



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., miércoles 2 de septiembre de 2015
No. 46

SUMARIO:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL PREDIO SANTA CATARINA, MUNICIPIO DE VALLE DE CHALCO, MÉXICO.

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

SECCION QUINTA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO



PLAN PARCIAL
DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL
PREDIO SANTA CATARINA

VALLE DE CHALCO, MÉX.





H. Ayuntamiento Valle de Chalco Solidaridad
Estado de México
2013 - 2015



"2015, AÑO DEL BICENTENARIO LUCTUOSO DE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

Valle de Chalco Solidaridad, a 11 de Agosto de 2015

PM/VCHS/OF/133/15

C. JOSE ALFREDO TORRES MARTINEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO
DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO
PRESENTE

Por este medio, me permito solicitar a usted de la manera más atenta, se sirva girar sus apreciables instrucciones a quien corresponda, a fin de que se publique en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, el **"PLAN PARCIAL DE INCORPORACION TERRITORIAL DEL PREDIO SANTA CATARINA"**.

Lo anterior, en virtud de haberse cumplido con todas y cada una de las formalidades exigidas por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y haber tenido usted a bien emitir el dictamen de congruencia previsto por los artículos 29 fracción IV y 30 del Reglamento del Libro Quinto señalado, mismo que se encuentra integrado textualmente a su contenido, según lo ordena el artículo 5.20 fracción III del Código Administrativo.

Anexo a la presente:

- Copia certificada del acta de cabildo que da cuenta de la aprobación del plan de referencia.
- Copia del **"PLAN PARCIAL DE INCORPORACION TERRITORIAL DEL PREDIO SANTA CATARINA"** con sus anexos integrantes.
- Copia del dictamen de congruencia emitido por Ustedes con fecha seis de julio de 2015 y numero de oficio 224A00000/138/15.
- Copia certificada de los instrumentos que contienen fe notarial de los actos que comprueban la realización de la consulta ciudadana.

Sin otro particular, le reitero mi distinguida consideración.

ATENTAMENTE

DR. JESUS SANCHEZ ISIDORO
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE
VALLE DE CHALCO, MEXICO.

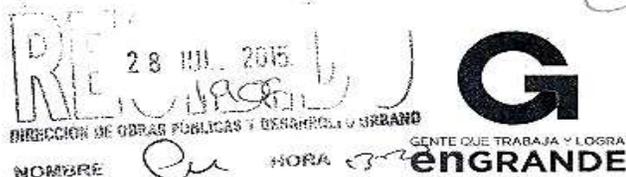
[Handwritten signature]

CCP-ING. JOSE RODRIGO FAJARDO ESPINOZA, DIRECTOR GENERAL DE PLANEACION URBANA DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO.- PARA SEGUIMIENTO
cc: Expediente
JG/16-229/mh

H. Ayuntamiento
Valle de Chalco Solidaridad
2013-2015

29253





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

Metepéc, México, a seis de julio de dos mil quince.
Oficio No.: 224A00000/138/15

ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia

C. José Luis Hernández Bautista
Presidente Municipal de
Valle de Chalco Solidaridad, Estado de México.
P r e s e n t e .

En atención a su oficio PM/VHS/OF/096/15, a través del cual solicita se expida el Dictamen de Congruencia del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio "Santa Catarina", municipio de Valle de Chalco Solidaridad, 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.

Que el H. Ayuntamiento de Valle de Chalco Solidaridad llevó a cabo la consulta del plan en el período comprendido del 14 de mayo al 14 de junio de 2015; asimismo, celebró las audiencias públicas correspondientes, los días 10 y 27 de mayo del año 2015 para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto al Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Santa Catarina, 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 Valle de Chalco Solidaridad, y por lo tanto, por lo determinado en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, resumiéndose en lo siguiente:

DEL CONTENIDO

El contenido del proyecto del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Santa Catarina, municipio de Valle de Chalco Solidaridad, 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 Santa Catarina, municipio de Valle de Chalco Solidaridad, 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 Valle de Chalco Solidaridad 2013-2015; y del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Chalco Solidaridad.

DEL ESCENARIO PROGRAMÁTICO POBLACIONAL

El proyecto del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Santa Catarina, municipio de Valle de Chalco Solidaridad, 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 Municipal de Desarrollo Urbano 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 de Valle de Chalco Solidaridad y en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, destacando los siguientes:

- El plan parcial propone consolidar al municipio de Valle de Chalco Solidaridad como un centro urbano estructurador de nivel regional.
- El plan propone elementos técnicos y de validez jurídica a las autoridades locales, para garantizar la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el municipio; y
- El plan propone la estructura y normatividad urbana en usos y destinos, que permita el ordenamiento urbano y garantice el bienestar social.

DE LAS POLÍTICAS GENERALES Y SECTORIALES

Que en congruencia con los planes y programas vigentes, en el ámbito federal y estatal, el Plan Parcial de Incorporación Territorial, retoma las políticas urbanas del municipio de Valle de Chalco Solidaridad, 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 el aprovechamiento de aquellas áreas subutilizadas o baldías y el control del crecimiento en aquellas áreas que por condiciones naturales, de riesgo o de productividad agrícola, no se consideran aptas para el crecimiento urbano.

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

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 y equipamiento, entre otras.

DE LAS ESTRATEGIAS

Que la estrategia general del Plan Parcial de Incorporación Territorial, es adicionar suelo al área urbana actual con las normas de uso del suelo, lo que permitirá la óptima utilización de las superficies, con la mezcla de usos, requerida para el desarrollo de proyectos de vivienda, comercio y servicios.

Que 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

- Integrar al suelo apto para el desarrollo, como instrumento de soporte para la expansión urbana, satisfaciendo los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano.
- Establecer la normatividad urbana que permita el aprovechamiento del polígono de manera compatible con la zona donde se ubica.
- Garantizar el aprovechamiento específico del polígono compatible con el funcionamiento urbano de 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;
- Promover proyectos productivos y de vivienda como instrumentos de ordenación urbana.
- Fomentar la participación de los sectores social y privado en la atención de las necesidades generadas por el desarrollo urbano.

En materia de Ordenamiento Sectorial

- Establecer la normatividad urbana que optimice el aprovechamiento del polígono, satisfaciendo a la vez los criterios de protección al ambiente.
- Adoptar un enfoque integral que articule los aspectos sociales, económicos, ambientales, físico-espaciales e institucionales del crecimiento y ordenación de los asentamientos humanos.

- **En materia de Ordenamiento Territorial:**

Que el proyecto del Plan Parcial elabora sus estrategias respecto al El Sistema Urbano Regional al que corresponde, que por sus características particulares tienden a formar un eje con vocación turística la conformación de un corredor turístico (eje de desarrollo seis), desde Acoiman hasta Nopaltepec, pasando por Teotihuacán, San Martín de las Pirámides y Otumba, para coadyuvar al desarrollo de la región nororiente del Estado.

- **En materia de Ordenamiento Urbano:**

Que el proyecto del Plan Parcial contempla lo que establece el PEDU en relación al mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos humanos.

- **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 Santa Catarina, municipio de Valle de Chalco Solidaridad, 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 Santa Catarina, municipio de Valle de Chalco Solidaridad, 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 Valle de Chalco Solidaridad.

