



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

# Periódico Oficial

## Gaceta del Gobierno

Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NÚM. 001 1021 CARACTERÍSTICAS 113282801

Director: Lic. Aarón Navas Alvarez  
[legislacion.edomex.gob.mx](http://legislacion.edomex.gob.mx)

Mariano Matamoros Sur núm. 308 C.P. 50130

A: 202/3/001/02

Fecha: Toluca de Lerdo, Méx., martes 15 de agosto de 2017

“2017. Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917.”

### Sumario

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y  
METROPOLITANO

PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN  
TERRITORIAL EX HACIENDA LOS REYES,  
ALMOLOYA DE ALQUISIRAS, ESTADO DE  
MÉXICO.

Tomo  
CCIV  
Número

32

SECCIÓN CUARTA

Número de ejemplares impresos:

300

**PODER EJECUTIVO DEL ESTADO**  
**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**



**Gobierno del Estado de México**  
**Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano**  
**H. Ayuntamiento de Almoloya de Alquisiras**

**PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL**  
**EX HACIENDA LOS REYES**



Julio 2017



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



**SECRETARIA**

*"2017. Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"*

Almoloya de Alquisiras, México,  
a 11 de julio de 2017.

No. De oficio. FMAA/SA/046/2017.  
**ASUNTO:** El que se indica.

**C. JOSÉ ALFREDO TORRES MARTÍNEZ**  
**SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**  
**DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO**  
**PRESENTE**

Por medio del presente, el que suscribe Profr. José Luis López Velázquez, Secretario del Ayuntamiento de Almoloya de Alquisiras, Estado de México, me permito enviarte un cordial saludo, así mismo solicitarte de la manera más atenta, la Publicación en Gaceta del Gobierno del Estado de México, del Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda los Reyes, Almoloya de Alquisiras, Estado de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 fracción VIII del reglamento del Libro V del Código Administrativo del Estado de México, que establece:

VIII. una vez aprobado el plan a su modificación, la autoridad municipal dentro de los diez días siguientes, lo remitirá en dos tantos, así como al acta de cabildo de su aprobación todos sus antecedentes y anexos gráficos, a la Secretaría para el trámite de su publicación en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", y su posterior inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, así como la correspondiente remisión al Sistema Estatal.

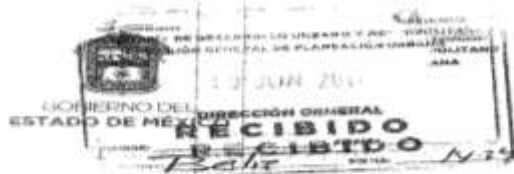
Al respecto, me permito anexar al presente oficio la siguiente información:

- Copia certificada de acuerdo de cabildo, de fecha 04 de julio de 2017, en la cual se aprueba el plan.
- Carpeta en dos tantos (documentos, planos y tabla de usos y suelo).
- Respaldo electrónico en dos tantos (que contiene la última versión del Plan en cuestión con los archivos antes descritos).
- Dictamen de congruencia emitido por el área a su cargo.
- Copia de actas certificadas de audiencia pública.

Agradeciendo de antemano su atención y en espera de su apoyo para la Publicación del Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, me despido de usted y le reitero mi más distinguida consideración.

**ATENTAMENTE**  
*"Juntos Transformando Almoloya de Alquisiras"*  
**PROFR. JOSÉ LUIS LÓPEZ VELÁZQUEZ**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**  
**DE ALMOLOYA DE ALQUISIRAS, EDOMEX.**

Ayuntamiento Municipal Constitucional de Almoloya de Alquisiras, Estado de México.  
Plaza Jorge Figueroa S/N Primera Manzana, C. P. 51860  
Tels. (01716) 144 5196 y 144 5166



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y POLÍTICA DE PUEBLOS  
ESTADAL DE PLANEACIÓN URBANA  
13 JUN 2017



*Guadalupe Reyes*  
13 JUN 2017

Metepac, México, a nueve de junio de dos mil diecisiete.  
Oficio No.: 224A00000/117/17

**ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia**

Doctor  
Alfredo Victoria López  
Presidente Municipal Constitucional  
De Almoloya de Alquisiras, México.  
Presente.

*Antonio Villarreal*  
16/06/17



En atención a su oficio No. PMAVSA/036/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, a través del cual solicita se expida el Dictamen de Congruencia del Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, 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, fracción III de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.9 fracción II, 5.17 fracción IV, 5.18, 5.19, 5.20 fracción II y 5.31 y 5.32 del Código Administrativo del Estado de México; 31 y 32 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 Almoloya de Alquisiras llevó a cabo la consulta del plan en el periodo comprendido del 14 de octubre al 13 de noviembre del 2016; asimismo, celebro las audiencias públicas correspondientes, los días 18 de octubre y 4 de noviembre del 2016, para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio respecto al Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, conforme lo señala el aviso del proceso de consulta y las constancias que de dicho proceso emanan.

Que en la elaboración del citado Plan, se han observado los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de población, establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano para este municipio, resumiéndose en lo siguiente:

**DEL CONTENIDO**

El contenido del proyecto del Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, es congruente con lo que determina la normatividad vigente (Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento).

**DEL MARCO JURÍDICO**

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

La competencia de las autoridades estatales y municipales; el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano; 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 de Desarrollo Urbano.

**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 del Estado de México.

**CONGRUENCIA CON INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION NACIONAL Y ESTATAL.**

El Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, retoma lineamientos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México 2008 y del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Almoloya de Alquisiras vigente, en lo concerniente al Sistema Urbano Regional al que corresponde que por sus características particulares tiende a formar un eje de desarrollo que permitirá la integración rural de la región y fomentará el desarrollo agropecuario y turístico de los municipios que la conforman.

**DEL ESCENARIO PROGRAMÁTICO POBLACIONAL**

El escenario urbano del Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, está basado en el Escenario Programático del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Almoloya de Alquisiras vigente.

#### DE LOS OBJETIVOS

Por lo que respecta a los objetivos del Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, éstos son congruentes con los que se determinan en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, destacando los siguientes:

- Alentar la reforestación y construcción de áreas verdes para uso recreativo y de preservación, específicamente en la zona centro del polígono; así como prever un proyecto específico para la recuperación y saneamiento de las zonas forestales y escurrimientos.
- Desarrollar vivienda de tipo residencial campestre, aplicando ecotecnologías que permitan integrar de manera sustentable el entorno con el proyecto a desarrollar.
- Mejorar la conectividad interna de la Región para una adecuada integración y comunicación interna.
- Ampliar la cobertura de los servicios básicos.
- Reestructuración y modernización del sistema de transporte foráneo en la Región.
- Conservar las áreas de valor ambiental en la Región.

#### 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, en las políticas previstas, tienen como objetivo establecer las directrices para el crecimiento y ordenamiento urbano tanto del área del Plan Parcial como del área inmediata al proyecto previsto.

Que el Plan Parcial pretende mantener una estabilidad en el crecimiento en la cabecera municipal y las localidades más cercanas, con el fin de tener al interior una micro región, que los programas de ordenamiento territorial lo permitan, aplicando algunas políticas de preservación de reservas territoriales.

Se retoman las políticas determinadas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que será mediante la consolidación y ocupación de los baldíos urbanos y zonas de ocupación dispersas en el municipio, estableciendo un programa de inducción a su ocupación.

El crecimiento se fomentará a través de la ocupación planificada y programada de suelo para vivienda de tipo residencial campestre de muy baja densidad, mezclada con comercio y servicios especializados referentes a la hotelería.

#### DE LAS ESTRATEGIAS

La estrategia urbano territorial prevista para la zona del Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, se definirá con base en:

- Desarrollo de Distritos habitacionales de muy baja densidad (residencial campestre).
- Unidades territoriales independientes e interconectados.
- Diseño urbano acorde a las características naturales del territorio.
- Integración y aprovechamiento de los elementos naturales y artificiales existentes.

#### En materia de Ordenamiento Territorial:

Se integrarán las siguientes condicionantes:

- Integración de elementos naturales y artificiales como puntos de acceso y control.
- Desarrollo de espacios recreativos y deportivos al interior del polígono.
- Integración de áreas naturales y de preservación al diseño del conjunto.
- Aprovechamiento y rescate de escurrimientos naturales (ríos y cauces).

#### 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; la elevación de la competitividad de los centros de población, se atienden lineamientos de instrumentos normativos de los ámbitos Estatal y Regional para la planeación y ordenación del desarrollo urbano.

#### ESTRATEGIAS SECTORIALES

##### En materia de Ordenamiento Sectorial:

Se contempla el fortalecimiento de la planeación urbana adoptando un enfoque integral que articule los aspectos sociales, económicos, ambientales, físico-espaciales e institucionales del crecimiento y ordenación de los asentamientos humanos.

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes, el Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, respecto con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, he tenido a bien emitir el siguiente:



**DICTAMEN**

- PRIMERO.-** Se emite el Dictamen de Congruencia para el Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, el cual es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente.
- SEGUNDO.-** Para validez jurídica, el Plan Parcial de Incorporación Territorial ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.20 fracciones II y III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 31 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 Almoloya de Alquisiras solicitará la publicación del Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, para lo cual remitirá los documentos y la información del Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, México, 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 nueve de junio de dos mil diecisiete.

Atentamente  
 Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano

José Alfredo Torres Martínez

**ACTA DE CABILDO DE LA SESIÓN ORDINARIA  
 NUMERO 73**

En el Municipio de Almoloya de Alquisiras, Estado de México; siendo las ONCE horas con CINCO minutos del día 04 de JULIO del dos mil diecisiete, reunidos en el Aula Magna de la Unidad de Estudios Superiores de la Universidad Mexiquense del Bicentenario; Plante Almoloya de Alquisiras en la localidad de Agua Fria, Almoloya de Alquisiras, Estado de México, sitio aprobado para la celebración de la presente, los C.C. Integrantes del Ayuntamiento Constitucional de Almoloya de Alquisiras para el periodo 2016-2018; C. Dr. Alfredo Victoria López; Presidente Municipal; Taps. Cristina Rosas Vergara, Síndico Municipal; Profr. César Orlando Garduño Garduño, Primer Regidor; C. Agustina López Reyes, Segundo Regidor; C. Jesús Castillo Mendoza, Tercer Regidor; C. Juana Areli Vázquez Elizalde, Cuarto Regidor; C. Jerónimo Sergio Quintana Flores, Quinto Regidor; Lic. Mayra García Campuzano, Sexto Regidor; C. Raúl Ocampo Escobar, Séptimo Regidor; Dra. Irma Luz María Verona Nava, Octavo Regidor; C. Ángel Elizalde Galán, Noveno Regidor; C. Valentina García Castañeda, Décimo Regidor; quienes se acompañan del Secretario del Ayuntamiento quien hace constar la misma, Profr. José Luis López Velázquez; con base en lo dispuesto por los artículos 27, 29 y 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México vigente en la entidad, se realiza la Tercera sesión de cabildo abierto del año, correspondiente a la SEPTUAGÉSIMA TERCERA Sesión Ordinaria de Cabildo.

