y particularmente las relacionadas con la logística y el transporte de carga.

De acuerdo con el INEGI, para el año 2010 las actividades económicas más relevantes en el municipio fueron las del sector secundario y terciario; sin embargo es el sector terciario con las actividades de los subsectores servicios y turismo las que emplean mayor mano de obra, ya que del total del personal ocupado, este sector representa 60.12%, mientras que el sector secundario ocupa 34.35% de la población ocupada en el municipio.

Sectores productivos⁴.

Al igual que la mayor parte de los municipios que comprenden la Zona Metropolitana del Valle de México, **la producción agropecuaria en el municipio es baja**, a pesar de que aún se localizan en el municipio superficies de suelo con potencial agrícola, **la zona de estudio catalogada como de uso agrícola por el INEGI, presenta características e imagen de actividades industriales en la actualidad.**

Mientras que para las actividades del sector secundario, en el 2009 se reportó que la PEA del sector secundario, fue del 34.35%, comparado con el reporte del año 2000, hubo una disminución en este sector (41.87%), sin embargo **la industria manufacturera es la que emplea la mayor cantidad de la población municipal (99.73%).**

² Es una planta que aparece en hábitats alterados por la acción del ser humano.

³ Este dato según el XII Censo general de Población y Vivienda del INEGI 2010, se puede consultar en el Sistema municipal de bases de datos. 2010.

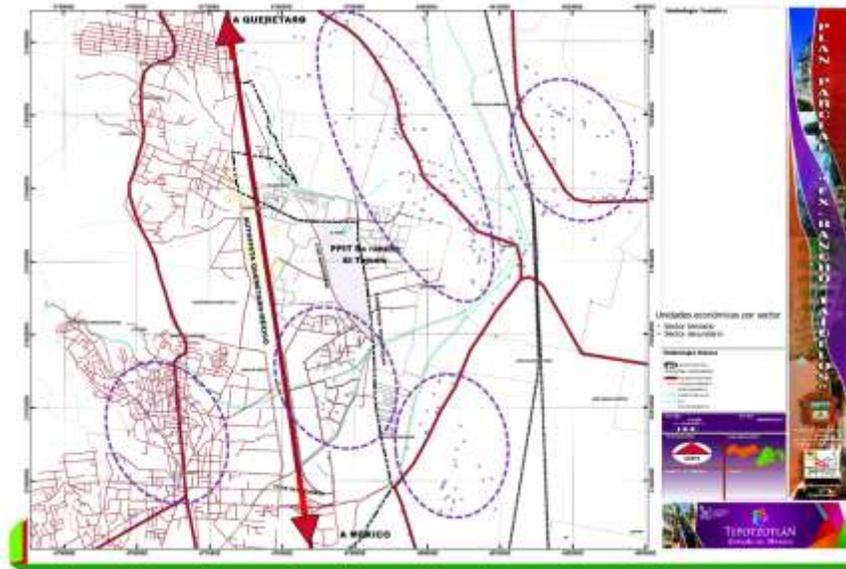
⁴ Centro EURE, S.C. Análisis investigativo del municipio de Tepotzotlán.

Es importante mencionar que la principal actividad laboral en el municipio es el comercio y servicios (sector terciario). Sin embargo, la actividad industrial ha crecido en importancia en los últimos años, al grado de que existe desde hace 22 años un corredor industrial en la cabecera municipal. Las industrias están diseminadas en algunos de los poblados del municipio, lo que hace un total de 28 industrias, de los ramos textil, alimentos procesados, plásticos, fabricación de autopartes para automóviles, fabricación de productos químicos, metálicos

Unidades económicas por sector productivo.

No existen unidades económicas del sector primario en la zona, las unidades del sector secundario se agrupan sobre la periferia de los núcleos urbanos existentes, al oriente de la cabecera municipal de Tepotzotlán al igual que en la periferia de Teoloyucan.

Son diversas las áreas que agrupan actividades industriales en la zona, aunque de forma dispersa sobre el territorio.

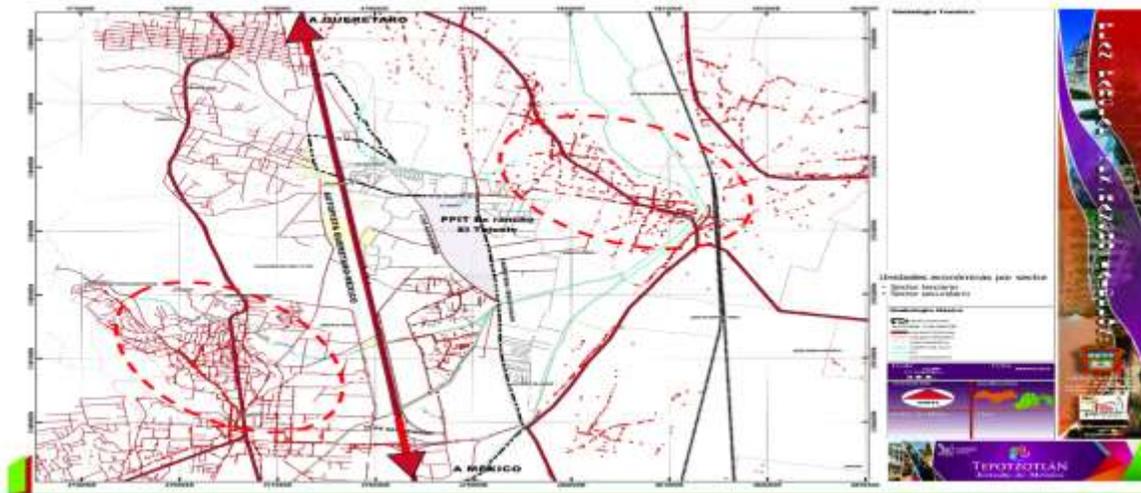


Fuente: Arkoplanificadores Metepec, con base en el Directorio Nacional de Unidades Económicas, 2015.