SEGUNDO.- Para validez jurídica del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Santa Catarina, municipio de Valle de Chalco Solidaridad, 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 Valle de Chalco Solidaridad, solicitará la publicación del Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Santa Catarina, 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 Santa Catarina, municipio de Valle de Chalco Solidaridad, 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 seis días del mes de julio de dos mil quince.

Atentamente
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.
Ing. José Rodrigo Fajardo Espinoza.- Director General de Planeación Urbana.
Archivo.

COPIA CERTIFICADA

ACTA NÚMERO: 124 PUNTO: 12º

TRIENIO: 2013-2015



H. Ayuntamiento Valle de Chalco Solidaridad
Estado de México
2013 - 2015



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

EL LIC. JOSÉ LUIS HERRERA GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VALLE DE CHALCO SOLIDARIDAD.-----

-----CERTIFICA-----

QUE EN LA CENTÉSIMA VIGÉSIMA CUARTA SESIÓN ORDINARIA Y CUARTA PÚBLICA Y ABIERTA DE CABILDO, CELEBRADA EN LA CIUDAD DE VALLE DE CHALCO SOLIDARIDAD, ESTADO DE MÉXICO; SIENDO LAS 08:00 HORAS DEL DÍA 05 DE AGOSTO DEL 2015; ESTANDO REUNIDOS LOS C.C. Dr. JESÚS SÁNCHEZ ISIDORO, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL; JOSÉ LUIS GALVÁN RAMÍREZ, SÍNDICO MUNICIPAL; JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ BAUTISTA, PRIMER REGIDOR; NICOLÁS VENTURA GÓMEZ, SEGUNDO REGIDOR; SANDRA CRUZ JIMÉNEZ, TERCERA REGIDORA; REVERIANO MONTALVO HERNÁNDEZ, CUARTO REGIDOR; JORGE LUIS JIMÉNEZ LÓPEZ, QUINTO REGIDOR; JUANA SANTANA GARCÍA, SEXTA REGIDORA; MARTÍN MENESES LÓPEZ, SÉPTIMO REGIDOR; ISAÍAS SORIANO LÓPEZ, OCTAVO REGIDOR; Dr. JUAN MEZA BONILLA, NOVENO REGIDOR; LIC. ADÁN GARCÍA ROMERO, DÉCIMO REGIDOR; LIC. JULY ARACELI BAILÓN FLORES, DÉCIMA PRIMERA REGIDORA; CONSTANTINO LÓPEZ BENÍTEZ, DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR; LUIS MARTÍN SALDAÑA LÓPEZ; DÉCIMO TERCER REGIDOR; REUNIDOS LOS ANTES MENCIONADOS EN EL SALÓN PRESIDENTES Y CONTANDO CON EL QUÓRUM LEGAL, DA INICIO LA CENTÉSIMA VIGÉSIMA CUARTA SESIÓN ORDINARIA Y CUARTA PÚBLICA Y ABIERTA DE CABILDO. EN USO DE LA PALABRA EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL PROPONE EL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA:-----

EN LO QUE RESPECTA AL PUNTO NÚMERO 12° DEL ORDEN DEL DÍA SE EXTRAE LO SIGUIENTE:-----

EN USO DE LA PALABRA EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL INFORMA A LOS MIEMBROS DEL H. AYUNTAMIENTO QUE RETOMANDO EL OFICIO NÚMERO 224A00000/138/15 GIRADO POR EL LIC. JOSÉ ALFREDO TORRES MARTÍNEZ, SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO; MEDIANTE EL CUAL EMITE EL DICTAMEN DE CONGRUENCIA DEL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DEL PREDIO "SANTA CATARINA". POR LO QUE SOLICITA A LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO LA AUTORIZACIÓN DEL "PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DEL PREDIO DENOMINADO SANTA CATARINA EN VALLE DE CHALCO, ESTADO DE MÉXICO", A RAZÓN DE HABER OBTENIDO EL DICTAMEN DE CONGRUENCIA POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO DEL ESTADO DE MÉXICO DE FECHA 06 DE JULIO DEL 2015; ASÍ COMO LA APROBACIÓN PARA SER ENVIADO A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO PARA SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO "GACETA DE GOBIERNO" Y REGISTRO ANTE EL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL CORRESPONDIENTE, CON LA FINALIDAD DE CONTINUAR CUMPLIENDO CON LAS FORMALIDADES DE LAS REGLAS EMANADAS DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; UNA VEZ ANALIZADA Y DISCUTIDA LA PROPUESTA PLANTEADA, EL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO SOLICITA LA VOTACIÓN ECONÓMICA, APROBÁNDOSE POR MAYORÍA DE VOTOS EL SIGUIENTE:-----

ACUERDO:

PRIMERO.- CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 122 Y 139 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO; 8, 27, 29 Y 31 FRACCIONES V, XIII, XVI Y XXXV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO; 5.1, 5.2, 5.3 FRACCIÓN III, 5.4 Y 5.10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; 5.3, 5.5 Y 5.9 FRACCIÓN XI Y 5.24 FRACCIÓN I Y II DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; 31 Y 33 FRACCIÓN II, PÁRRAFO SEGUNDO DEL REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO. Y COMO UNA ACCIÓN DE MEJORAMIENTO URBANO PARA INCREMENTAR EL NIVEL DE VIDA DE LA POBLACIÓN, ACORDE CON EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE VALLE DE CHALCO SOLIDARIDAD, ASÍ COMO POR SER DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL LA CONSECUENTE UTILIZACIÓN DEL SUELO DENTRO DEL TERRITORIO MUNICIPAL. SE AUTORIZA EL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DEL PREDIO UBICADO EN CALLE ASUNCIÓN (ANTES AYUNTAMIENTO) DE LA COLONIA SANTA CATARINA. CON UNA SUPERFICIE DE 18,850.16 M2. EN EL MUNICIPIO DE VALLE DE CHALCO SOLIDARIDAD.-----

SEGUNDO: SE AUTORIZA ENVIAR EL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DEL PREDIO UBICADO EN CALLE ASUNCIÓN (ANTES AYUNTAMIENTO) DE LA COLONIA SANTA CATARINA DE VALLE DE CHALCO SOLIDARIDAD A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO PARA SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO "GACETA DE GOBIERNO" Y REGISTRO ANTE EL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL CORRESPONDIENTE, CON LA FINALIDAD DE CONTINUAR CUMPLIENDO CON LAS FORMALIDADES DE LAS REGLAS EMANADAS DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO. NOTIFIQUESE EL PRESENTE ACUERDO A LAS ÁREAS INVOLUCRADAS.

EN USO DE LA PALABRA EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, MENCIONA QUE NO HABIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR, SE DA POR CONCLUIDA LA CENTÉSIMA VIGÉSIMA CUARTA SESIÓN ORDINARIA Y CUARTA PÚBLICA Y ABIERTA DE CABILDO, SIENDO LAS 12:37 HORAS DEL DÍA 05 DE AGOSTO DEL AÑO 2015.

EL LIC. JOSE LUIS HERRERA GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VALLE DE CHALCO SOLIDARIDAD.