**Punto No. I**

En uso de la palabra el C. Dr. Alfredo Victoria López, Presidente Municipal instruye a la Secretaría para que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 28 inciso a), se dé inicio a la presente Sesión Ordinaria de Cabildo, por lo que se procede a pasar lista de asistencia a los integrantes de este cuerpo edilicio.

C. Dr. Alfredo Victoria López	Presidente Municipal
C. Taps. Cristina Rosas Vergara	Síndico
C. Profr. César Orlando Garduño Garduño	Primer Regidor
C. Agustina López Reyes	Segundo Regidor
C. Jesús Castillo Mendoza	Tercer Regidor
C. Juana Areli Vázquez Elizalde	Cuarto Regidor
C. Jerónimo Sergio Quintana Flores	Quinto Regidor
C. Lic. Mayra García Campuzano	Sexto Regidor
C. Raúl Ocampo Escobar	Séptimo Regidor
C. Dra. Irma Luz María Verona Nava	Octavo Regidor
C. Ángel Elizalde Galán	Noveno Regidor
C. Valentina García Castañeda	Décimo Regidor

**Punto No. II**  
**Declaración de Quorum Legal**

Informa la Secretaría, que se encuentran presentes doce de los doce integrantes del Ayuntamiento.

En razón de lo anterior, y con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 19 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, se declara el Quórum legal que permite la realización de la presente Sesión.

**Punto No. III**  
**Lectura y Firma del Acta de Cabildo de la Sesión anterior**

Para continuar, en uso de la palabra el Secretario dio lectura a la misma: Que el pasado día 26 de junio del presente año, en la Sesión de Cabildo número 72, donde el orden del día contenía 09 puntos, misma que se sometió a consideración, análisis y aprobación, suscribir la adhesión al Programa de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (PROAGUA) en su apartado Rural (APARURAL) ejercido por la Federación y el Estado con la intención de incrementar la cobertura de los Servicios de Agua Potable y Saneamiento en comunidades Rurales, en este caso específico en la obra denominada "Ampliación y Rehabilitación del Sistema de Agua Potable en la Comunidad de Tepehuajes"; modificar dos fracciones, así como adicionar una más al Artículo 158 del Bando Municipal "de la Defensoría Municipal de Derechos Humanos", esto de acuerdo a lo establecido en el Programa Anual de Mejora Regulatoria; aclaración respecto de las obligaciones y atribuciones del cargo denominado "Secretario Técnico y Planeación" de la Administración Municipal de Almoloya de Alquisiras 2016-2018, por lo que; se somete a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el siguiente:

**ACUERDO:**

**ÚNICO.** - Que una vez escuchada la lectura del Acta de la Sesión número 72 ha sido aprobado por UNANIMIDAD de votos, sin existir comentarios pertinentes. Es cuanto Sr. Presidente.

**Punto No. IV**

Para continuar, somete a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el siguiente Orden del Día para la presente Sesión:

**ORDEN DEL DÍA**

1. Pase de Lista de los integrantes del Ayuntamiento de Almoloya de Alquisiras.
2. Declaración de Quórum Legal.
3. Lectura y Firma del Acta de Cabildo de la Sesión anterior.
4. Lectura y aprobación del Orden del Día.
5. Punto de acuerdo mediante el cual se somete a consideración, análisis y posterior aprobación llevar a cabo las acciones necesarias para dar atención y cumplimiento en tiempo y forma a las disposiciones legales en materia anticorrupción.
6. Punto de acuerdo mediante el cual se somete a consideración, análisis y posterior aprobación del Plan Parcial de Incorporación Territorial conforme al dictamen de congruencia emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Gobierno del Estado de México.
7. Hacer del conocimiento el punto de acuerdo emitido por la Comisión Permanente de la LXIII Legislatura el pasado 07 de junio.
8. Nominación de ciudadanos para recibir reconocimiento durante la Conmemoración del Aniversario de la Fundación de nuestro municipio.
9. Hacer del conocimiento a los habitantes de la localidad de Agua Fría y Las Mesas, las obras, acciones y gestiones relevantes consideradas por esta Administración Municipal, con la intención de atender las demandas ciudadanas del presente año.
10. Asuntos Generales.
11. Clausura de la Sesión.

Concluido esto, el Secretario procede a recabar el sentido de la votación, de acuerdo a lo señalado en la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 113, 122 y 128 fracciones I y XII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 31 fracciones XLIV, 48 fracciones I y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; el Ayuntamiento aprueba y expide el siguiente:

**ACUERDO:**

**ÚNICO.** - Que el Orden del Día para esta sesión ha sido aprobado por UNANIMIDAD de votos.

**PUNTO No. V**

**Punto de acuerdo mediante el cual se somete a consideración, análisis y posterior aprobación llevar a cabo las acciones necesarias para dar atención y cumplimiento en tiempo y forma a las disposiciones legales en materia anticorrupción.**

En este punto el Ejecutivo Municipal señala lo siguiente:

Para desahogar el punto, les informo que teniendo como fundamento legal el artículo 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México que establece:

*"Las dependencias, organismos auxiliares del Ejecutivo Estatal, los órganos constitucionalmente autónomos y los ayuntamientos tendrán órganos internos de control con las facultades que determine la ley para prevenir, corregir e investigar actos y omisiones que pudieran constituir responsabilidades administrativas, para sancionar aquellas distintas a las que son competencia del Tribunal de Justicia Administrativa del*

*Estado de México, revisar el ingreso, agreso, manejo, custodia y aplicación de recursos públicos federales, estatales y municipales, así como presentar las denuncias por hechos u omisiones que pudieran ser constitutivos de delito ante la Fiscalía Especializada en Combate a la Corrupción".*

En el 130 bis, también se contempla lo siguiente:

El Sistema Municipal Anticorrupción es la instancia de coordinación y coadyuvancia con el Sistema Estatal Anticorrupción que concurrentemente tendrá por objeto establecer principios, bases generales, políticas públicas, acciones y procedimientos en la prevención, detección y sanción de faltas administrativas, actos y hechos de corrupción, así como coadyuvar con las autoridades competentes en la fiscalización y control de recursos públicos en el ámbito municipal, en congruencia con los Sistemas Federal y Estatal.

Para su funcionamiento se sujetará a las siguientes bases mínimas y conforme a la ley respectiva:

- I. El Sistema contará con un Comité Coordinador que estará integrado por el titular de la Contraloría Municipal, el de la Unidad de Transparencia y Acceso a la Información, así como un representante del Comité de Participación Ciudadana, quien lo presidirá.
- II. El Comité de Participación Ciudadana del Sistema deberá integrarse por tres ciudadanos que se hayan destacado por su contribución al combate a la corrupción, de notoria buena conducta y honorabilidad manifiesta, los cuales serán designados en los términos que establezca la ley.
- III. Corresponderá al Comité Coordinador del Sistema, en los términos que determine la Ley:

- a) El establecimiento de mecanismos de coordinación y armonización con el Sistema Estatal Anticorrupción.
- b) El diseño y promoción de políticas integrales en materia de prevención, control y disuasión de faltas administrativas y hechos de corrupción.
- c) Actualización y difusión de la información que sobre estas materias generen las instituciones competentes de los órdenes de gobierno.
- d) La elaboración de un informe anual que contenga los avances y resultados del ejercicio de sus funciones y de la aplicación de políticas y programas en la materia.
- e) Elaboración y entrega de un informe anual al Comité Coordinador del Sistema Estatal Anticorrupción de las acciones realizadas, las políticas aplicadas y del avance de éstas con respecto al ejercicio de sus funciones, además informar al mismo Comité de la probable comisión de hechos de corrupción y faltas administrativas para que en su caso, emita recomendaciones no vinculantes a las autoridades competentes, a fin de que adopten medidas dirigidas al fortalecimiento institucional para la prevención y erradicación de tales conductas.

Por lo expuesto, se somete a consideración de este Órgano deliberativo el presente punto de acuerdo, para que, si se estima correcto, se apruebe el siguiente:

#### ACUERDO

**UNICO.-** Se aprueba por **UNANIMIDAD** que el Ayuntamiento de Almoloya de Alquisiras adopte las medidas necesarias para atender y cumplir en tiempo y forma las disposiciones legales en materia anticorrupción.

Continuando con el desahogo de la sesión el Secretario del Ayuntamiento dio lectura al punto referente a:

#### PUNTO No. VI

**Punto de acuerdo mediante el cual se somete a consideración, análisis y posterior aprobación del Plan Parcial de Incorporación Territorial conforme al dictamen de congruencia emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Gobierno del Estado de México.**

En este punto el Ejecutivo Municipal señala el siguiente:

#### **Fundamento Legal**

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.

Por lo que solicito a la secretaría someter a su aprobación la siguiente propuesta:

**En coherencia al dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del GEM se aprueba por unanimidad realizar las modificaciones al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Almoloya de Alquisiras y se instruye su publicación en el Periódico Oficial "GACETA DE GOBIERNO" y se realice su registro ante el Instituto de la Función Registral.**

Por lo expuesto, se somete a consideración de este Órgano deliberativo el presente punto de acuerdo, para que, si se estima correcto, se aprueben los siguientes:

**ACUERDOS**

**UNICO.-** Se aprueba por **UNANIMIDAD** el Plan de Incorporación Territorial de Almoloya de Alquisiras para su consideración en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

**PUNTO No. VII**

Hacer del conocimiento el punto de acuerdo emitido por la Comisión Permanente de la LXIII Legislatura el pasado 07 de junio.