En la zona, la industria de la transformación se encuentra desarrollando los ramos textiles, envasado de jugos, transformación de carne de cerdo, pinturas, productos químicos y partes para motores entre algunas otras. Se tiene como limitante la falta de infraestructura de energía eléctrica la cual es insuficiente e irregular, infraestructura de agua potable y de la red de drenaje sanitario, líneas de teléfono.

En las comunidades se carece de estos servicios por lo que la inversión es limitada. Existen 22 industrias de gran beneficio para la población, ya que son industrias grandes y una importante fuente de empleo.

Entre tanto que las unidades económicas del sector terciario se aglomeran en torno a la cabecera municipal, con dirección al centro del municipio, en la zona no existen corredores comerciales, ni agrupaciones de actividades comerciales, mucho menos especializados.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, con base en el Directorio Nacional de Unidades Económicas, 2015.

Es importante mencionar que la **principal actividad laboral en el municipio es el comercio y servicios**. Sin embargo, la actividad industrial ha crecido en importancia en los últimos años.

IV.4 Aspectos territoriales.

- Territorialmente el polígono es apto para el desarrollo urbano, ya que topográficamente cuenta con pendientes no mayores al 0.04%.
- El predio no cuenta con aglomeraciones comerciales establecidas ni es afectado por el fenómeno del ambulante.
- Presenta una mezcla de usos de industria y vivienda.
- Se enmarca entre la vialidad regional autopista Querétaro-México y la carretera Teoloyucan-Huehuetoca.
- Al interior de estas grandes vialidades se presenta una ocupación desordenada, con movilidad vehicular de tipo industrial.



IV.5 Usos del suelo.

El predio se ubica a 800m de la autopista México Querétaro. Sobre ésta se desarrolla un corredor industrial que en su lado oriente tiene un ancho de 300m y dentro del municipio va desde el distribuidor vial que da acceso a la cabecera municipal, hasta la calle 15 de septiembre a 500m del predio que nos ocupa.



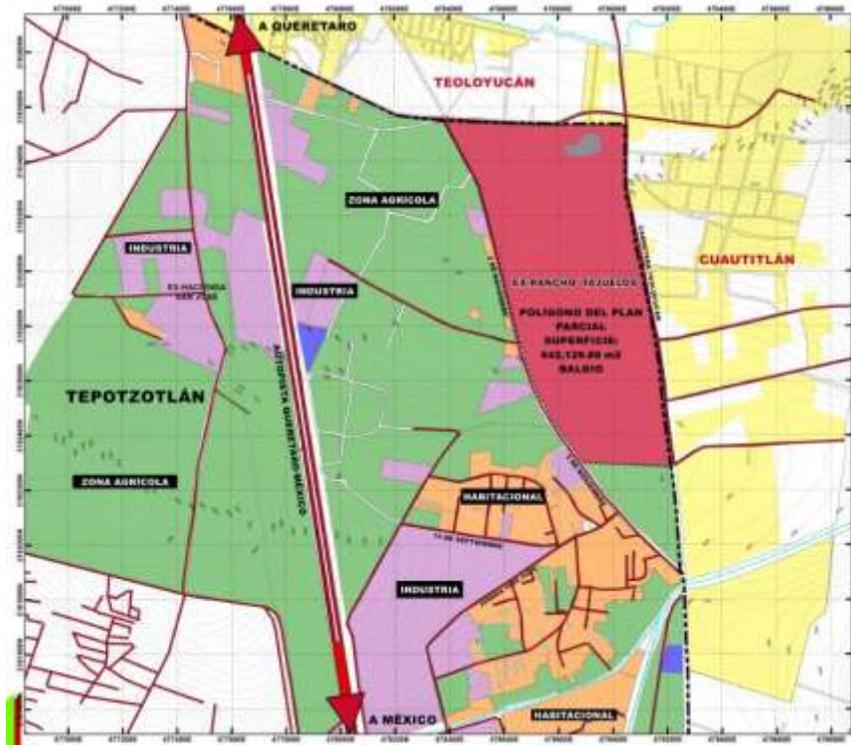
El predio se encuentra baldío con incipientes estructuras metálicas.

En el entorno del predio se encuentran los siguientes usos:

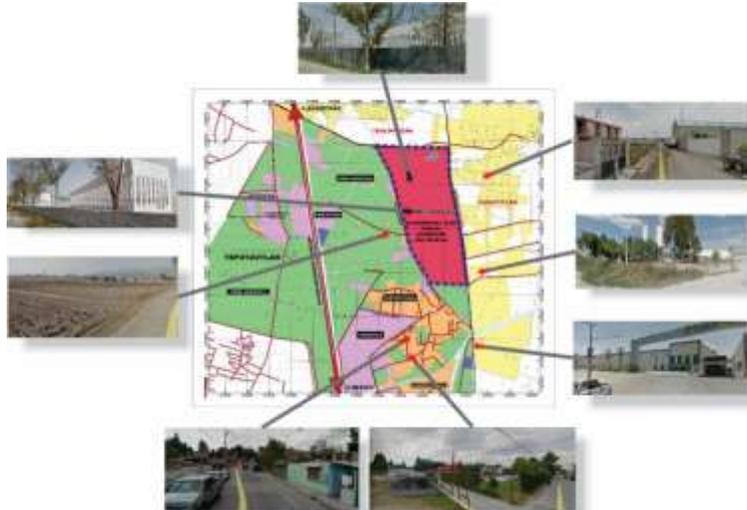
- Agrícola
- Habitacional.
- Industrial.