-----CERTIFICA-----

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 91 FRACCIÓN X DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL VIGENTE EN LA ENTIDAD, QUE LA PRESENTE COPIA CONSTANTE DE DOS FOJAS ÚTILES, SON REPLICA FIEL Y CONCUERDAN CON TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES CON SU ORIGINAL, SE EXTIENDE LA PRESENTE A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

DOY FE.

ATENTAMENTE
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

LIC. JOSE LUIS HERRERA GONZÁLEZ
SECRETARÍA H. AYUNTAMIENTO

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.
- I.3 Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por el que se fijan Lineamientos para la incorporación de las Áreas Urbanizables No Programadas, contenidas en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, del 13 de febrero de 2006.

II. CONGRUENCIA CON NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

- II.1 Plan Estatal de Desarrollo Urbano.
- II.2 Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Valle de Chalco Solidaridad (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**XI. EPÍLOGO****PRESENTACIÓN**

El Plan Parcial de Incorporación Territorial del Predio denominado Santa Catarina en Valle de Chalco, 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 y habitacionales.

Se fundamenta en el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Chalco**, cuya versión **vigente** se publicó en la Gaceta de Gobierno del Estado el 15 de agosto del 2005.

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

- **Sociales:** 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 estratégica 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 de usos comerciales, de servicios y habitacionales representa una alternativa no planteada a la fecha en el municipio.
- **De accesibilidad:** El predio cuenta con accesibilidad y un potencial de óptimo desarrollo urbano. Cuenta con accesos y conectividades viales de carácter regional, que le permiten insertarse en el contexto de la región del Valle Cuautitlán Texcoco.
- **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 por el establecimiento de usos no controlados a la fecha. Los usos urbanos específicos que se determinen, tendrán un enfoque ambiental sustentable.
- **De control urbano:** La ocupación ordenada del territorio coadyuvará al control de 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 Santa Catarina 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.
- El Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por el que se fijan Lineamientos para la incorporación de las Áreas Urbanizables No Programadas, contenidas en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, del 13 de febrero de 2006.

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

Artículo 5.17.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población se llevará a cabo a través del Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano, el cual se integra por:

- I. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que tendrá por objeto establecer las políticas, estrategias y objetivos de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el territorio del Estado, así como la clasificación del territorio estatal y los criterios básicos para el desarrollo urbano de los centros de población;

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

- 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 uso y aprovechamiento del suelo, así como las acciones de conservación, 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.

1.2 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

- Áreas de ordenamiento y regulación del territorio estatal, en que se aplicarán políticas de impulso, consolidación y control.
- Áreas urbanas, áreas urbanizables programadas y no programadas y áreas no urbanizables.

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 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 hiciere 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 apegará de manera congruente a dicha estructura.

Finalmente, el artículo 33, fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México señala:

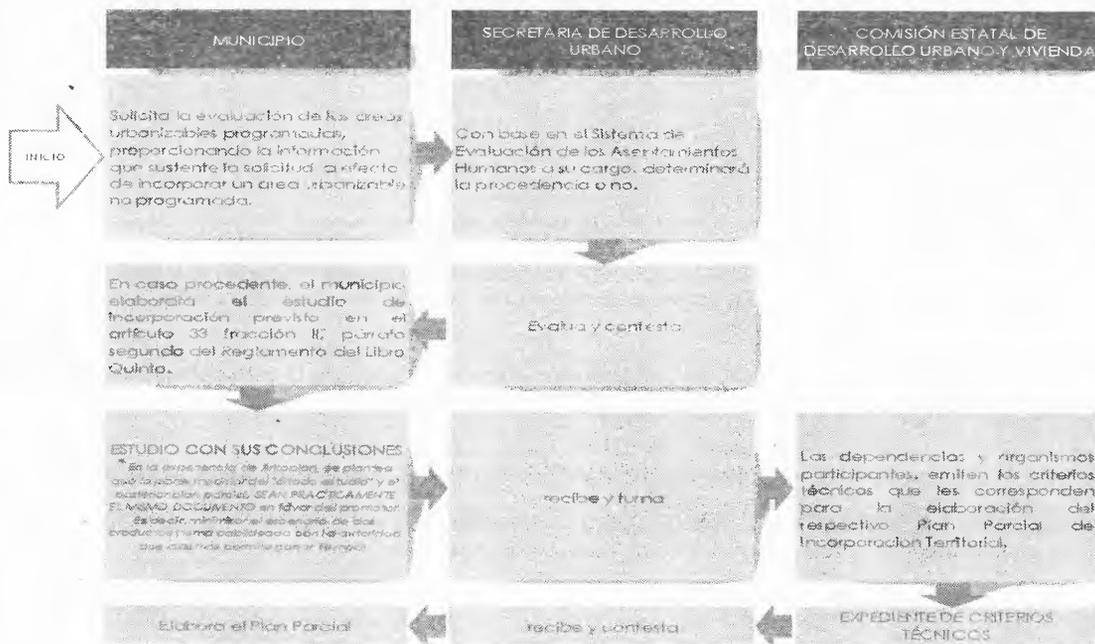
“Son áreas urbanizables no programadas, aquellas que con tal carácter se encuentran determinadas por los planes de desarrollo urbano respectivos y que para su adecuada incorporación a la estructura urbana de los mismos, requieren de un ESTUDIO que precise las condicionantes que en materia de servicios e infraestructura, vialidad y equipamiento deban generarse, a efecto de garantizar su integración al proceso de desarrollo urbano ordenado de los centros de población”.

1.3 Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por el que se fijan Lineamientos para la incorporación de las Áreas Urbanizables No Programadas, contenidas en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano del 13 de febrero de 2006.

Para precisar los alcances del estudio al que se refiere el artículo 33 frac. II, el 13 de febrero de 2006 se publicó en la Gaceta del Gobierno, el “Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por el que se fijan Lineamientos para la incorporación de las Áreas Urbanizables No Programadas, contenidas en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano”.

Dichos Lineamientos se expresan en el siguiente esquema:

PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE LA AUNP



En atención a los ordenamientos jurídicos antes mencionados, con fecha 3 de febrero el presidente municipal de Valle de Chalco solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano la evaluación de la ocupación y disponibilidad de suelo en sus áreas urbanizables con base en el Sistema de Evaluación de los Asentamientos Humanos, dado su interés por incorporar al proceso de desarrollo urbano una fracción del área urbanizable no programada ubicada en la ampliación de la colonia Santa Catarina en la zona norte del municipio, para su debido aprovechamiento con usos mixtos (productivos y de vivienda).