En este punto el Ejecutivo Municipal señala lo siguiente:

La Comisión Permanente del H. Congreso de la Unión expresa:

- a) Su solidaridad con las mujeres para la pronta y diligente aplicación del orden jurídico nacional para su acceso a una vida libre de violencia;
- b) Su enérgica condena a todo tipo de violencia que atente contra la vida e integridad física y psicológica de las mujeres, y
- c) Su exhorto a los tres órdenes de gobierno para continuar con la implementación de las acciones necesarias a fin de garantizar a las mujeres una vida libre de violencia.

Por lo expuesto, se somete a consideración de este Órgano deliberativo el presente punto de acuerdo, para que, si se estima correcto, se aprueben el siguiente:

**ACUERDO**

**UNICO.-** Se aprueba por **UNANIMIDAD** exhortar a todas las áreas administrativas del Ayuntamiento de Almoloya de Alquisiras, fortalecer la implementación de acciones positivas a fin de garantizar a las mujeres una vida libre de violencia.

**PUNTO No. VIII**

**Nominación de ciudadanos para recibir reconocimiento durante la Conmemoración del Aniversario de la Fundación de nuestro municipio.**

Se solicita a los integrantes de este órgano deliberativo realicen la nominación de ciudadanos que conforme a los méritos realizados durante su trayectoria sean factibles de recibir una distinción durante la celebración del 148 Aniversario de la Fundación de Almoloya de Alquisiras y para que durante la siguiente sesión de cabildo se definan las personas que podrían obtener dicho merecimiento.

Se propone que en la próxima sesión se presenten 3 candidatos por regidor en las siguientes categorías:

- 1. Mérito ciudadano
- 2. Ciencias
- 3. Promoción de la cultura
- 4. Identidad municipal
- 5. Deporte

Por lo expuesto, se somete a consideración de este Órgano deliberativo el presente punto de acuerdo, para que, si se estima correcto, se aprueben el siguiente:

**ACUERDO**

**UNICO.-** Se aprueba por **UNANIMIDAD** definir durante la próxima sesión de cabildo la relación definitiva de ciudadanos que recibirán una distinción por parte de este Ayuntamiento para celebrar el CXLVIII Aniversario de la Fundación del municipio de Almoloya de Alquisiras.

**Punto No. IX**

**Hacer del conocimiento a los habitantes de la localidad de Agua Fría y Las Mesas, las obras, acciones y gestiones relevantes consideradas por esta Administración Municipal, con la intención de atender las demandas ciudadanas del presente año.**

En este punto, el Ejecutivo municipal, realiza los siguientes comentarios, de los siguientes rubros:

**Obras**

- 2. Construcción de Drenaje Sanitario con recursos gestionados en el Programa 3x1 para Migrantes.
- 3. Construcción de cuartos dormitorio con recursos asignados a nuestro municipio a través del Programa FISM 2017.

Por lo que se somete a consideración de este órgano deliberativo el siguiente:

**ACUERDO**

**Único.** Se declara procedente continuar la gestión de los temas presentados para atender de manera efectiva las demandas ciudadanas de las localidades de Agua Fría y Las Mesas.



**PUNTO No. X**  
**Asuntos Generales**

La Secretaría informa al Cuerpo Colegiado que los asuntos en cartera registrados por la ciudadanía, son los siguientes:

ID	NOMBRE	ASUNTO
1	ROCIO JAIMES VEGA	Seguimiento de Compromisos
2	ANNETTE NATALIE MEDINA HERNANDEZ	Cultura y Deporte
3	ANGEL HERNANDEZ HERNANDEZ	Biblioteca
4	EMANUEL HERNANDEZ HERNANDEZ	Obra Publica
5	MARTIN ESPINAL HERNANDEZ	Solicitud

Al conceder la palabra a la C. Roció Jaimes Vega, Coordinadora de la Unidad de Estudios Superiores de Almoloya de Alquisiras (UESAA), solicita el apoyo de la Administración municipal para resolver los requerimientos en materia de servicios públicos del plantel escolar y de las localidades vecinas.

En segundo lugar, participó la C. Annette Natalie Medina Hernández en su carácter de Docente de la UESAA solicita el apoyo de la Administración Municipal para gestionar recursos que impulsen actividades culturales y deportivas, principalmente entre los jóvenes.

En seguida, el C. Ángel Hernández Hernández en su carácter de Docente de la UESAA menciona la necesidad de mejorar los servicios de las Bibliotecas públicas, así como su acceso a la red de internet para brindar un mejor acceso a los estudiantes.

El C. Emmanuel Hernández Hernández, alumno de la UESAA solicita la pavimentación de calles de acceso al plantel.

El C. Martín Espinal Hernández, en su carácter de Presidente y Representante Legal de la Empresa de transporte "TRANSURE, S. A. de C.V." solicita el visto bueno o autorización de licencia de Uso de Suelo para realizar el registro de la base de taxis ubicada en la calle Benito Juárez, esquina con Miguel Hidalgo de la Cabecera Municipal de Almoloya de Alquisiras ante las autoridades de movilidad correspondientes.

Una vez agotado los asuntos generales y haber hecho los comentarios pertinentes, se somete a consideración los siguientes:

**ACUERDOS**

**PRIMERO.** - Se aprueba por UNANIMIDAD realizar las acciones necesarias para en medida de las posibilidades de la Administración Municipal solventar las demandas ciudadanas expresadas durante esta sesión de cabildo abierto.

**SEGUNDO.** - Se Instruye a la Secretaría del Ayuntamiento informar a las áreas respectivas en relación a los temas tratados en Asuntos Generales para que en la medida de las posibilidades se atiendan.

**TERCERO.**- En relación a la solicitud de la Empresa "TRANSURE, S. A. de C.V." se aprueba por UNANIMIDAD la autorización de la licencia de Uso de Suelo para realizar el registro de la base de taxis ubicada en la calle Benito Juárez, esquina con Miguel Hidalgo de la Cabecera Municipal de Almoloya de Alquisiras ante las autoridades de movilidad correspondientes.

En seguida, la Secretaría informa al Cuerpo Colegiado que no existen más asuntos en cartera, por lo que no habiendo más asuntos que tratar, se procede a la Clausura de esta sesión.

**PUNTO NO. XI**

**Clausura a cargo del C. Presidente Municipal de Almoloya de Alquisiras, Dr. Alfredo Victoria López.**

Continuando con el orden del día, en uso de la palabra el Secretario del Ayuntamiento, informa al Dr. Alfredo Victoria López, Presidente Municipal, que el orden del día para esta Septuagésima Tercera Sesión Ordinaria de Cabildo, ha sido agotado, por lo que solicita la clausura de la misma.

El Presidente Municipal en uso de la palabra expresó su satisfacción y agradecimiento por el trabajo desarrollado; y de esta forma declaró concluida la Sesión Ordinaria número 73 de Cabildo. No habiendo más puntos que tratar.

Así lo tendrá entendido el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional de Almoloya de Alquisiras, Estado de México. Dado en el recinto oficial para la Tercera Sesión de Cabildo Abierto del año del Municipio de Almoloya de Alquisiras, Estado de México, el día 04 de Julio del año dos mil diecisiete a las 13:20 horas.

C. Jerónimo Sergio Quintana Flores  
Quinto Regidor



Lic. Mayra García Campuzano  
Sexta Regidora



C. Raúl Ocampo Escobar  
Séptimo Regidor



Dra. Irma Luz María Verona Nava  
Octava Regidora



C. Angel Elizalde Galán  
Noveno Regidor



Firmando al calce y al margen los que en ella intervinieron.

Dr. Alfredo Victoria López  
Presidente Municipal Constitucional



Taps. Cristina Rosas Vergara  
Síndico Municipal



Profr. César Orlando Garduño Garduño  
Primer Regidor



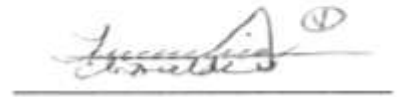
C. Agustina López Reyes  
Segunda Regidora



C. Jesús Castillo Mendoza  
Tercer Regidor



C. Juana Areli Vázquez Elizalde  
Cuarta Regidora



C. Valentina García Castañeda  
Decimo Regidor



Profr. José Luis López Velázquez  
Secretario del Ayuntamiento



El que suscribe PROFR. JOSÉ LUIS LÓPEZ VELÁZQUEZ, Secretario del Ayuntamiento de Almoloya de Alquisiras, Estado de México, con las facultades que me confiere el Artículo 91 Fracción X de la Ley Orgánica Municipal en vigor.

----- CERTIFICO -----

Que la presente Acta de Sesión de Cabildo número 73 con fecha 04 de julio de 2017, que consta de doce fojas útiles por uno solo de sus lados es copia fiel de su original, misma que obra en los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento.

Se extiende la presente en Almoloya de Alquisiras, Estado de México, a los once días del mes de julio del año dos mil diecisiete, para los fines legales que haya lugar.



DOY FE

PROFR. JOSÉ LUIS LÓPEZ VELÁZQUEZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
DE ALMOLOYA DE ALQUISIRAS, EDOMEX.

**Contenido**

- I. Introducción.....
- II. Propósitos y alcances del plan.....
  - A) Finalidad del plan.....
  - B) Evaluación del plan vigente en su caso.....
  - C) Los límites territoriales.....
- III. Marco jurídico.....
  - Marco Jurídico Federal.....
  - Marco Jurídico Estatal.....
- IV. Congruencia con otros niveles de planeación:.....
  - A) Nacionales.....
  - B) Estatales.....
- V. Diagnóstico:.....
  - A) Aspectos físicos.....
  - B) Aspectos sociales.....
  - C) Aspectos económicos.....
  - D) Aspectos territoriales.....
  - E) Aspectos urbanos e imagen urbana.....
  - F) Aspectos sectoriales.....
- VI. Síntesis del diagnóstico (Análisis territorial FODA).....
- VII. Pronóstico:.....
  - A) Escenario tendencial.....
  - B) Escenario programático.....
- VIII. Objetivos:.....
  - A) De ordenamiento territorial.....
  - B) De ordenamiento urbano e imagen urbana.....
  - C) De ordenamiento sectorial.....
- IX. Políticas:.....

A) De ordenamiento territorial. ....

B) De ordenamiento urbano e imagen urbana. ....

C) De ordenamiento sectorial. ....

X. Estrategias: .....

A) De ordenamiento territorial: .....