Se distribuyen de acuerdo al siguiente esquema.

USOS ACTUALES DEL SUELO



REPORTE FOTOGRÁFICO



La presencia del corredor industrial sobre la autopista a Querétaro ha provocado en la zona, una mezcla entre estos usos, mayormente entre bodegas y encierro de vehículos, mezclados con usos habitacionales y baldíos. Este fenómeno se da tanto en el municipio de Tepetzotlán como frente al predio en territorio del municipio de Cuautitlán.

Lo anterior ha hecho que en la práctica se genere un corredor semi industrial paralelo a la autopista sobre la vialidad comino a las Ánimas.

Los usos complementarios para atender a la zona industrial formal, generan la necesidad de nuevos espacios con estos usos.

IV.6 Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

La infraestructura para el caso del presente estudio se divide en los tres aspectos básicos que dotan de servicios públicos a la zona, la red energía eléctrica, agua potable y el servicio de drenaje.

La infraestructura de agua potable se conecta a través del pozo N°.4 que se ubica en el barrio Las Animas, con una profundidad de 250 metros.



Fuente: Información obtenida centro Eure, S.C. 2015.

Cabe mencionar que la cobertura de Agua Potable se ve reflejada con mayor proporción en la cabecera municipal y localidades aledañas, son más las viviendas por manzana que cuentan con este servicio, en las localidades alejadas a la cabecera municipal disminuyen las viviendas que cuentan con el servicio, en muchos casos la falta de servicio se debe a que estas viviendas se localizan en asentamientos irregulares, por lo tanto es muy costoso dotarlos de servicios.

El servicio de energía eléctrica se extiende en una red de postes del tipo CFE-PCR 12-750 Poste de concreto reforzado de 12-750 y se desprende de las líneas de alta tensión junto a la carretera, la red que comunica este servicio se encuentra presente en el camino del predio de estudio, incluso en las áreas en que no existe banquetta.

El sistema que comunica la red de drenaje funciona a través de gravedad, corriendo el agua hacia donde están las pendientes hasta desembocar en el canal general, al norte del predio, lleva de la misma forma el drenaje sanitario, industrial y pluvial que recolecta de la zona.

En la actualidad el canal se encuentra a cielo abierto, aún en las áreas con uso habitacional.

Cabe señalar que el Municipio aún no cuenta con una planta de tratamiento de aguas negras por lo cual busca sacar las descargas de algunos colectores a través del Río Chiquito, el cual funciona como un canal a cielo abierto, en donde algunas industrias también descargan sus desechos.

Cuantificando la cobertura de los servicios básicos que están basados en las redes de infraestructura antes tiene que al estar la zona enmarcada en un área urbana en consolidación los porcentajes de cobertura son 100%.

En cuanto a la infraestructura carretera en el municipio, debido a que el municipio de **Tepetzotlán pertenece a la Zona Metropolitana del Valle de México, es un municipio importante para el desarrollo tanto económico como social de la ZMM**, es un municipio de entrada de todo tipo de transporte público y privado, debido a la existencia de la autopista, la México – Querétaro.

Esta carretera es de gran importancia para Tepetzotlán, ya que por ella se trasladan diariamente los habitantes para realizar sus diferentes actividades y además sirve de enlace para trasladar sus productos y mercancías a las industrias que se encuentran ubicadas en el municipio.

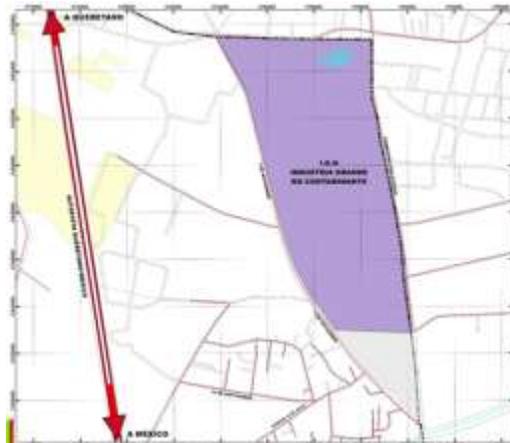
La problemática que presenta esta carretera es que al llegar al cruce para el acceso a Tepetzotlán en ambos sentidos, existe un congestionamiento vehicular por la falta de señalamientos viales y por el deterioro de la infraestructura por lo que se necesita ampliar su capacidad y crear vías paralelas alternas.