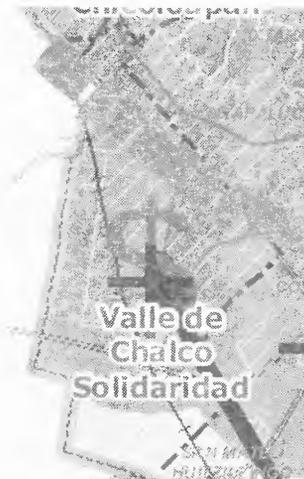
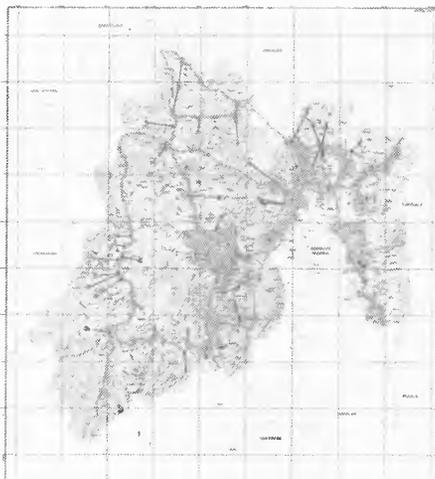
Con fecha 6 de marzo de 2015 la Dirección General de Planeación Urbana dio respuesta a la solicitud, determinándola procedente.

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 Valle de Chalco como **ciudad estructuradora** con una política de **Control**.



CIUDAD ESTRUCTURADORA	POLÍTICA DE DESARROLLO URBANO		
	IMPULSO	CONSOLIDACIÓN	CONTROL
ESTATAL	((
REGIONAL	\$	\$	\$
EJE DE DESARROLLO))
MUNICIPAL		#	#

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

- Estructurar el crecimiento urbano de los municipios del Valle Cuautitlán Texcoco 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 Valle de Chalco Solidaridad (vigente desde 2005).

Dentro de sus políticas de aprovechamiento señala “Propiciar la **densificación de las áreas urbanizables** para asegurar la preservación de espacios abiertos, y reducir los costos de desarrollo y operación”.

Asimismo, en el apartado de Objetivos particulares señala para:

Vivienda.

- Propiciar la **oferta de vivienda de bajo costo**, en venta y en renta.
- Propiciar la **oferta de vivienda media** que complemente a la oferta de vivienda existente en la Región.
- Promover el mejoramiento de la vivienda existente.

Desarrollo Económico.

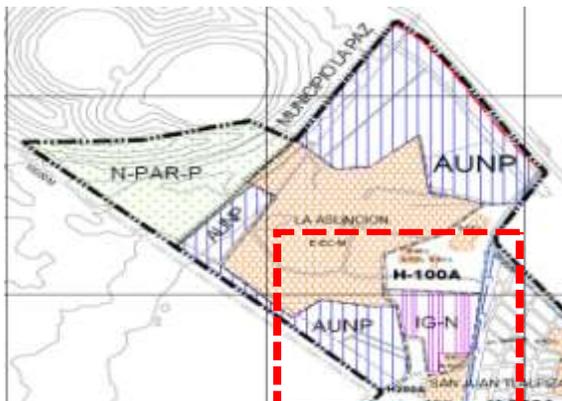
- Proponer normas de uso de suelo y una estructura urbana que propicie el establecimiento de **centros de trabajo y servicios** dentro del municipio, que **reduzcan el costo y tiempo de traslado de la población** y generen oportunidades cercanas de acceso al empleo, educación, salud, recreación y al consumo básico.
- Propiciar el establecimiento de **centros de servicios regionales** que aprovechen la localización del municipio y su colindancia con la autopista México - Puebla, para fortalecer su base económica y la recaudación fiscal.

De acuerdo a su plano **E-2 Estructura Urbana y Usos del Suelo**, la zona donde se ubica el polígono, tienen los siguientes usos:

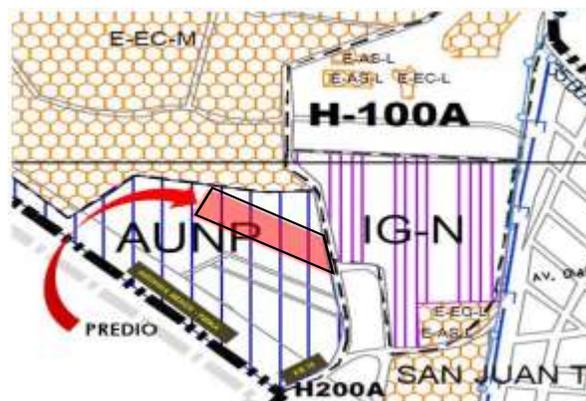
- N-PAR-P Parque.
- E-EC Equipamiento Educativo.
- H-100A Habitacional densidad 1 viv. Cada 100m2 de terreno.
- H-200A Habitacional densidad 1 viv. Cada 200m2 de terreno.
- IG-N Industria grande no contaminante.
- AUNP Área urbanizable no programada.

En específico, el polígono se ubica en una zona marcada como **AUNP**.

USO DEL SUELO NORMADO EN LA ZONA



USO DEL SUELO NORMADO EN EL POLÍGONO



Al respecto, para el aprovechamiento urbano del polígono en cuestión, se debe atender lo señalado en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y el Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por el que se fijan Lineamientos para la incorporación de las Áreas Urbanizables No Programadas, contenidas en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, del 13 de febrero de 2006, antes citados.

III. PROPÓSITOS Y ALCANCES DEL PLAN

III.1 Delimitación de la zona.

El predio de estudio se encuentra ubicado en la zona norte del municipio de Valle de Chalco, en la localidad de Santa Catarina y cuenta con una superficie de **18,900 m²**.



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, el crecimiento poblacional se presenta principalmente hacia la parte oriente del Distrito Federal, esto debido al bajo costo de la tierra, dando como resultado un desarrollo desorganizado. Esto ha afectado de manera directa al municipio, aumentando su población, rebasando la capacidad para proporcionar la infraestructura necesaria y las fuentes de empleo en la zona, el municipio y la región.

Contexto municipal.

En el contexto municipal la zona de estudio y el predio, colinda al poniente con la delegación Iztapalapa del Distrito Federal, al norte con el municipio de La Paz, al oriente con Ixtapaluca y al sur se encuentra el resto del municipio de Valle de Chalco Solidaridad.



Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, con base en el SCINCE 2010.

IV. DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO

El predio de estudio se encuentra en la porción norte del municipio de Valle de Chalco, en las coordenadas geográficas 19°19'31.93"N, 98°57'27.18"O.

IV.1 El medio físico - natural.

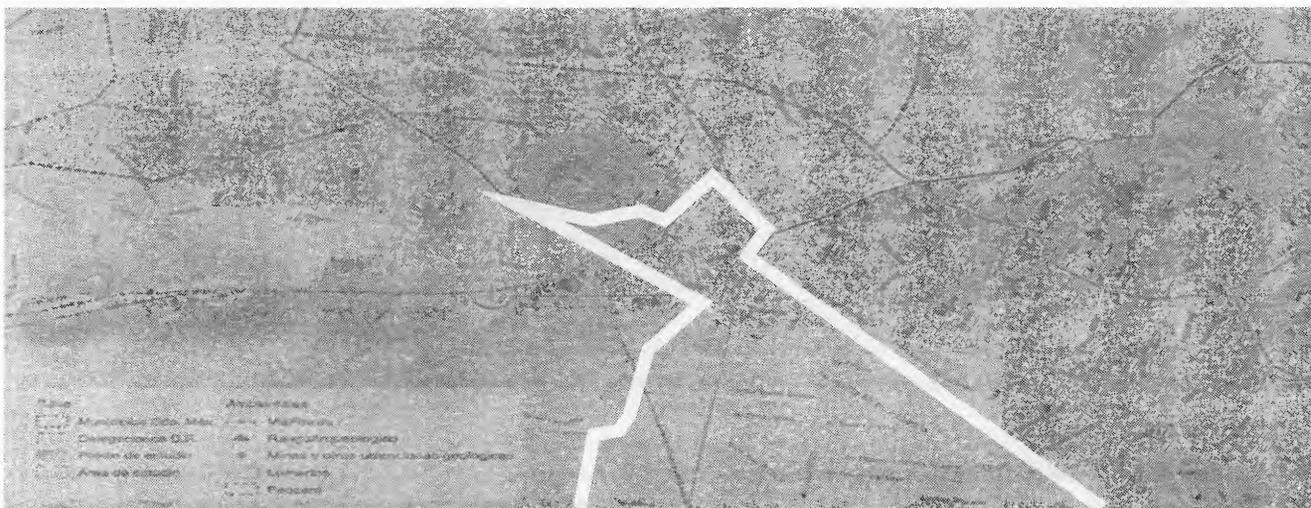
IV.1.1. Clima, temperatura promedio y vientos dominantes.