B) De ordenamiento urbano: .....

C) De ordenamiento sectorial: .....

XI. Programas y proyectos estratégicos: .....

A) De ordenamiento territorial. ....

B) De ordenamiento urbano e imagen urbana. ....

C) De ordenamiento sectorial. ....

XII. Instrumentos: .....

A) De inducción y fomento. ....

B) De regulación. ....

C) De organización y coordinación. ....

D) Financieros. ....

F) Normas de uso y aprovechamiento del suelo. ....

XIII. Anexo gráfico y cartográfico. ....

XIV. Epílogo. ....

**I. Introducción.**

Actualmente la zona sur del estado de México, específicamente el municipio de Almoloya de Alquisiras, ha observado un proceso de crecimiento moderado; sin embargo, dada su composición económica, social y territorial, además de su ubicación, hacen imprescindible el normar y prever la ocupación ordenada de su territorio.

Es por ello que el presente Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, Almoloya de Alquisiras, busca ser documento normativo que defina y regula el desarrollo urbano, armónico y sustentable de la zona.

En el caso del proyecto objeto de estudio, algunos de los rasgos específicos que han determinado el normar de manera precisa su ocupación son los siguientes:

- Porque es una zona con vocación para el desarrollo urbano, dadas sus condicionantes naturales y ambientales, específicamente para vivienda de tipo residencial campestre de baja densidad.
- Porque se busca generar un nodo de desarrollo para la región sur del estado de México, que permita mejorar las condiciones económicas, sociales y territoriales de la subregión.
- Al estar ubicado en una zona natural (forestal), se requiere normar su ocupación, con la finalidad de evitar la ocupación irregular de dicha área.
- Gran parte del crecimiento urbano que se presenta en las localidades inmersas a la zona es de tipo disperso e irregular.

Con base en lo anterior, se establece la necesidad de prever y planear su ocupación con normatividad específica que defina la viabilidad y vocación específica para la zona en cuestión.

**II. Propósitos y alcances del plan.**

**A) Finalidad del plan.**

Los principales problemas a los que se enfrentan los municipios con categoría rural, es que el número de viviendas, generalmente presentan un patrón de alta dispersión. Lo cual hace que la introducción de los servicios de infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica se vuelvan costosos, además de no cubrir al 100% las necesidades de la población.

Afortunadamente, es más factible promover acciones de prevención y de control del crecimiento urbano en las zonas rurales, que en las zonas que ya se encuentran completamente consolidadas.

El origen del presente Plan se fundamenta dentro del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Almoloya de Alquisiras (vigente) dentro de su apartado de políticas, estrategia y normatividad donde determina a la zona de estudio como agrícola y forestal.

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

En el presente diagnostico se analizará la viabilidad de desarrollarse un proyecto habitacional de tipo residencial campestre con enfoque en actividades ecoturísticas.



**B) Evaluación del plan vigente en su caso.**

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente (23 de febrero de 2004 y su Fe de erratas de 21 de julio de 2004) establece en su apartado de estrategia los siguientes aspectos (para el polígono en estudio lo siguiente):

- Se consolidará como Centro de Servicios Microregionales.
- Se consolidará el corredor urbano micro regional con usos y de servicios sobre la avenida principal de la Cabecera Municipal.
- Se preverá el suelo urbano necesario para el futuro crecimiento de Almoloya de Alquisiras, sin afectar por ningún motivo el medio ambiente y las actividades agropecuarias del municipio.
- Se consolidará el área urbana actual, complementando para tal efecto los servicios urbanos y propiciado la utilización de los baldíos urbanos.
- Crear establecimientos comerciales que permitan la generación de ingresos propios y fuentes de empleo, y contrarresten la dependencia funcional con la ciudad de Toluca.
- Mejorar las condiciones de la estructura vial municipal permitiendo una óptima intercomunicación entre los 31 poblados y la cabecera municipal.

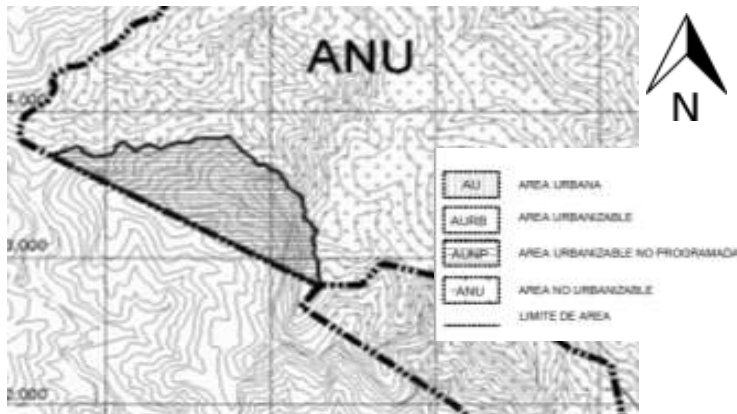
Con base en estos lineamientos generales, se establece la viabilidad para desarrollar el proyecto objeto de estudio, donde se pretende generar un Desarrollo Residencial Campestre y Ecoturístico, que permita impulsar al municipio en su desarrollo económico, urbano y territorial. Lo cual se consolidará con la implementación del presente Plan Parcial.

De manera específica, dicho plan se enfoca a tres niveles de análisis: clasificación del territorio, estructura urbana y usos del suelo y vialidad y transporte.

**Clasificación del territorio**

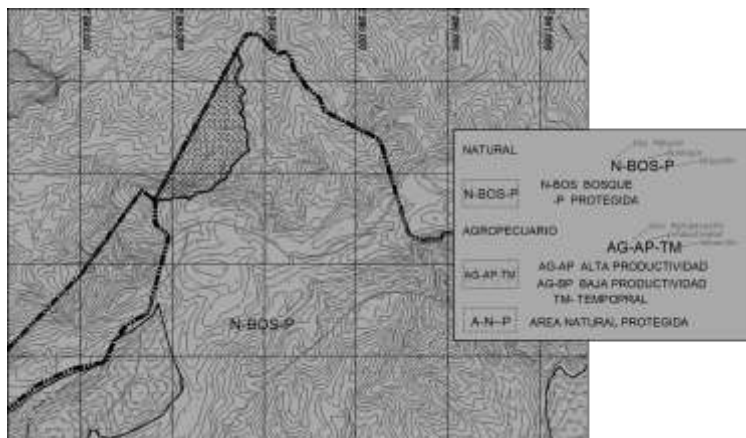
De acuerdo a lo establecido en el PMDU, la zona objeto de estudio considera como áreas no urbanizables las zonas agrícolas de alta productividad ubicadas al poniente del municipio; así como las áreas correspondientes a las zonas definidas como zonas forestales. Se consideran como áreas no urbanizables las zonas agrícolas de alta productividad ubicadas al norte y oriente del municipio; así como las áreas correspondientes a las zonas definidas como zonas forestales. Comprenden una superficie de 16,559.95 has, que representan el 98.94% de la superficie municipal.

En cuanto al predio objeto de estudio, dicho plan establece para la totalidad del predio el uso de Área No Urbanizable (ANU).



**Estructura urbana y uso del suelo (E2)**

La propuesta de zonificación establecida en el plano Usos del Suelo, define para el predio objeto de estudio los siguientes usos del suelo:



El uso del suelo establecido para el predio objeto de estudio, de acuerdo a lo establecido en el PMDU, es Bosque (N-BOS-P), el cual entre su normatividad establece lo siguiente:

- Se destinara como espacios abiertos con restricción absoluta hacia el uso habitacional.
- Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 1000 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos de 30 ml.
- Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles y 6 ml, deberá dejarse como mínimo 95 % de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 0.1 veces la superficie del lote.

De acuerdo a lo anterior, se establece como fundamental el redefinir la normatividad para el proyecto, debido a que no se compatible con los requerimientos normativos del proyecto en cuestión.

**Vialidades y restricciones (E-3)**

Los lineamientos que establece el PMDU de Almoloya de Alquisiras en materia de vialidad son los siguientes:

- Es prioritario prever las acciones para agilizar la comunicación vía terrestre de alcances regionales.
- Las acciones propuestas para alcanzar los objetivos citados establecen la necesidad de coordinar los proyectos viales previstos por el Gobierno Estatal con los correspondientes proyectos considerados por el H. Ayuntamiento de Almoloya de Alquisiras para articular la extensa red vial al interior del municipio.
- La estrategia propuesta se basa en mejorar el funcionamiento interno de la red vial del municipio.



Es importante resaltar que en materia de vialidad y transporte, para el caso específico del predio objeto de estudio, el citado Plan no establece vialidades al interior, por lo que estas deberán preverse en el presente proyecto.

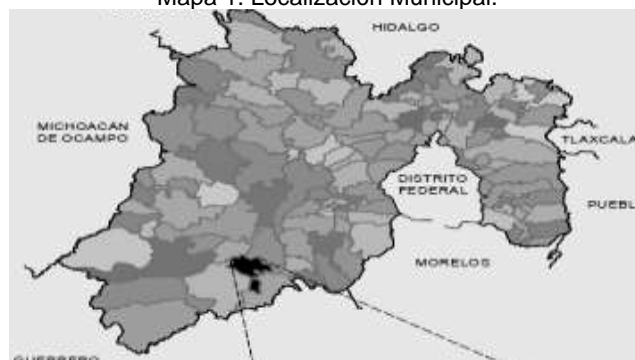
**C) Los límites territoriales.**

**Contexto regional**

En el contexto regional, la región VI Ixtapan de la Sal es y seguirá siendo un gran receptor del crecimiento metropolitano, tanto en centros urbanos como en corredores.

Esta región se ha caracterizado por ser un atractor de población, debido entre otros factores a la estructura vial regional que atraviesa por el municipio, entre ellas las carreteras estatales, y la cercanía con el municipio de Ixtapan de la Sal.

Mapa 1. Localización Municipal.



Fuente: Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2008

Los servicios relacionados al turismo son base importante de la economía regional, y es por ello que la viabilidad del proyecto de Plan Parcial es positiva de ser desarrollada, debido a que se encuentra en colindancia con municipios con alto potencial turístico. Lo que, a su vez, traerá como consecuencia, que Almoloya de Alquisiras aumente su importancia turística.

### Contexto municipal

El municipio de Almoloya de Alquisiras se localiza en la región Sur del Estado de México, la cabecera municipal lleva el mismo nombre.