El predio no cuenta con la infraestructura necesaria para el uso industrial, con la circulación de vehículos de pesados sobre la vialidad de un carril, **situación que como mínimo genera el requerimiento de acotamientos y bahías de carga y descarga.**

A continuación se describe la red carretera del municipio de Tepotzotlán está integrada por la Autopista México-Querétaro, 2 intermunicipales y varias vialidades primarias que son las siguientes:

Tipo de vialidad	Nombre de la vialidad	Ubicación
Carretera Federal	Av. Insurgentes	Se ubica en el entronque de la Autopista y que comunica de oriente a poniente al municipio de Nicolás Romero.
Vialidad intermunicipal	Libramiento norte	Es una vialidad intermunicipal que comunica a los municipios de Teoloyucan y Coyotepec, es una Carretera que comunica con los poblados de Cañada de Cisneros hasta llegar a Arcos del Sitio
Vialidades primarias	<ul style="list-style-type: none"> - Av. Benito Juárez, - Av. Insurgentes, - Av. Eva Sámano de López Mateos, - Av. Adolfo López Mateos, - Av. del Trabajo, - Av. San Mateo y - Av. Vicente Guerrero. 	Son vialidades primarias urbanas que están ligas a vialidades intermunicipales
Caminos rurales de terracería		Comunican a diferentes poblados del municipio como; Santa Cruz del Monte, Santa Cruz, La Concepción, Cabañas y Arcos del Sitio.

Fuente: DAPYS Tepotzotlán en el Plan de Desarrollo Municipal de Tepotzotlán, Estado de México 2013-2015.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, con base en el SIG, 2015.

IV.7 Suelo y vivienda.

Se advierte que la zona está sujeta a la ocupación urbana con usos complementarios a la industria y con vivienda, bajo patrones de desorden urbano.

De aquí la necesidad de normar su futuro crecimiento.

ENCIERRO DE VEHÍCULOS AL LADO OESTE DEL PREDIO



ENCIERRO DE VEHÍCULOS AL LADO ESTE DEL PREDIO



ENCIERRO DE CONTENEDORES SOBRE EL CAMINO A LAS ÁNIMAS



En materia de vivienda, existen dos tipos:

- Habitacional urbana. (concentrada en colonias: Las Ánimas).
- Habitacional rural. (dispersa).

Los asentamientos más antiguos y dispersos se constituyen por vivienda rural, la cual se caracteriza por compartir funciones de alojamiento con las productivas relacionadas con las actividades primarias. Este tipo de vivienda se mezcla (baldíos de por medio) con usos extensivos complementarios a la industria.

VIVIENDA RURAL



VIVIENDA RURAL



Por otra parte, en zonas más consolidadas como la colonia Las Ánimas, la vivienda es netamente urbana, con mayores servicios y destinada sólo a funciones de alojamiento.

VIVIENDA URBANA



VIVIENDA URBANA



IV.8 Aspectos ambientales.

El análisis del medio natural y sus aspectos ambientales se estructura a partir de los siguientes elementos a analizar:

- A. Aspectos Biológicos: El área de estudio **no se utiliza para actividades agrícolas** y actualmente se encuentran especies arbustivas. Las alteraciones sufridas a la vegetación han ocasionado también perturbaciones en la composición de la fauna silvestre de la zona.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, investigación en campo, 2015.

- B. Deforestación: Este proceso se observa en las inmediaciones de la zona de estudio y del predio, actualmente no se encuentran árboles que sustenten un desarrollo forestal. En el caso del área de estudio técnico, existen especies como el sauce llorón (*Salix babilónica*) y Eucalipto, además de especies del tipo arbustivo.
- C. Contaminación: Esta es originada básicamente por la contaminación de los suelos del polígono con residuos sólidos generados en los hogares de la zona, además de remanentes industriales que son abandonados en bolsas de plástico y tambos o cubetas, lo que podría generar en el futuro un foco de infección.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, Investigación en campo, 2015.

Es perceptible a primera vista la acumulación de desechos industriales, llantas y fierros viejos en las inmediaciones al predio.

El Ecosistema Urbano, presenta alteraciones como la contaminación de aire y suelo por el paso de vehículos automotores, asentamientos precarios y el drenaje urbano inadecuado.

Los suelos han sido modificados por los desechos de aceites y demás fluidos de tipología industrial que van terminando con el recubrimiento vegetal de los suelos, dejando la primer capa de material arcilloso a la intemperie, que a la postre genera polvos que se levantan por los aires y suelos lodosos en la temporada de lluvias.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, levantamiento en campo, 2015.

IV.9 Riesgos.

De acuerdo al Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) y al Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), **los riesgos son acontecimientos que pueden impactar a un sistema afectable (población o entorno) y transformar su estado normal en un estado de daños** que puede llegar al grado de desastre, los cuales se clasifican para el caso de los riesgos identificados en el área de estudio:

- a) Riesgos socio-organizativos: Los riesgos que se encuentran en las inmediaciones del polígono objeto de estudio son por parte de la vialidad y el sistema de movilidad urbana, la falta de ordenamiento y funcionalidad de las vialidades que llevan transporte de tipo industrial en cualquier horario, además de las condiciones físicas de la carpeta asfáltica, que

presentan falta de mantenimiento, pendientes encontradas que generan charcos y acumulaciones de sedimentos y basuras hacia los costados de la vialidad, dicha situación es igual para el camino a las ánimas y para la vialidad 2 de noviembre.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, levantamiento en campo, 2015.

- b) Riesgos Hidrometeorológicos: Son ocasionados por eventos climatológicos no comunes e inesperados, que por la conformación topográfica son de inundaciones y afectaciones por encharcamiento de aguas.
- c) Riesgos Sanitarios: se generan por la acción patógena de agentes biológicos que atacan a la población. Los más representativos son la descarga de aguas negras y residuales sin previo tratamiento al canal de aguas ubicado en el camino a Teclas.