Con respecto al clima en la zona, predomina el clima C (WO) (W) B (I^m), 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.

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. Así como el fenómeno de vertisolización el cual provoca el agrietamiento del terreno.

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, con base en el marco Geoestadístico del INEGI, 2012.

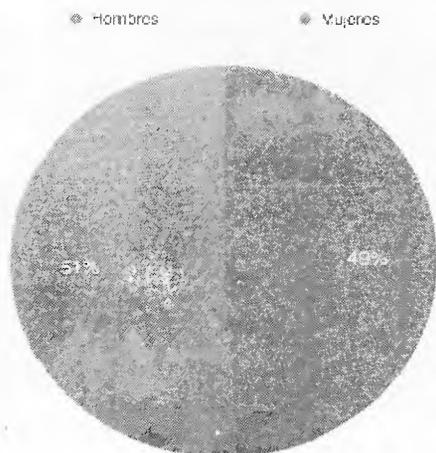
IV.2 Aspectos sociales.

Población Total.

La población total en la localidad corresponde con 5,262 habitantes para el año 2010, ubicando a la localidad como una de tipo urbano desde el aspecto demográfico.

Composición de la población por género.

La composición por género en la zona corresponde con 2,687 mujeres y 2,575 varones, es decir;



Existe una ligera mayoría demográfica del sexo femenino.

Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, con base en el XII Censo general de población y vivienda, 2010.

Distribución de la población por grupos de edad.

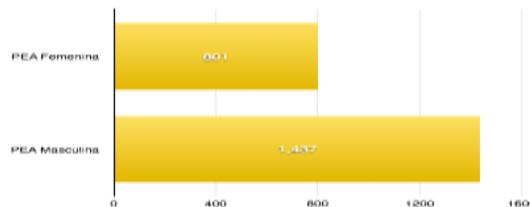
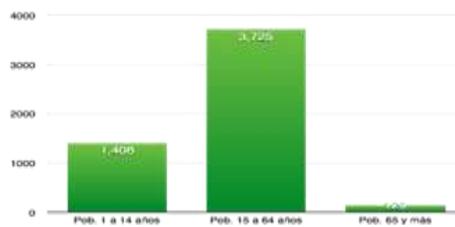
La distribución de la población por grandes grupos de edad, corresponden con una población mayoritaria de población entre 15 a 64 años, siendo 1,411 los habitantes entre 15 y 29 años el grupo más representativo de la zona, según el censo del INEGI.

IV.3 Aspectos económicos.

Población económicamente activa.

La población económicamente activa en la zona corresponde con **2,238 habitantes** de 12 años y más que trabajaron; tenían trabajo pero no trabajaron o; buscaron trabajo en la semana de referencia².

La distribución por género es de 35.7% de la Pea son mujeres y 64.3% varones, 801 y 1,437 respectivamente.



Mientras que respecto de la **población ocupada dentro de la PEA el 93.7%** de la PEA cuenta con empleo.

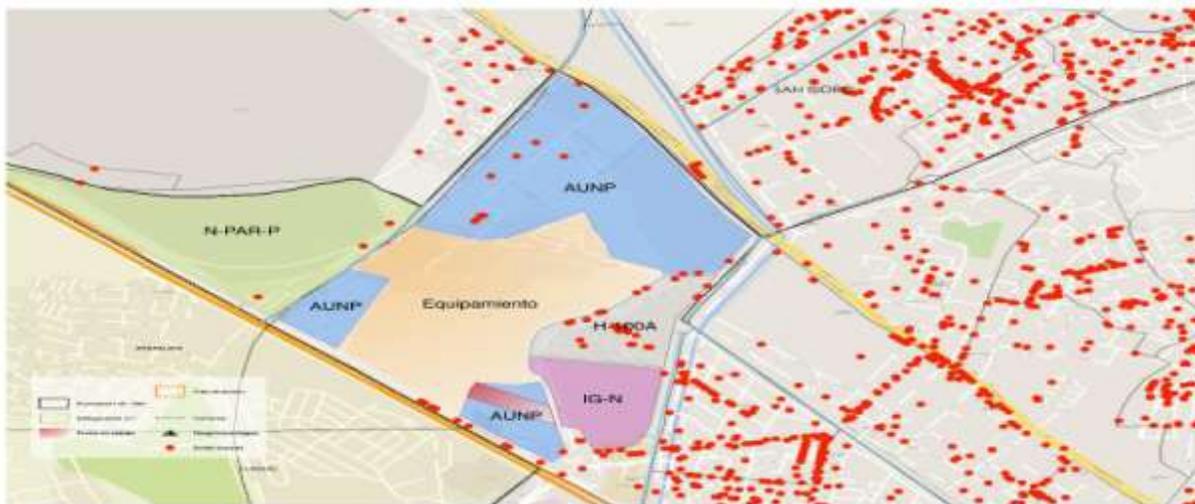
Unidades económicas por sector productivo.

No existen unidades económicas del sector primario en la zona, las unidades del sector secundario se agrupan sobre la autopista México – Puebla, además de considerar el uso industrial descrito en el plan vigente, frente al predio.



Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, con base en el Directorio Nacional de Unidades Económicas, 2013.

Las unidades económicas del sector terciario se aglomeran hacia el sur, con dirección al centro del municipio, en la zona no existen corredores comerciales, ni agrupaciones de actividades comerciales variadas, mucho menos especializados.



Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, con base en el Directorio Nacional de Unidades Económicas, 2013.

² Hace referencia a la semana en que se hizo el levantamiento de información del XII censo general de población y vivienda, 2010.

IV.4 Aspectos territoriales.

- Territorialmente el polígono es apto para el desarrollo urbano, ya que topográficamente cuenta con pendientes no mayores al 0.7%.
- El predio no cuenta con aglomeraciones comerciales establecidas ni es afectado por el fenómeno del ambulante.
- Presenta una mezcla de usos habitacionales, de bodegas e industria y equipamiento.
- Se enmarca entre dos vialidades regionales, la carretera Federal México – Puebla y la autopista de cuota México – Puebla, situación que lo dota de estructura urbana.
- Al interior de estas grandes vialidades, presenta una ocupación desordenada.