Sus colindancias y límites son: al norte, Texcaltitlán y Coatepec Harinas, al sur, Sultepec y Zacualpan, al este, Coatepec Harinas y Zacualpan y al oeste, Texcaltitlán y Sultepec.

Mapa 2. Localización del Municipio de Almoloya de Alquisiras y Colindancias



Fuente: Mapa Digital de México 2016

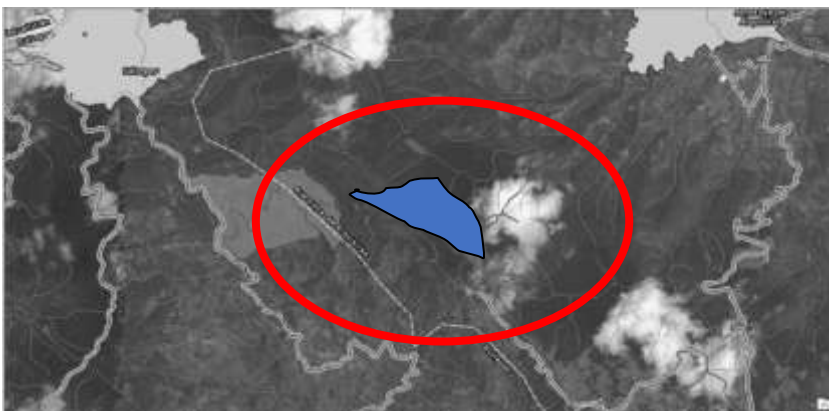
El municipio de Almoloya de Alquisiras tiene una extensión de 180.35 kilómetros cuadrados, lo que representa 0.81% del territorio estatal.

El municipio se encuentra entre los paralelos 18° 41' y 18° 56' de latitud norte; los meridianos 99° 46' y 99° 58' de longitud oeste; altitud entre 1 600 y 2 900 m.

### Contexto local

El Predio objeto de estudio se ubica al oriente del municipio de Almoloya de Alquisiras, colinda con la carretera estatal libre que se conecta con la cabecera municipal de Sultepec, y la superficie a urbanizar en el territorio de Almoloya es de 66.1227 has.

Mapa 3. Localización del predio y su relación con las cabeceras municipales de Sultepec y Almoloya de Alquisiras.



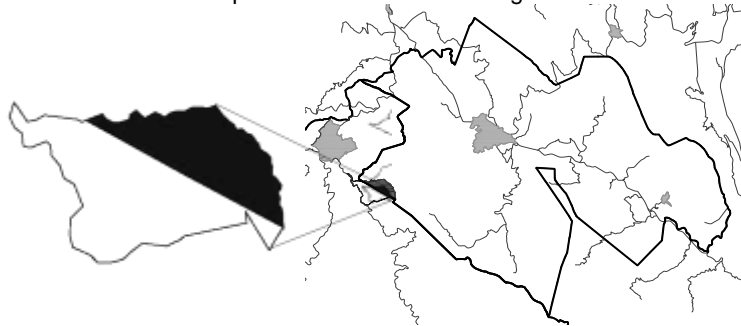
Fuente: Mapa Digital de México 2016

El predio objeto de estudio se encuentra en la porción poniente del municipio de Almoloya de Alquisiras, en las coordenadas UTM 400,474 E y 2,084,073 N.

En este polígono, se pretende la construcción de un desarrollo residencial campestre el que se pretende proteger al ambiente con usos ecoturísticos. Cabe mencionar que esta zona ha estado sufriendo deforestaciones importantes en los últimos años, debido a que es un área forestal no protegida. Pero con las acciones que se tomen con el proyecto, se blindará la protección ecológica de esta zona.

La zona de estudio se encuentra ubicada al Poniente del municipio de Almoloya de Alquisiras, y cuenta con una superficie de 66.0671 has.

Mapa 4. Delimitación del Polígono



Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se enlistan las siguientes potencialidades encontradas en la zona de estudio:

- El municipio de Almoloya de Alquisiras es considerado dentro del Plan Estatal de Desarrollo con una política urbana de Consolidación de sus asentamientos urbanos, que consiste en la ocupación de aquellas zonas con vocación para ser incorporados a los usos urbanos.
- En materia de conectividad el predio se encuentra rodeado por vialidades principales en buenas condiciones físicas que a su vez comunican con otros municipios o con vialidades regionales como la Carretera a Toluca. Tiene cercanía con la vialidad estatal que atraviesa Sultepec de norte a sur, y vialidades secundarias dentro del territorio de Almoloya de Alquisiras.

Si bien, el predio objeto de estudio se encuentra en el municipio de Almoloya de Alquisiras, directamente presenta una estrecha relación con la cabecera municipal de Sultepec, pues como se mencionó anteriormente, el predio está mejor interconectado con las vialidades principales de las localidades de Sultepec, claro está, de acuerdo al mapa anterior que existen vialidades de importancia secundaria y terracerías que comunican al predio con el resto del municipio de Almoloya de Alquisiras.

Mapa 5. Localización Topográfica del predio y su relación con las cabeceras municipales



Fuente: Mapa Digital de México 2015.

La topografía que caracteriza la zona de estudio, no es una limitante para el desarrollo de las actividades ecoturísticas que se pretenden realizar, pues uno de los principales puntos, es que el proyecto se integre a la naturaleza, para no destruirla como ha sucedido en otros casos. La obligación de los desarrolladores es llevar a cabo actividades de reforestación y recuperación de los cuerpos de agua y los ríos de la zona. Lo cual será de gran ayuda en las actividades turísticas con enfoque ambiental.

### III. Marco jurídico.

#### **Marco Jurídico Federal**

El presente documento se encuentra sustentado jurídicamente dentro de los siguientes instrumentos:

#### **1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

Señala en el apartado A del artículo 26 que el Estado organizará un Sistema de Planeación Democrática que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento económico.



Por su parte el artículo 115 señala que los municipios en términos de las leyes federales y estatales relativas estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

## 2. Ley General de Asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

S

obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población.

## 3. Ley de Planeación Federal.

Establece que mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

### **Marco Jurídico Estatal**

#### 1. Código Administrativo del Estado de México:

Libro Quinto "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población" del Código Administrativo del Estado de México.

El objetivo de su libro quinto es 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.

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;

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) De 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.

Artículo 5.18.- Los planes regionales, municipales y parciales deberán ser congruentes con las políticas, estrategias y objetivos previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Los planes municipales y los parciales que deriven de éstos deberán ser congruentes, además, con los planes regionales y los parciales de competencia estatal que incidan en la zona y, en lo conducente, con las declaratorias de las zonas metropolitanas decretadas por la Legislatura del Estado.

#### 2. El Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

B) De Incorporación territorial.

Para el presente caso de estudio, nos Tiene como objetivo reglamentar el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, denominado Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

Artículo 24. Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal serán los siguientes:

I. Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

II. Planes parciales de desarrollo urbano:

**A) Intraurbanos.**

basaremos en la clasificación de los planes parciales de incorporación territorial, referidos en el párrafo II del artículo anterior.

ARTÍCULO 26.- Los planes parciales tendrán el contenido común siguiente:

- I. Introducción.
- II. Propósitos y alcances del plan:
  - A) Finalidad del plan.
  - B) Evaluación del plan vigente en su caso.
  - C) Los límites territoriales del municipio conforme a lo establecido en la división político-administrativa del Estado de México, como lo determina la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.
- III. Marco jurídico.
- IV. Congruencia con otros niveles de planeación:
  - A) Nacionales.
  - B) Estatales.
- V. Diagnóstico:
  - A) Aspectos físicos.
  - B) Aspectos sociales.
  - C) Aspectos económicos.
  - D) Aspectos territoriales.
  - E) Aspectos urbanos e imagen urbana.
  - F) Aspectos sectoriales.
- VI. Síntesis del diagnóstico (Análisis territorial FODA).
- VII. Pronóstico:
  - A) Escenario tendencial.
  - B) Escenario programático.
- VIII. Objetivos:
  - A) De ordenamiento territorial.
  - B) De ordenamiento urbano e imagen urbana.
  - C) De ordenamiento sectorial.
- IX. Políticas:
  - A) De ordenamiento territorial.
  - B) De ordenamiento urbano e imagen urbana.
  - C) De ordenamiento sectorial.
- X. Estrategias:
  - A) De ordenamiento territorial:
    - 1. Sistema de ordenamiento territorial.
    - 2. Sistema de ejes de desarrollo.
  - B) De ordenamiento urbano:
    - 1. Sistema de ciudades.
    - 2. Sistema de competitividad de ciudades.
    - 3. Sistema de sustentabilidad de las ciudades.
    - 4. Sistema de imagen urbana.
  - C) De ordenamiento sectorial:
    - 1. Sistema de planeación para el fortalecimiento territorial y urbano.
    - 2. Sistema de planeación del suelo y la vivienda.
    - 3. Sistema de planeación para la modernización y ampliación de la infraestructura.
    - 4. Sistema de planeación para la modernización y ampliación del equipamiento.
    - 5. Sistema de planeación para la prevención de riesgos y desastres.
    - 6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental.
- XI. Programas y proyectos estratégicos:
  - A) De ordenamiento territorial.
  - B) De ordenamiento urbano e imagen urbana.
  - C) De ordenamiento sectorial.
- XII. Instrumentos:
  - A) De inducción y fomento.
  - B) De regulación.
  - C) De organización y coordinación.
  - D) Financieros.
  - E) De operación, seguimiento y evaluación.

F) Demás necesarios.

XIII. Anexo gráfico y cartográfico (se desarrollará en plataforma de información geográfica SIG, preferentemente Arc View).

XIV. Epílogo.

#### IV. Congruencia con otros niveles de planeación:

##### A) Nacionales.

##### Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 fue publicado en el diario oficial de la federación el 20 de marzo del 2013, en él se expresan los objetivos, estrategias y líneas de acción que el gobierno actual tiene contemplado para México, para su elaboración.

El objetivo general es llevar a México a su máximo potencial; también establece cinco metas nacionales: México en Paz, México Incluyente, México con Educación de Calidad, México Próspero y México con Responsabilidad Global; y formula tres estrategias transversales: Democratizar la productividad, Gobierno cercano y moderno y perspectiva de género.