IV.10 Imagen urbana.

La imagen urbana definida de la zona está conformada por conceptos industriales genéricos que se han desarrollado partir de las actividades de la zona.

Como barreras se identifican: la autopista Querétaro-México, la carretera federal Teoloyucan-Huehuetoca.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, levantamiento en campo, 2015.

Con una imagen urbana deteriorada, vegetación arbustiva escasa, suelos erosionados y tránsito vehicular industrial en todos los horarios, el predio debe aprovechar los factores reales y actuales e instaurar **una imagen industrial modernista**.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, levantamiento en campo, 2015.

En cuanto a la vivienda autoconstruida, los materiales que se han utilizado son tabique gris, losa de concreto y lámina de asbesto, apenas se inicia su proceso de consolidación, lo que ha ocasionado que no se cuenta con una imagen urbana y se vean fachadas del color gris sin calidad en cuanto a imagen.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, levantamiento en campo, 2015.

IV.11 Patrimonio histórico, artístico y cultural.

El predio de estudio ni la zona cuentan con patrimonio histórico ni artístico, aunque en el ámbito cultural, existen iglesias en las localidades cercanas como San Sebastián y Las ánimas.

En cuanto a rasgos, sitios o hallazgos arqueológicos, tampoco existen en la zona ni en la periferia.

IV.12 Síntesis del diagnóstico.

1. Se establece la legalidad del Plan Parcial de Incorporación Territorial con base en **el artículo 5.17, fracción IV del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.**
2. En el **artículo 21 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México**, donde se señalan las modalidades de los Planes Parciales.
3. La **congruencia** del presente documento se establece en base a las políticas que Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México que señala al municipio de Tepotzotlán como **eje estructurador con política de Consolidación** en materia urbana y de desarrollo económico, que dentro de las políticas de aprovechamiento de suelo dice; **Consolidar las áreas urbanas de desarrollo industrial y de servicios para incentivar la actividad económica de la región.**
4. El predio de estudio se encuentra ubicado en la zona oriente del municipio de Tepotzotlán, en la localidad de El Tajuelo y cuenta con una superficie de 642,129.88 m².
5. El centro de población se encuentra en proceso de consolidación. **Actualmente es un punto de atracción para el desarrollo**, pero debido a la falta de empleos en la zona, sigue dependiendo económicamente de los municipios aledaños. A nivel regional.
6. **Presenta una topografía plana**; su suelo está formado por sedimentos volcánicos, de origen lacustre o de depósitos aluviales que muestran un alto contenido en sales (carbonatos de calcio y sodio) debido al prolongado periodo de sequía que ha sufrido la región.
7. **No existen en el predio ni en sus linderos fallas geológicas ni suelos inestables.**
8. Perteneciente a la cuenca del Río Pánuco, la zona no se caracteriza por la existencia de recursos hídricos importantes, no existen ríos de gran caudal ni corrientes de agua limpia, por el contrario **el inventario local del recurso hídrico se compone por desagües y causas que llevan aguas negras.**
9. Se observa en el diagnóstico que los suelos son suelos aptos para el desarrollo urbano, **son suelos duros con pendiente menor al 0.04%** en el predio, el clima templado con temperaturas estables entre los 15 y 23 grados centígrados.
10. Con respecto al clima en la zona, predomina el clima C (WO) (W) B (I''), que es templado subhúmedo a seco, cuenta con una temperatura promedio de 19.0°C, los vientos alcanzan velocidades de 2 a 12 metros por segundo.
11. Actualmente el predio y la zona presentan **vegetación de tipo de pastizales y arbustiva.**
12. **La presión que ejerce la expansión de la mancha urbana sobre la zona altera las condiciones del ambiente** y repercute sobre la flora y la fauna. Dentro del predio la vegetación ha disminuido notablemente debido a la expansión de la mancha urbana y los acondicionamientos que en los linderos del predio se dan, **donde van siendo adaptados como servicios para la actividad industrial.**
13. La actualidad de la dinámica demográfica municipal queda manifiesta, pues, la cabecera municipal registra una pérdida de población de casi 500 habitantes, lo que ha repercutido en su menor participación en la concentración demográfica del municipio (se redujo de 62% en el año 2000, a 43% para el 2010).