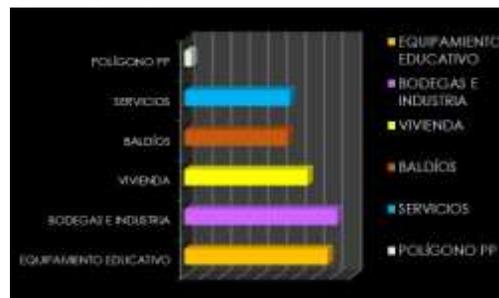
IV.5 Usos del suelo.

Los usos generales en el entorno inmediato al polígono del Plan Parcial se distribuyen de manera similar, destacando las bodegas e Industria mediana; el equipamiento educativo y la vivienda.

USOS DEL SUELO ACTUALES (generales)

USO GENÉRICO	AREA M2.	%
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	38.53	22.6
BODEGAS E INDUSTRIA	40.99	24.0
VIVIENDA	33.13	19.4
BALDÍOS	27.82	16.3
SERVICIOS	28.30	16.6
POLÍGONO PP	1.89	1.1
TOTAL	170.67	100.0

Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, con base en visita de campo y medición en fotografía digital Google maps, 2013



Su desglose a detalle se muestra en la siguiente tabla y gráfica.

USOS DEL SUELO ACTUALES

USO	AREA M2.	%
ESCUELAS	5.93	3.5
INDUSTRIA y BODEGAS	35.44	20.8
DEPOSITO DE VEHICULOS	5.54	3.2
GASOLINERAS	1.39	0.8
VIVIENDA POPULAR	27.58	16.2
VIVIENDA PRECARIA	5.55	3.3
CBTA	32.60	19.1
RELLENO SANITARIO	26.91	15.8
BALDIOS	27.82	16.3
PREDIO P..P. "SANTA CATARINA"	1.89	1.1
TOTAL	170.67	100.0

Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, con base en visita de campo y medición en fotografía digital Google maps, 2013



Territorialmente estos usos se localizan conforme el siguiente esquema.



De manera contigua el polígono se encuentra rodeado por baldíos.

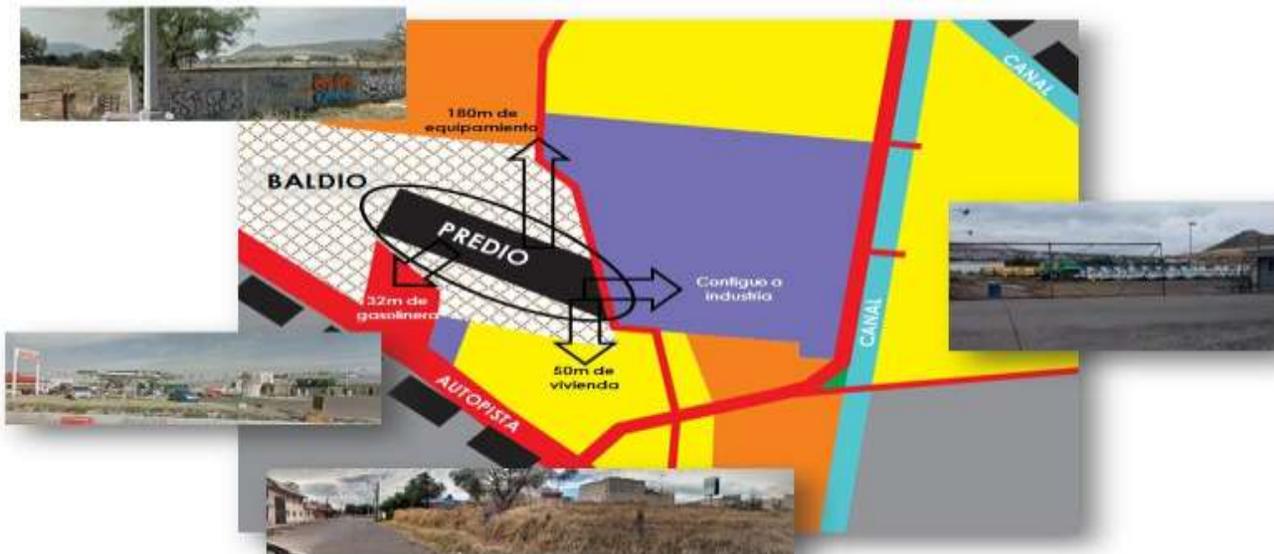
Frente a éste se ubica una industria (**encierro de vehículos nuevos**).

Al norte a 180m se localizan terrenos del **Centro de Bachillerato Tecnológico Agropecuario**.

Al sur a 50m se encuentra **vivienda popular**.

Y al surponiente se localiza una **gasolinera**.

En conclusión, se desprende que el **aprovechamiento en materia de compatibilidad de usos** en su microzona, sería con usos de **bodegas y habitacional popular**.



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.

Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, con base en el Directorio Nacional de Unidades Económicas, 2013.



La infraestructura de agua se basa en el tanque elevado la Caldera que se ubica en los linderos del camino vecinal que rodea el centro de reciclaje, en el 2015 se encuentra en fase de proyecto la reestructura de dicho tanque. Está conectado al **Sistema Cutzamala MCD**.



Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, con base en levantamiento en campo.



Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, con base en levantamiento en campo.

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 que van junto al canal de aguas negras, la red que comunica este servicio se encuentra presente en el camino del predio de estudio, incluso en las áreas en que no existe banqueteta.

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 Valle de Chalco, lleva de la misma forma el drenaje sanitario, industrial y pluvial que recolecta de la zona.

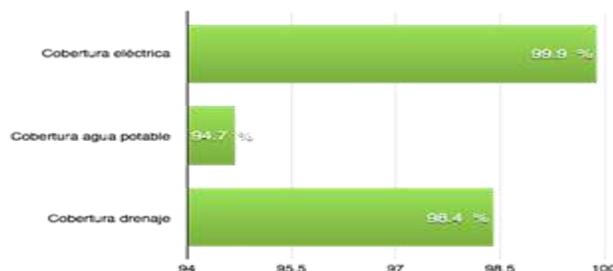
En la actualidad el canal se encuentra a cielo abierto, aún en las áreas con uso habitacional.



Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, con base en levantamiento en campo.

En cuanto a la cobertura de los servicios básicos que están basados en la cobertura de las redes de infraestructura antes descritas se tiene que al estar la zona enmarcada en un área urbana consolidada los porcentajes de cobertura son cercanos al 100%.

La cobertura de la red eléctrica es del 99.9% de la zona, mientras que la más baja es la cobertura de agua potable con un 94.7% del total de la superficie, las zonas que no está cubiertas presentan peligros de contaminación del agua por estar cercanas al canal de aguas negras.



El drenaje es caso aparte, aunque el 98.4% del área cuenta con el servicio, las condiciones no son las óptimas en cuanto a su instalación y funcionamiento, existen deficiencias como conexiones precarias a la red, fugas y encharcamientos cercanos al canal que filtran las aguas negras al subsuelo.

IV.7 Suelo y vivienda.