Dentro de la meta Nacional Número II: México Incluyente, en el apartado número 2.5 del Plan Nacional de Desarrollo se mencionan las tres principales estrategias para resolver los problemas relacionados con el ordenamiento territorial en el territorio mexicano, y son:

2.5.1. Transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos.

2.5.2. Reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de la vivienda existente y el fomento de la adquisición de vivienda nueva.

2.5.3. Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano, metropolitano y de vivienda.

En el primer objetivo el tema principal es sobre el fomento de las ciudades compactas y mejorar las condiciones de las viviendas y del entorno urbano, en este último concepto quedan englobado la infraestructura de los servicios y los equipamientos.

Ilustración 1. Estructura del Plan Nacional de Desarrollo



Fuente: Plan Nacional de Desarrollo. 2013 – 2018.

Dentro del segundo objetivo, se tienen en cuenta aspectos como el favorecer la vivienda digna, incentivos a la oferta y demanda de vivienda en renta, pero la más sobresaliente resulta ser la de dotación de servicios básicos a las viviendas, y atender a las zonas consideradas como de muy baja marginación.

La tercera estrategia está enfocada al fortalecimiento de las instituciones gubernamentales y a la elaboración de una política unificada y congruente con el ordenamiento territorial.

Dentro del documento del PND 2013 – 2018 se hace hincapié en la importancia de hacer ciudades más densas y de desincentivar la dispersión de las viviendas, enlistando las ventajas que ofrecen las ciudades compactas.

##### Programa Nacional de Desarrollo Urbano y vivienda 2014-2018

En la presente administración se vuelve a retomar la elaboración del Programa Nacional de Desarrollo Urbano para el periodo 2014-2018 después de que en la anterior administración no fue contemplada, dicho documento se estructura de la siguiente manera:

Tabla 1. Objetivos y Estrategias Del PNDU 2014-2018.

OBJETIVOS	ESTRATEGIA
1 Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes.	1.1 Impulsar una reforma urbana que propicie la adecuación, actualización, congruencia y coherencia del marco jurídico e institucional.
	1.2 Mejorar los Instrumentos en materia de planeación y gestión urbana para fomentar ciudades compactas.
	1.3 Identificar los límites de las zonas urbanizables para propiciar el crecimiento ordenado de las ciudades

	1.4 Incentivar el uso óptimo del suelo intraurbano mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados.
	1.5 Apoyar la construcción, renovación y mantenimiento del equipamiento e infraestructura para fomentar la densificación y consolidación de zonas urbanas estratégicas.
	1.6 Hacer de las áreas conurbadas y las zonas metropolitanas unidades territoriales funcionales que estructuren el sistema urbano
2 Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental.	2.1 Crear instrumentos normativos para el desarrollo de ciudades ambientalmente sustentables.
	2.2 Impulsar la sustentabilidad social, promoviendo una cultura de convivencia y participación ciudadana y fortaleciendo el tejido social de las comunidades.
	2.3 Promover la sustentabilidad económica del desarrollo en las ciudades y sus barrios.
	2.4 Optimizar la inversión y el gasto en implementación, gestión y mantenimiento de servicios urbanos.
	2.5 Incorporar criterios de adaptación y mitigación al cambio climático en la planeación del desarrollo urbano
3 Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo.	3.1 Implementar instrumentos que procuren una oferta de suelo apto para atender las necesidades de desarrollo urbano y vivienda.
	3.2 Definir normas de regulación, control y sanción de los procesos de ocupación irregular de suelo.
	3.3 Aplicar en coordinación con gobiernos locales instrumentos de financiamiento que permitan recuperar plusvalías a favor de la ciudad
	3.4. Brindar certidumbre a la propiedad y uso de suelo para evitar la especulación y subutilización del mismo.
5 Evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales.	5.1 Garantizar la estricta observancia de los atlas de riesgo en los instrumentos de planeación territorial, ordenamiento ecológico y desarrollo urbano.
	5.2 Fortalecer el marco normativo y de cooperación en materia de prevención y mitigación de riesgos.
	5.3 Disminuir la vulnerabilidad de los de los asentamientos urbanos para minimizar la ocurrencia de desastres.
	5.4 Atender a las comunidades afectadas por desastres naturales y realizar acciones que disminuyan su vulnerabilidad
6 Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.	6.1. Involucrar a la sociedad en la generación de información para definir, implementar, evaluar y difundir estrategias de desarrollo regional.
	6.2 Definir programas y estrategias de desarrollo regional a través de los cuales se instrumente la Política Nacional.
	6.3. Crear y fortalecer instrumentos de financiamiento para el desarrollo regional.
	6.4 Contribuir al establecimiento de un nuevo marco institucional y jurídico para el desarrollo regional.
	6.5 Incorporar la sustentabilidad como uno de los criterios rectores del desarrollo regional.

NOTA:

PROCURHA: Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional.

PACPPRAHI: Programa de Apoyo a los AVECINDADOS en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares.

Fuente: Plan Nacional de Desarrollo Urbano. 2014-2018

**B) Estatales.**

**Plan Estatal de Desarrollo Urbano (2008)**

Tiene como objetivos principales:

- **Estructurar y ordenar el territorio para tener ciudades competitivas y regiones de desarrollo.**
- Generar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, mismo que permita propiciar un desarrollo adecuado de los centros de población a partir de las potencialidades de desarrollo de las regiones y ciudades.
- **Estimular y orientar inversiones para crear las condiciones materiales que permitan el desarrollo equilibrado de actividades productivas y satisfactorios sociales.**
- Ordenar los patrones de uso del suelo e impedir el crecimiento en zonas no aptas para el desarrollo urbano.
- **Incorporar en forma oportuna y planificada suelo al desarrollo urbano**, sobre todo para satisfacer necesidades de la población.

El estado a través del Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2008 ha determinado para el municipio de Almoloya de Alquisiras, una política de “consolidación” (a través de la cual se plantea el ordenamiento y el mejoramiento de la estructura básica de aquellos municipios que ya presentan crecimientos poblacionales y urbanos significativos, o cuando por sus características físicas y condicionantes urbanas no se considera conveniente impulsar su crecimiento demográfico, sino solamente complementar su infraestructura y servicios.) a continuación se enlistan los municipios que se incluyeron en el Sistema Urbano Regional Ixtapan de la Sal – Malinalco.

Tabla 2. Sistema Urbano Regional Ixtapan De La Sal-Malinalco

SISTEMA URBANO REGIONAL	MUNICIPIO	POLITICA NIVEL MUNICIPAL
Ixtapan de la Sal		Impulso
Tonatico		Impulso
	Zacualpan	Control
	Sultepec	Consolidación
	<b>Almoloya de Alquisiras</b>	<b>Consolidación</b>
	Coatepec Harinas	Consolidación
	Texcaltitlán	Consolidación
	Malinalco	Consolidación
	Ocuilan	Consolidación
	Joquicingo	Consolidación
Villa Guerrero		Consolidación
Tenancingo		Consolidación
	Zumpahuacán	Consolidación

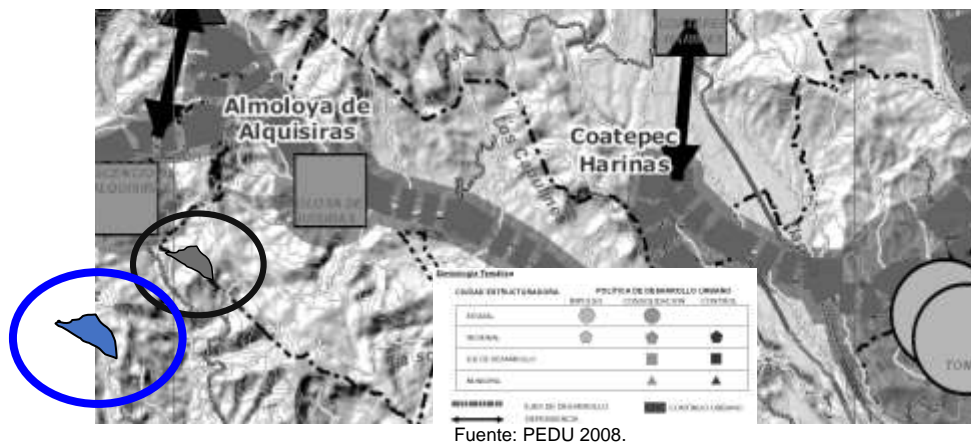
Fuente: Plan Estatal de Desarrollo Urbano. 2008



El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, es un documento en el que se incluyen varios planos. En el plano E-05 denominado "Sistema de Ciudades" se ha determinado para el municipio de Almoloya de Alquisiras una política de consolidación de sus asentamientos humanos enfocada a la ocupación del suelo disponible para usos urbano con que cuenta para dar mejor aprovechamiento a su infraestructura y servicios ya instalados.

En dicho plano se refleja la relación existente del municipio con sus vecinos, Sultepec, Coatepec Harinas, Ixtapan de la Sal y Tonalico.

Mapa 6. Sistema de Ciudades



En el plano E-04 "Ejes de Desarrollo" el PEDU determina que el municipio de Almoloya de Alquisiras se encuentra dentro del Eje de Desarrollo 8 el cual constituye una opción para comunicar la parte sur del estado con la red carretera nacional, posibilitando de esta manera su acceso con las ciudades del centro del país. El eje estructurador pasa por los municipios de Sultepec, Almoloya de Alquisiras, Coatepec Harinas, y Tonalico.

Mapa 7. Ejes de Desarrollo.



### Programa De Desarrollo Regional Región VI Ixtapan de la Sal 2012-2017

El Plan de Desarrollo 2011-2017 que contiene una visión integral del Estado de México, reconoce, a través de los programas regionales, la diversidad política y los perfiles y vocaciones económicas de cada Región y municipio. Para alcanzar un progreso equitativo, se propone promover proyectos administrativos, productivos y sociales que respondan a las características de la Región en cuestión, convirtiéndose así en los instrumentos de crecimiento y bienestar social.

Las condiciones para que las acciones específicas derivadas de este programa de desarrollo se puedan realizar, consisten en:

- El reconocimiento de que el programa se integra a las intenciones de mediano y largo plazo para superar los desequilibrios regionales e intrarregionales.
- Las acciones de los programas están encaminadas a identificar y fortalecer las vocaciones económicas y sociales de cada Región.
- Las estrategias y políticas sectoriales se definen en función de las necesidades de cada Región.
- La colaboración estrecha de los gobiernos municipales en las tareas de impulso, coordinación y conducción de las acciones, en un marco de respeto a la autonomía municipal.