14. Al igual que la mayor parte de los municipios que comprenden la Zona Metropolitana del Valle de México, **la producción agropecuaria es baja**, a pesar de que aún se localizan en el municipio superficies de suelo con potencial agrícola, **la zona de estudio catalogada como de uso agrícola por el INEGI, presenta características e imagen de actividades industriales en la actualidad.**
15. Mientras que para las actividades del sector secundario, en el 2009 se reportó que la PEA del sector secundario, fue del 34.35%, comparado con el reporte del año 2000, hubo una disminución en este sector (41.87%), sin embargo **la industria manufacturera es la que emplea la mayor cantidad de la población municipal (99.73%).**
16. Es muy importante mencionar que **la principal actividad laboral en el municipio es el comercio y servicios.** Sin embargo, la actividad industrial ha crecido en importancia en los últimos años.
17. **Aspectos Biológicos:** El área de estudio no se utiliza para actividades agrícolas y actualmente se encuentran especies arbustivas. Las alteraciones sufridas a la vegetación han ocasionado también perturbaciones en la composición de la fauna silvestre de la zona.
18. **Deforestación:** Este proceso se observa en las inmediaciones de la zona de estudio y del predio, actualmente no se encuentren árboles que sustenten un desarrollo forestal. En el caso del área de estudio técnico, existen especies como el sauce llorón (*Salix babilónica*) y Eucalipto, además de especies del tipo arbustivo.
19. **Contaminación:** Esta es originada básicamente por la contaminación de los suelos del polígono con residuos sólidos generados en los hogares de la zona, además de remanentes industriales que son abandonados en bolsas de plástico y tambos o cubetas, lo que podría generar en el futuro un foco de infección.
20. Los suelos han sido modificados por los desechos de aceites y demás fluidos de tipología industrial que van terminando con el recubrimiento vegetal de los suelos, dejando la primer capa de material arcilloso a la intemperie, que a la postre genera polvos que se levantan por los aires y suelos lodosos en la temporada de lluvias.
21. **La existencia de infraestructura en la zona es apta para el desarrollo urbano con cobertura de servicios mayores al 95% en los 3 servicios básicos, energía eléctrica, agua potable y drenaje.**
22. En cuanto a la compatibilidad de usos en la zona, se considera que el aprovechamiento del polígono objeto del presente Plan Parcial, puede realizarse en los usos de equipamiento, vivienda popular, actividad industrial no contaminante y almacenamiento con o sin servicio de venta al público.
23. También existen condicionantes que habrá que solventar para la consolidación tanto de la zona de estudio como del municipio, por ejemplo; la falta de transporte público de calidad y de circulación ordenada, que ofrezca seguridad a la población deberá ser prioridad municipal.

V. OBJETIVOS

El presente Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Rancho Tajuelos tiene como objetivos principales, los siguientes:

- A.** Identificar la dinámica urbana del entorno al polígono con el fin de conocer su problemática, proceso de ocupación y tendencias para garantizar que futuros desarrollos se realicen sin afectación ni perjuicio al medio natural, social o urbano.
- B.** Proponer la normatividad de usos y destinos del suelo que proporcionen un ordenamiento urbano y con ello, garanticen el bienestar social.
- C.** Contribuir al impulso de la zona y del municipio, mediante la definición de normas claras que promuevan y fomenten el desarrollo económico y social, acorde con la realidad, evolución y metas fijadas por el Plan Municipal de desarrollo Urbano.
- D.** Detectar los impactos en el medio (aire, agua y suelo), que actualmente afectan a la zona, y establecer las medidas y recomendaciones de carácter general, para su mitigación, mejoramiento y ordenación.
- E.** Enriquecer los elementos técnicos y de validez jurídica, para garantizar la ordenación y regulación del desarrollo urbano de la zona y del Municipio.
- F.** Precisar las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano.

VI. DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS

VI.1 Territoriales.

- Satisfacer los requerimientos de suelo (por uso), con base en su potencial y vocación, así como en los requerimientos derivados del desarrollo de Tepetzotlán.
- Incorporar suelo al desarrollo urbano en forma ordenada, con criterios ambientales y de integración urbana.
- Establecer la normatividad urbana que permita el aprovechamiento del polígono de manera compatible con la zona donde se ubica.
- Promover proyectos productivos como instrumentos de ordenación urbana.
- Fomentar la participación del sector privado en la atención de las necesidades generadas por el desarrollo urbano.

VI.2 Sectoriales.

- Maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando su cohesión social y cultural.
- Promover el desarrollo de actividades productivas en la zona.
- Propiciar alternativas de uso que satisfagan los requerimientos de almacenamiento para la zona y áreas circundantes en la región.
- Adoptar un enfoque integral que articule los aspectos sociales, económicos, ambientales, físico – espaciales e institucionales del crecimiento y ordenación de los asentamientos humanos.

VII. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

VII.1 Usos del suelo y su zonificación.

Con fundamento en lo hasta aquí analizado y señalado se considera que el uso para el polígono objeto del presente Plan Parcial será:

- **Industria grande no contaminante I-G-N.**

En específico para establecer instalaciones para el depósito de productos duraderos.



VII.2 Normas de uso y aprovechamiento del suelo.

USO GENERAL		USO ESPECIFICO		UIR	I-G-N
DENSIDAD	HABITANTES / HECTAREA				NP
	Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA				NP
	M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA				NP
	M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA				NP
LOTE MINIMO EN SUBDIVISION Y/O PRIVATIVO	FRENTE ML.				60
	SUPERFICIE M2				10000
	MAXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE				NP
SUPERFICIE MINIMA SIN CONSTRUIR		% USO NO HABITACIONAL			40
SUPERFICIE MAXIMA DE DESPLANTE		% USO NO HABITACIONAL			60
ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION	NIVELES				2
	ML. SOBRE DESPLANTE				20.00
INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION		NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO			1.2
ACTIVIDADES TERCARIAS					
BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PUBLICO.	DEPOSITO DE PRODUCTOS DURADEROS: ABARROTES, MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRONICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RECICLABLES.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	UIR	I-G-N
ESTACIONES DE SERVICIO. (GASOLINERAS)	TIPO I: * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX. * BUZON POSTAL.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	UIR	I-G-N
	TIPO II: * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX. * BUZON POSTAL. * TELEFONO PUBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA. * LAVADO AUTOMATICO DE AUTOMOVILES. * CENTRIFUGADO DE COMBUSTIBLE DIESEL.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	UIR	I-G-N
	TIPO III: * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX. * VENTA Y/O REPARACION DE NEUMATICOS. * REFACCIONARIA AUTOMOTRIZ. * TALLER ELECTRICO Y MECANICO. * TIENDA DE CONVENIENCIA. * FUENTE DE SODAS, CAFETERIA O RESTAURANTE. * MOTEL Y/O TRAILER PARK. * TIENDA DE ARTESANIAS. * BUZON POSTAL. * TELEFONO PUBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA. * CENTRIFUGADO DE COMBUSTIBLE DIESEL.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	UIR	I-G-N
LA CLAVE PARA LOS USOS DEL SUELO SERA LA SIGUIENTE: INDUSTRIA I-G-C G = GRANDE M = MEDIANA P = PEQUEÑA C = CONTAMINANTE N = NO CONTAMINANTE A = ALTO RIESGO					
NOTA: Se dejan salvo los derechos adquiridos por los titulares y sus casahabientes, que provengan de las autorizaciones de cambios de uso de suelo, de la densidad e intensidad de su aprovechamiento y de la altura maxima permitida, aprobadas conforme a los procedimientos establecidos por la legislación y que hayan sido publicadas en la Gaceta del Gobierno; así como de cualquier otra licencia o autorización relativa al uso y aprovechamiento del suelo que se encuentre vigente y haya sido emitida por autoridad competente antes de la entrada en vigor del presente Plan.					