El aprovechamiento del suelo se realiza en terrenos que, sobre las vialidades consolidadas (Av. Agricultura, calle de los Santos, Asunción y carretera federal México – Puebla y en menor medida sobre la autopista a Puebla y sobre el camino al tiradero), presentan un **patrón regular**. Sin embargo hacia su interior su fisonomía es **poco definida**.

A esta situación se agrega la localización del Centro de Bachillerato Tecnológico Agropecuario, que por sus características de uso y extensión, **no permiten la existencia de una red vial de mayor densidad**.

Lo anterior genera una estructura vial poco clara que hace **ineficiente** su funcionamiento.

El patrón planificado del suelo se presenta en el desarrollo habitacional Geovillas Asunción y en menor medida y de forma espontánea en las colonias populares del entorno.



En Cuanto a la vivienda, se pueden distinguir tres tipos de asentamiento:

- El **asentamiento popular** desarrollado con el tiempo por la propia población consolidado y con los servicios básicos.



- El **planificado**, diseñado y aprobado en conjunto, que es el caso de Geovillas asunción.



- Y la **vivienda precaria**, por los materiales de construcción y la carencia de servicios, en las inmediaciones del anterior relleno sanitario.



Su localización en el territorio se muestra en el siguiente esquema.



Fuente: Arkoplanificadores Metepec, 2015.

En total se estiman un total de 1,351 viviendas particulares habitadas.

El número de viviendas mencionado contempla 5,242 habitantes residentes en la zona y 21 habitantes con cambio de residencia entre el 2005 y hasta el 2010, situación que no genera un fenómeno migratorio ni en inmigración y mucho menos emigración.

El promedio de habitantes por vivienda particular habitada es de 3.88, es decir, en la zona habitan aproximadamente 4 personas por vivienda.

- El 2.6% del total de viviendas en la zona son de piso de tierra, 35 viviendas.
- 64 viviendas no cuentan con conexión a la red de servicio de agua entubada, 4.7%.
- Son menos del 1% el porcentaje de viviendas que no disponen de conexión al servicio de drenaje, 9 viviendas, ubicadas en el camino vecinal de entrada al centro de reciclaje.

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 en algunas zonas encontramos algunas 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, en el cerro de La Caldera la explotación ha ocasionado que actualmente no se encuentren árboles que sustenten un desarrollo forestal. En el caso del área de Estudio técnico, se carece de especies arbóreas, siendo más bien estos del tipo arbustivo.



Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, Investigación en campo, 2015.

- C. Contaminación: Esta es originada básicamente por la contaminación de los suelos del polígono con residuos sólidos generados en los hogares de la zona y del municipio, la cercanía con el centro de transferencia y reciclaje existente hace que la población que no logra llegar a este, abandone la basura en las calles de la periferia, 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.

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

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 podrían ser de la vialidad y el sistema de movilidad urbana, por 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.



Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, Investigación en campo, 2015.

b) **Riesgos Hidrometeorológicos:** Son ocasionados por eventos climatológicos no comunes e inesperados, que por su conformación topográfica del polígono objeto de estudio estaría exentos de ellos.

c) **Riesgos Sanitarios:** se generan por la acción patógena de agentes biológicos que atacan a la población. Los más representativos en son la descarga de aguas negras y residuales sin previo tratamiento al canal de aguas en la Avenida de los Santos (Av. Agricultura).

IV.10 Imagen urbana.

La zona no cuenta con una imagen urbana definida.

Como barreras se identifican: la autopista a Puebla, la carretera federal a Puebla y las dos grandes conducciones de aguas residuales.



El hito en la zona queda constituido por el Cerro de la Caldera, que aunque se localiza fuera del municipio, por su magnitud se considera que impacta de manera visual a la zona.

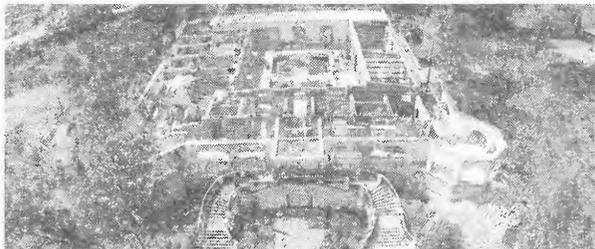


Un elemento a destacar en la imagen urbana de la vivienda es el conjunto urbano Geovillas, que es un desarrollo habitacional consolidado.

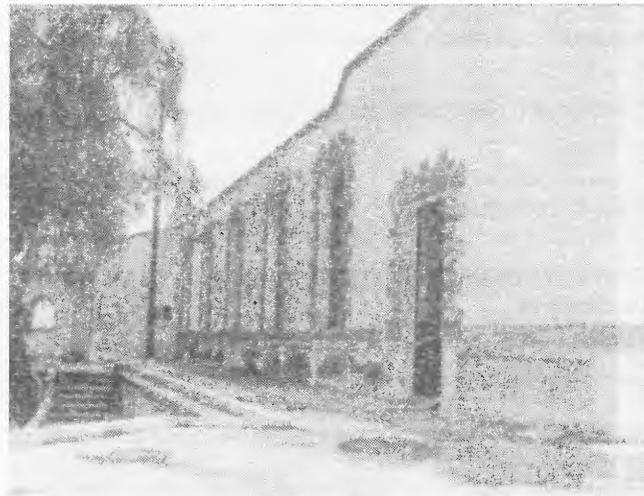


En cuanto a la vivienda autoconstruida, los materiales que se han utilizado son tabique gris, losa de concreto y lámina de asbesto, apenas se inicia su proceso de consolidación, lo que ha ocasionado que no se cuenta con una imagen urbana y se vean fachadas del color gris sin calidad en cuanto a imagen.

IV.11 Patrimonio histórico, artístico y cultural.



El municipio de Valle de Chalco se encuentra localizado en una de las franjas donde se asentaron los otomíes entre el año 650 a 900 d.C., este grupo fue más tarde desplazado por los olmecas y los mexicas, y se convirtió en un punto importante para el comercio. Después de la caída de Tenochtitlan esta región fue cedida a Hernán Cortes. Es durante este periodo que se construye la casa de campo de Cortes, conocida ahora como la hacienda de Xico, ubicada al sur de la zona de estudio, hacia el centro del municipio.



IV.12 Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

Se observa en el diagnóstico que los suelos son suelos aptos para el desarrollo urbano, son suelos duros con capacidad de hasta 2 toneladas por metro cuadrado, su pendiente es menor al 1% en el predio, el clima templado con temperaturas estables entre los 15 y 23 grados centígrados.

La preponderancia del grupo de edad entre los 25 y los 29 años de edad, con una ligera mayoría del sexo femenino de menos del 2%, establecen condiciones para la implementación de actividades de almacenamiento y logística de producción, además de condiciones y mercado para la vivienda de interés social.

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.

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 y almacenamiento con servicio de venta al público.

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 es una prioridad municipal, el embobamiento del canal general de aguas negras aun es un foco infeccioso que genera riesgos para los habitantes que transitan la zona en el día a día.

La falta de pavimentación en las vialidades locales dificulta el acceso del transporte público a las colonias y la saturación de las vialidades primarias. Las invasiones a los derechos de vía hacen más difícil la ampliación de las vialidades primarias existentes, así como la utilización de derechos de vía de antenas y del ferrocarril.