- La inclusión de los actores privados y sociales en la articulación de las demandas y proyectos a realizar.
- El desarrollo de programas y proyectos regionales respetando y procurando la sustentabilidad ambiental y la equidad de género.
- La confianza y la transparencia en las acciones de gobierno.

Con base en estas consideraciones, para la Región VI Ixtapan de la Sal, los programas estarán orientados al aprovechamiento de los recursos geográficos, sociales y económicos con los que cuenta la Región a fin de alcanzar seguridad, bienestar y un desarrollo sustentable.

Los objetivos en materia Territorial a nivel regional, establecidos en el plan son:

Objetivo 1. Modernizar el marco de la planeación urbana.

Objetivo 2. Mejorar la conectividad interna de la Región para una adecuada integración y comunicación interna.

Objetivo 3. Ampliar la cobertura de los servicios básicos.

Objetivo 4. Reestructuración y modernización del sistema de transporte foráneo en la Región.

Objetivo 5. Impulsar un sistema regional de tratamiento y disposición final de residuos sólidos urbanos.

Objetivo 6. Conservar las áreas de valor ambiental en la Región.

Objetivo 7. Complementar los equipamientos con nuevos componentes.

Objetivo 8. Mejorar la imagen de los centros históricos de las cabeceras municipales principales localidades de la Región.

#### **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Almoloya de Alquisiras**

El principal objetivo satisfacer las necesidades de la población mediante un uso racional de los recursos disponibles, contribuyendo a la mejora de sus condiciones de vida y bienestar, ordenar el territorio municipal, a través de la regulación de usos y destinos del suelo.

Sus objetivos específicos son:

- Precisar el derecho que tienen los ciudadanos de organizarse y participar en la elaboración y ejecución del presente plan y programas que de él se deriven para darse de manera responsable el desarrollo urbano.
- Establecer la zonificación de áreas habitacionales con amplias medidas de seguridad para prevenir riesgos o daños que puedan ocasionar los fenómenos naturales y culturales.
- Establecer la zonificación del uso de suelo que asegura la protección del entorno ecológico, mejorar las áreas boscosas, los espacios abiertos y en general las áreas verdes, para proteger así a la naturaleza y evitar su progresivo deterioro.
- Establecer una estrecha relación entre el ordenamiento urbano y el ecológico, implementando elementos normativos específicos de cada una de estas materias y los ámbitos de competencia respectivos

En su estructura, se han establecido los siguientes lineamientos aplicables para la zona de estudio:

#### **Políticas (Políticas de ordenamiento territorial)**

- Debido la baja cantidad de población en el municipio se pretende mantener una estabilidad en el crecimiento en la cabecera municipal y las localidades más cercanas, con el fin de tener a interior una micro región, que los programas de ordenamiento territorial lo permitan aplicando algunas políticas de preservación de reservas territoriales.
- La vocación forestal y agropecuaria, de carácter micro regional será impulsada a través de políticas territoriales; las zonas agrícolas, pecuarias y forestales serán reforzadas a través de la definición de usos no urbanos y/o condicionados.
- El futuro crecimiento de Almoloya de Alquisiras será mediante la consolidación y ocupación de los baldíos urbanos y zonas en de ocupación dispersas el municipio, estableciendo un programa de inducción a su ocupación, especialmente en la cabecera municipal y localidades cercanas a la misma
- Para el uso habitacional se habrán de generar políticas de densificación y consolidación en las zonas de baja densidad, así como de impulso y ordenamiento en la cabecera municipal, dichas políticas se abordarán a través de programas de apoyo para la auto-construcción, mejoramiento y ampliación de la vivienda.

#### **Estrategias**

En atención a lineamientos de nivel superior, Almoloya de Alquisiras tiene asignada una política de control. En el desarrollo micro regional y urbano, se reafirmará su vocación como centro microregional de servicios, basada en sus condiciones de ubicación e infraestructura vial. En materia ambiental, se garantizará el desarrollo sustentable del municipio, por lo que a la par del desarrollo económico y urbano, se atenderá lo relativo al ordenamiento ambiental, implementando programas que contribuyan a la preservación y saneamiento del ecosistema local.

Con el establecimiento de la zona habitacional de tipo residencial campestre que se pretende realizar en el polígono de estudio, se dotará a la región de equipamientos urbanos, redes de infraestructura, lo que hará que el municipio se convierta en un centro de importancia microrregional. Mientras que, en materia ambiental, el desarrollo sustentable se habrá de

alcanzar mediante las actividades de ecoturismo cuya principal responsabilidad será la de cuidar y preservar los recursos naturales que existen en la zona de estudio.

#### **Estrategias Ambientales.**

- Se consolidará como Centro de Servicios Microregionales.
- Se preverá el suelo urbano necesario para el futuro crecimiento de Almoloya de Alquisiras, sin afectar por ningún motivo el medio ambiente y las actividades agropecuarias del municipio.
- Se consolidará el área urbana actual, complementando para tal efecto los servicios urbanos y propiciando la utilización de los baldíos urbanos.
- Crear establecimientos comerciales que permitan la generación de ingresos propios y fuentes de empleo, y contrarresten la dependencia funcional con la ciudad de Toluca.
- Mejorar las condiciones de la estructura vial municipal permitiendo una óptima intercomunicación entre los 31 poblados y la cabecera municipal.

El proyecto que se realizará en la zona destinada a la elaboración del Plan Parcial, será autosustentable, en completa armonía con el ambiente, será generadora de empleos y contribuirá en el desarrollo municipal de Almoloya de Alquisiras, además de que ayudará a consolidar al municipio como centro de servicios microrregionales.

- Se preservarán como áreas no urbanizables, con actividades forestales y de regeneración.
- Se garantizará la captación de agua subterránea; así como de manantiales, para el abastecimiento de agua a las zonas urbanas.

Para la dotación de servicios de agua potable en el área del Plan Parcial, se garantizará al 100% la cobertura del servicio con sistemas de extracción de este vital líquido que sean amigables con el ambiente, para lo cual se aprovechará la generación natural de agua de la zona de estudio, lo cual será a través del aprovechamiento de los manantiales existentes.

#### **V. Diagnóstico:**

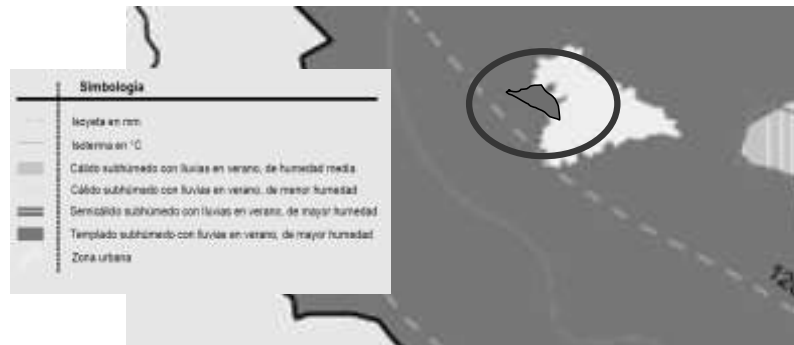
##### **A) Aspectos físicos.**

##### **Climatología.**

Dentro del Municipio de Almoloya de Alquisiras existen tres tipos de climas el que predomina es el templado, del tipo (A)C(W2)(W)(i'), en las comunidades de Plutarco González, San Andrés Tepetlipán, Capulmaca, Jaltepec, Cerro del Guayabo, Quinta Manzana, Las Mesas, Plan de vigas, Sexta Manzana.

Con respecto al clima en la zona, predomina el clima Templado subhúmedo con lluvias en verano, de mayor humedad, los vientos alcanzan velocidades de 2 a 12 metros por segundo.

Mapa 8. Microclima del Predio de Estudio.



Fuente: Inegi. 2015

Las temperaturas promedio oscilan entre los 20 y 28°C en verano y 14 y 22°C en invierno, lo que arroja una temperatura promedio anual de 21.5°C. Ante la ausencia de temperaturas extremas, este comportamiento marca una tendencia climatológica agradable, propicia para una importante variedad de flora y fauna silvestre, así como el desarrollo de actividades agropecuarias y forestales.

*El clima en la zona de estudio, no es una limitante para el desarrollo del proyecto ecoturístico, que pretende recuperar el valor medioambiental del municipio, no solo de la zona.*

##### **Geología**

Debido a su localización, los terrenos del municipio forman parte del sistema montañoso de la Meseta Central del Anáhuac y es parte de los relieves descendientes de la principal elevación del occidente estatal, que es el Nevado de Toluca.

El Municipio de Almoloya de Alquisiras se ubica a una altura de 2,385 msnm en un valle tendido de noreste a sureste, rodeado por dos cadenas de montañas y cerros. Si se llega por Texcaltitlan, se halla una planicie que corresponde a Plutarco González, continúa en San Andrés Tepetlixpán, bajando perceptiblemente en la Quinta Manzana, de manera abrupta, descendiendo a otro nivel en la cabecera municipal.

El entorno donde se encuentra el predio se caracteriza por presentar accidentes, pues la zona es considerada como zona de sierra. Los suelos del municipio se formaron durante el periodo Cretáceo tardío Paleoceno y las rocas mesozoicas.

Otro elemento importante lo constituyen las rocas volcánicas del oligoceno que conforman principalmente la sierra de Sultepec.

Mapa 9. Geología Municipal



Fuente: Inegi 2016

Las características de la Geología del terreno se componen por una fase profunda que presenta una capa de roca que limita la profundidad del suelo entre 50 y 100 cm.

Estas rocas están consideradas de gran importancia minera, pues representan vetas muy productivas en oro, plata, zinc, mercurio, bronce, plomo, cuarzo, estaño y cantera de color rosa, morado y verde.

El predio objeto de estudio se encuentra en un terreno formado por rocas Volcanoclastica –Ts (Vc

Esta clase de roca se caracteriz) perteneciente a la era Cenozoica cuya clase predominante es la Ígnea extrusiva. a por estar compuesta de material piroclástico.

Mapa 10. Geológicas del Predio.