USO GENERAL

Industria grande no contaminante.

USOS ESPECÍFICOS

DEPOSITO DE PRODUCTOS DURADEROS: ABARROTES, MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRONICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RECICLABLES.

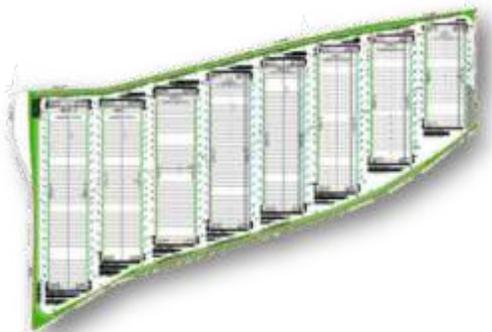
ESTACIONES DE SERVICIO. (GASOLINERAS) Tipo I, II y III.

APROVECHAMIENTO

Lote mínimo en subdivisión: **10,000 m²**

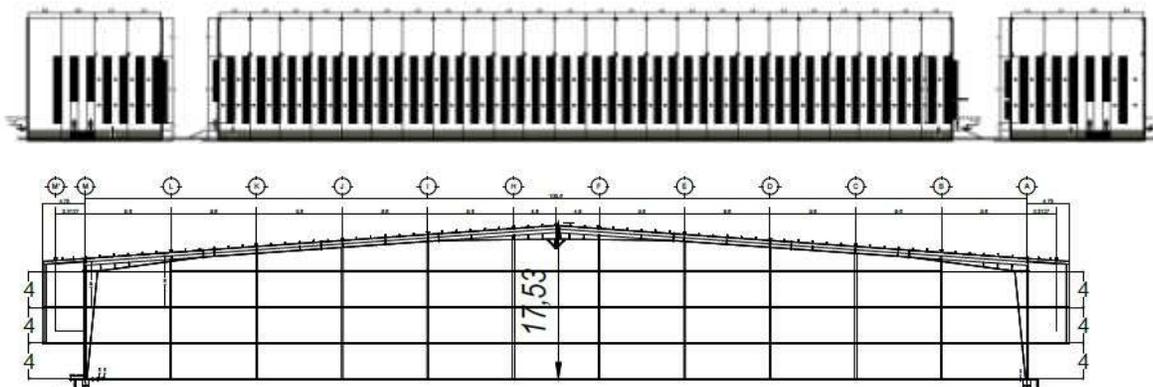
Superficie mínima sin construir: **40%** de la superficie del terreno.

Superficie máxima de desplante: **60%** de la superficie del terreno.



Altura máxima en niveles: **2.**

Altura máxima en metros: **20.**



Intensidad máxima de construcción **1.2** veces la superficie del predio.

Requerimientos de Estacionamiento

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
ACTIVIDADES TERCIARIAS				
BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES CON VENTA DIRECTA AL PÚBLICO.	DEPOSITO DE PRODUCTOS DURADEROS, ABARROTES, MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RESCICLABLES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/150M2 *	CONSTRUIDOS

Normas Adicionales:

- Prevalecerán para efectos de aplicación del presente Plan, las **restricciones** federales y estatales vigentes.
- La urbanización y el aprovechamiento del polígono, se autorizará cuando exista disponibilidad de acceso adecuado acorde a las normas de vialidad y la oferta suficiente de servicios básicos de infraestructura y equipamiento urbano.
- Los promotores del desarrollo, deberán incluir en los programas de ejecución de cada uno de sus proyectos, la realización de las obras necesarias para garantizar que una vez concluido el proyecto, no impactará negativamente en ningún aspecto hacia el funcionamiento urbano de la zona.
- En todos los casos, las **áreas libres** de construcción deberán estar cubiertas en lo posible por **materiales permeables** que permitan la infiltración del agua al subsuelo.

- El uso estará considerado como de **Impacto Regional**, y por lo tanto, estará sujeto a dictamen por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Gobierno del Estado.
- Ningún uso para su operación hará uso de la vía pública.
- Las normas no especificadas en el presente instrumento se tomarán de lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepotzotlán.