V. OBJETIVOS

El presente Plan Parcial de Incorporación Territorial Santa Catarina tiene como objetivos principales, los siguientes:

- A. Identificar la dinámica urbana del entorno al polígono con el fin de conocer su problemática 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.
- 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. Dotar de elementos técnicos y de validez jurídica a las autoridades municipales, para garantizar la ordenación y regulación del desarrollo urbano de la zona y del Municipio.
- F. Precisar con claridad las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano.
- G. Proponer los incentivos y estímulos que en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia de desarrollo urbano municipal.

VI. DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS

VI.1 Territoriales.

- Satisfacer los requerimientos de suelo derivados del crecimiento y desarrollo de Valle de Chalco.
- Incorporar suelo al desarrollo urbano en forma ordenada, con criterios ambientales y de integración urbana.
- Integrar al suelo apto para el desarrollo, como instrumento de soporte para la expansión urbana satisfaciendo los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano.
- Establecer la normatividad urbana que permita el aprovechamiento del polígono de manera compatible con la zona donde se ubica.
- Garantizar el aprovechamiento específico del polígono compatible con el funcionamiento urbano de su entorno.
- Promover proyectos productivos y de vivienda como instrumentos de ordenación urbana.
- Fomentar la participación de los sectores social y 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.
- Facilitar el desarrollo de actividades productivas en la zona.
- Propiciar alternativas de uso que satisfagan los requerimientos de abasto para la zona y áreas circundantes en la región.
- Crear oferta de tierra para la atención a las necesidades de vivienda de interés social.
- Generar en su caso, alternativas de vivienda popular planificada.
- Establecer la normatividad urbana que optimice el aprovechamiento del polígono satisfaciendo a la vez, los criterios de protección al ambiente.
- 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 base en lo hasta aquí analizado y señalado se considera que el uso para el polígono objeto del presente Plan Parcial será:

- **Bodegas y Depósitos múltiples con venta directa al público.**
- **Habitacional densidad H100.**

Ambos usos serán **excluyentes**, optándose por el aprovechamiento de **uno** de ellos a la vez.



Fuente: ARKOPLANificadores Metepec, 2015.

VII.2 Normas de uso y aprovechamiento del suelo.

**PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL SANTA CATARINA, VALLE DE CHALCO
NORMAS DE APROVECHAMIENTO URBANO POR USO DEL SUELO**

USO GENERAL.	U S O E S P E C I F I C O	H.100.A	BODEGAS Y DEPÓSITOS	
DENSIDAD	HABITANTES / HECTAREA	470	0	
	Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA	100	0	
	M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA	100	0	
	M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA	60	0	
LOTE MINIMO	FRENTE ML.	3.5	50	
	SUPERFICIE M2	60	5000	
	Nª DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO	1	0	
SUPERFICIE SIN CONSTRUIR	% USO HABITACIONAL	30	0	
	% USO NO HABITACIONAL	0	40	
SUPERFICIE DE DESPLANTE	% USO HABITACIONAL	70	0	
	%USO NO HABITACIONAL	0	60	
ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION	USO HABITACIONAL	NIVELES	5	
		ML. SOBRE BANQUETA	15	
	USO NO HABITACIONAL	NIVELES		3
		ML. SOBRE BANQUETA		9
INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION	USO HABITACIONAL	3.5	0	
INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION	USO NO HABITACIONAL	0	1.8	

Normas de Uso para Bodegas y depósitos múltiples con venta directa al público.

- Quedan prohibidos los depósitos de productos inflamables y explosivos, madera, gas, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general.

Requerimientos de Estacionamiento

USO GENERAL.	USO ESPECÍCO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
ACTIVIDADES TERCARIAS				
BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES CON VENTA DIRECTA AL PÚBLICO.	DEPOSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMBRES, CARNES, LACTEOS Y GRANOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/150M2 *	CONSTRUIDOS
	DEPOSITO DE PRODUCTOS DURADEROS, ABARROTES,	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/150M2 *	CONSTRUIDOS

	MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RESCICLABLES.			
	PRODUCTOS PARA GANADERIA AGRICULTURA Y SIVICULTURA	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/150M2 *	CONSTRUIDOS

Normas de Uso para Habitacional densidad H100.

- El cálculo de número de viviendas para un predio será el siguiente:

CUANDO EN UN PREDIO DE 3000m2 SE REQUIERA LA APERTURA DE VIAS PÚBLICAS Y DONACIÓN:

m2 Terreno **bruto** 100

H-125-A $3000/100=30$ viviendas

CUANDO EN UN PREDIO DE 3000 m2 NO SE REQUIERA LA APERTURA DE VIAS PÚBLICAS Y DONACIÓN.

m2 Terreno **neto** 60

H-125-A $3000/60=50$ viviendas

Requerimientos de Estacionamiento

USO GENERAL.	USO ESPECÍCO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
HABITACIONAL				
HABITACIONA L.	HABITACIONAL.	HASTA 120 M2 POR VIV.	1 CAJON	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

Normas de Uso para ambos usos:

- 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.
- Ambos usos estarán considerados como de **Impacto Regional**, y por lo tanto, estarán sujetos a dictamen por parte de la Secretaria 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 Valle de Chalco.

Disposiciones adicionales sobre las normas de estacionamiento:

- En vivienda plurifamiliar y de acuerdo al tipo de vivienda utilizado, se deberá prever el estacionamiento para visitas en su caso a razón de 1 cajón por cada 6 departamentos y en viviendas menores de 100.00 m² construidos, un cajón por cada 10 departamentos.
- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
- 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 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 su la función que desempeñe, coadyuve a ordenar el funcionamiento urbano de la zona.

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.

Subsidio a la demanda de suelo y vivienda.

Debe ponderarse la sustitución paulatina de los diversos y desarticulados subsidios gubernamentales que confluyen en la vivienda de interés social, en particular los recursos de los programas de combate a la pobreza, por un subsidio directo a las familias necesitadas que incremente la demanda solvente de vivienda, con cargo a recursos fiscales del gobierno federal, subsidio que sería proporcionalmente mayor conforme sean más bajos los ingresos familiares.

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 de estrategia que conforman el presente Plan Parcial de Incorporación Territorial.

El anexo gráfico consta de los siguientes planos:

Diagnóstico.

D1 Uso actual del suelo.

D2 Síntesis de la Diagnóstico.

Estrategia.

E-1 Usos del Suelo.

XI. EPÍLOGO

El presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Valle de Chalco 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 por los artículos 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 5.24 fracción III y 5.6 del Código Administrativo del Estado de México.

Da cumplimiento a lo señalado en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (Artículo 5.17), Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (artículo 21, 22 y 33), y el Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por el que se fijan Lineamientos para la incorporación de las Áreas Urbanizables No Programadas, contenidas en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano del 13 de febrero de 2006.

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 Valle de Chalco 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 de Santa Catarina, municipio de Valle de Chalco, son los siguientes:

- D1 Uso actual del suelo.
- D2 Síntesis de la Diagnóstico.
- E-1 Usos del Suelo.

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 Valle de Chalco.