Disposiciones adicionales sobre las normas de estacionamiento:

- Las medidas del espacio para el estacionamiento de autos grandes será de 5.0 X 2.4 m. y para autos chicos 4.2 X 2.2 m. y se podrán permitir hasta el 55 % de autos chicos.
- Se podrán aceptar estacionamiento en cordón; en este caso el espacio será de 6.0 X 2.4 m. para autos grandes y 4.8 X 2.2 m. para autos chicos, aceptándose un máximo del 55 % de autos chicos.
- La demanda total de estacionamiento, será adicional al área de carga y descarga o de reparación.
- En los estacionamientos públicos o privados que no sean de auto servicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva uno o máximo dos.

VII.3 Elementos estructuradores del desarrollo urbano.

Considerando la naturaleza del presente Plan Parcial y su cobertura, el aprovechamiento en sí mismo se constituirá en un elemento de estructuración urbana hacia su entorno.

En ese sentido, el desarrollo del proyecto específico deberá tomar en cuenta que la función que desempeñe, coadyuve a ordenar el funcionamiento urbano de la zona, integrándose

VIII. METAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

- Desarrollar en el corto plazo, el proyecto de aprovechamiento y su realización correspondiente.

IX. INSTRUMENTOS

IX.1 De inducción y fomento.

Reducción de la imposición fiscal ex ante.

Se deberán explorar medidas tendientes a reducir la imposición fiscal ex ante, derechos y "contribuciones políticas" e incrementar las contribuciones ex post, impuesto predial fundamentalmente, pues a mediano y largo plazo, resulta más rentable bajo la óptica municipal, propiciar la inversión para después gravarla, en lugar de inhibirla.

IX.2 De Regulación, Organización, Coordinación, Desregulación y Fomento.

Desregulación y Fomento.

Un factor a considerar para instrumentar programas y proyectos de desarrollo urbano, es la desregulación, simplificación administrativa y desgravación fiscal, porque la burocratización en el otorgamiento de permisos y autorizaciones y la persistencia de contribuciones ex ante a los desarrolladores imponen elevados costos de transacción al sector inmobiliario, que son trasladados al consumidor final, afectando de forma significativa a las familias de menores recursos.

Refuerzo de los programas de simplificación administrativa.

Se hace necesario profundizar los programas de desregulación y simplificación administrativa, para agilizar y abaratar los trámites que realizan los desarrolladores y grupos organizados para la realización de sus proyectos, en particular los de vivienda de interés social. Dicha desregulación deberá partir de las premisas de concentrarse en lo principal y desregular radicalmente lo secundario, por ejemplo simplificando radicalmente la zonificación y concentrando el esfuerzo gubernamental en la evaluación de impacto urbano y ambiental de los grandes proyectos.

Integración de facultades para la vigilancia y el control.

Se requiere reforzar la vigilancia y el control urbano. En consecuencia, es necesario ponderar la posibilidad de unificar las funciones de vigilancia y control urbano y ambiental, lo cual prevé la legislación vigente, que establece la posibilidad de delegar funciones a los gobiernos municipales, bajo la normatividad y supervisión del gobierno estatal.

Convenios de asociación y concesiones para la prestación de servicios e infraestructura básica.

La prestación de servicios puede ofrecerse asociada cuando se rebasan las circunscripciones municipales, en los términos que señala el artículo 115 constitucional, que contempla la facultad de los municipios de asociarse para la eficaz prestación de los servicios públicos cuando se den fenómenos de continuidad geográfica, así como de concesionarios. Estas facultades apenas comienzan a ser ejercidas por algunos de los municipios más importantes del país, las cuales se retoman en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México. La prestación asociada, permite a los ayuntamientos beneficiarse de economías de escala y de aglomeración o bien aprovechar las ventajas que ofrecen concesionarios, cuando reportan beneficios por una administración más eficiente.

Encauzamiento de la participación ciudadana.

Para lograr la aceptación plena de los programas y proyectos que derivarán del plan, se hace necesario instaurar fórmulas para la participación ciudadana, en complemento a la tradicional consulta popular que la ley prevé.

X. ANEXO GRÁFICO

En este apartado se presentan los planos que conforman el presente Plan Parcial de Incorporación Territorial.

El anexo gráfico consta de los siguientes planos:

- D-1 Uso del suelo actual
- D-2 Síntesis del diagnóstico
- E-1 Clasificación del Territorio
- E-2 Usos del suelo
- E-3 Vialidades y restricciones

XI. EPÍLOGO

El presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Tepetzotlán y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, en términos de lo dispuesto por los artículos 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 5.6 y 5.17 fracción IV del Código Administrativo del Estado de México.

Da cumplimiento a lo señalado en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (artículos 21, 22 y 23).

Este Plan Parcial en su elaboración fue sometido a un amplio proceso de difusión y consulta ciudadana y fue aprobado en sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Tepetzotlán de fecha de 2015, habiéndose dado cumplimiento al procedimiento previsto en los artículos 5.20 del Código Administrativo del Estado de México y 29 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Los planos que forman parte integral del presente Plan Parcial de Incorporación Territorial del Ex rancho Tajuelos, municipio de Tepetzotlán, son los siguientes:

- D-1 Uso del suelo actual
- D-2 Síntesis del diagnóstico
- E-1 Clasificación del Territorio
- E-2 Usos del suelo
- E-3 Vialidades y restricciones

Los planos antes mencionados, estarán disponibles en las oficinas de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano este último dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, y en el H. Ayuntamiento de Tepetzotlán.