Fuente Inegi. 2016:

La ventaja de las rocas Ígneas extrusivas es que se usa como relleno, y tiene una resistencia a la comprensión de menos de 5,000 toneladas sobre metro cuadrado. Cuenta con una posibilidad de uso urbano de alta a moderada, pues pueden proyectarse edificaciones y o construcciones de gran altura.

**Edafología**

Existen cuatro tipos de suelo predominantes en municipio de Almoloya de Alquisiras los cuales son: Cambisol, Leptosol, Luvisol, Regosol. El tipo de suelo predominante en la zona de estudio es FEOZEM, y sus características son las siguientes:

Cambisol eútrico (CMe5-2S): Se presentan en diversas condiciones topográficas y climáticas y son moderadamente aptos para la agricultura. El cambisol calcárico muestra una capa superficial, de color claro, pobre en materia orgánica. Se utiliza ampliamente en la agricultura. Se ubica en dos franjas que cruzan el municipio de noreste a sureste, una al norte y otra al sur.

Mapa 11. Características edafológicas.



Fuente: Inegi. Mapa Digital de México 2015

Este tipo de suelo es recomendable para establecer usos habitacionales con mediana y alta densidad. Por lo que la zona que cubre el predio objeto de estudio, presenta las condiciones adecuadas para el desarrollo del proyecto residencial campestre con actividades ecoturísticas.

### Vegetación

El municipio de Almoloya de Alquisiras, de acuerdo a lo analizado anteriormente, cuenta con capacidad climática, geográfica y topográfica para albergar a un sinnúmero de especies de flora y fauna.

La biodiversidad vegetal del municipio se encuentra comprendida principalmente por diferentes tipos de árboles y arbustos, entre los que se encuentran el ocote, el encino, la ceiba, el oyamel, el cedro, el nogal, el pino, entre otros.

La fauna silvestre se encuentra comprendida principalmente por especies como el tlacuache, el tejón, el conejo, el coyote, la ardilla el cacomixtle y algunos venados.

Ilustración 2. Vegetación existente.



Fuente: Elaboración Propia

El Proyecto de Plan Parcial localizado en el municipio de Almoloya de Alquisiras, se sustenta en el concepto de desarrollo sustentable, lo que quiere decir que en la urbanización pretendida se integrará al entorno natural de la zona, generalmente en la zona existen arboles de aguacate.

Pese al potencial ecoturístico, éste se ha dado en la zona como una actividad marginal con escasa capacidad para la generación de empleo, la infraestructura no se amplía ni se moderniza por lo que pierde competitividad la Región frente a otros centros turísticos a nivel estatal y nacional. Con el desarrollo del proyecto se pretende impulsar esta actividad.

### Hidrología

A nivel municipal, el caudal de mayor importancia es el Río Grande de Almoloya, cuyo cauce noroeste-sureste, cruza el municipio de Almoloya de Alquisiras para desembocar al río Amacuzac, en el estado de Morelos.

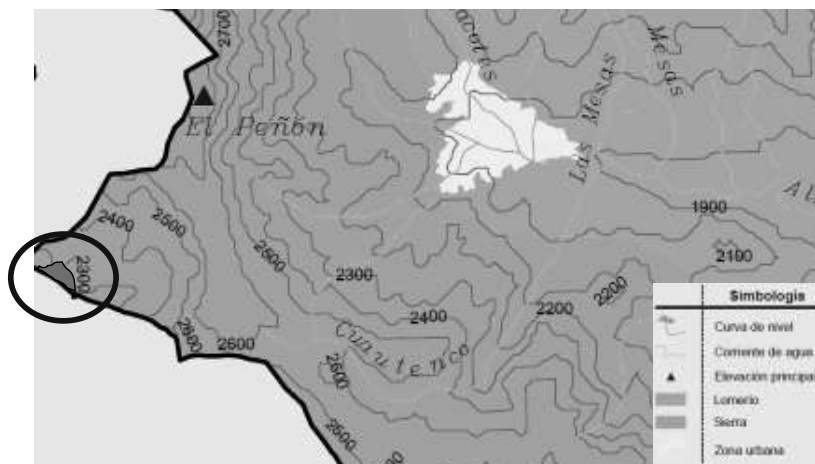
En orden de importancia, los afluentes del Río Grande son: Ahuacatlán, El Salto, Riachuelo de la Gavia Chica, así como innumerables arroyos que se secan durante la época de estiaje, durante los meses de diciembre a mayo.

En el municipio se encuentran también manantiales integrados en orden de importancia por Ojo de Agua Grande, que nace a 1.5 km. Al norte de la cabecera municipal, cuyas aguas abastecen a los pobladores de la cabecera municipal y otras

localidades, además de ser ocupada también para la agricultura de riego, además de este se encuentra el Ojo de Agua Chico, la Soledad, los Capulines, Tía Nieves y Escobedo, así como los veneros de Puente de Tierra y Chilacayote.

Las corrientes superficiales con la que cuenta el municipio corren por lo general hacia el suroeste del municipio, la principal corriente fluvial es la denominada Río Grande, también conocida como Río Almoloya, este nace en el norte del municipio de Texcaltitlán, al que se le unen pequeñas corrientes provenientes de los manantiales ubicados en territorio del municipio de Almoloya de Alquisiras, este río cruza la cabecera municipal, al salir de esta se le unen los arroyos de: Aguacatitlán, del Salto, de Cuauhtenco y de Jaltepec, Avanza hacia el oriente entre agua fría y Tepeguajes, llegando hasta ser límite entre la Unión Rivapalacio y Tizates.

Mapa 12. Características Hidrológicas.



Fuente: Inegi. Mapa Digital de México 2015

La hidrología subterránea está conformada por dos corrientes que se originan a la altura de San Francisco Coaxusco, dirigiéndose hacia el sureste y dan como consecuencia dos ojos de agua.

Los ríos cercanos al río más importantes son Cuahutenco y la Soledad, que tienen su origen en la zona donde se localiza el predio.

El predio presenta óptimas condiciones para abastecer de agua potable a las residencias y las actividades ecoturísticas que se desarrollaran en él. En dicha zona se existe gran cantidad de escurrimientos y corrientes de agua que podrán ser aprovechados con proyectos de enfoque sustentable para brindar un mayor atractivo a la región. Por lo que la factibilidad para ser integrado al desarrollo urbano es favorable.

**B) Aspectos sociales.**

**Población Total.**

En el año 2015 el municipio de Almoloya de Alquisiras presentaba un total de 14,846 habitantes, estando en la clasificación de los municipios con menor cantidad poblacional. Es un municipio pequeño y predominantemente rural, con población dispersa.

Tabla 3. Población Total 2015

Población 2015	
Población total	14 856
Hombres	7 122
Mujeres	7 724

Fuente: Censo General de Población y Vivienda 2010

Aunque la población con que cuenta el municipio no es tan significativa, se ha detectado en la región de Ixtapan de la Sal, un incremento poblacional en el desarrollo turístico forestal, lo que ha sido favorable para el desarrollo económico de los municipios dentro de la región. Es por ello que ha surgido la necesidad de controlar el crecimiento urbano mediante políticas de control, en donde se ha establecido el crecimiento ordenado como una alternativa viable para el desarrollo sustentable.

**C) Aspectos económicos.**

Almoloya de Alquisiras es un municipio con localidades totalmente rurales y dispersas dentro del territorio municipal la cabecera municipal es la que concentra un mayor número de habitantes, en el resto de las localidades la característica de las viviendas presenta un alto grado de dispersión, lo que dificulta de sobremanera la satisfacción de las necesidades y servicios básicos.

En el año 2010, alrededor de 10,742 habitantes presentaban una edad mayor a 12 años (edad considerada apta para trabajar), solo 4,854 son considerados dentro de la Población Económicamente activa, de los cuales, 4,632 se encontraban laborando al momento del levantamiento censal, y 222 estaban en calidad de desempleado, tal como se observa en el



cuadro siguiente, donde también se muestran las cifras de las localidades de la cabecera municipal de Almoloya de Alquisiras que es la localidad más cercanas y que ejerce influencia en el predio:

Tabla 4. PEA Municipio de Almoloya de Alquisiras

Municipio	Población de 12 años y más	Condición de actividad económica				
		Población económicamente activa			Población no económicamente activa	No especificado
Total	Ocupada	Desocupada				
Total	10742	4854	4632	222	5816	NE
Cabecera Municipal	2429	1269	1214	55	1146	NE

Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

La actividad económica es cualquier proceso mediante el cual se obtienen productos, bienes y servicios que cubren las necesidades de una población. Se clasifican como a continuación se menciona.

Las actividades económicas primarias son aquellas que se dedican puramente a la extracción de los recursos naturales, para el consumo o para la comercialización, tales como la agricultura, la ganadería, la producción de madera, pesca comercial y minería.

A su vez, actividades económicas secundarias se refieren a las actividades industriales, es decir que transforman las materias primas en productos elaborados.

Por último, las actividades económicas terciarias son las que consisten en la prestación de algún servicio, la comunicación o el turismo.

En el siguiente cuadro analizamos el porcentaje de habitantes pertenecientes a la PEA que se dedican a cada una de las actividades de los diferentes sectores económicos. Encontramos que el 43.39% de la PEA ocupada realiza actividades principalmente pertenecientes al sector primario; 27.34% se encuentran en el sector servicios; mientras que en tercer lugar se encuentran las personas que se dedican a las actividades secundarias y a los servicios. Distribuidos de la siguiente manera.

Tabla 5. Porcentaje de PEA Ocupada por sector 2000-2015

MUNICIPIO	% Sector Primario			% Sector Secundario			% Sector Comercio			% Sector Servicios		
	2000	2010	2015	2000	2010	2015	2000	2010	2015	2000	2010	2015
<b>15 MÉXICO</b>	5.2	<b>5.10</b>	4.92	31.2	<b>25.63</b>	26.65	19.4	<b>22.23</b>	21.28	40.2	<b>45.38</b>	<b>46.17</b>
<b>ALMOLOYA DE ALQUISIRAS</b>	46.6	<b>43.39</b>	42.5	15.9	<b>14.07</b>	14.9	11.7	<b>14.71</b>	16.28	22.4	<b>27.34</b>	<b>26.1</b>

Fuente: Censo General de Población y Vivienda 2000 y 2010. Conteo 2015

En cuanto a la PEA para el periodo 2015, el municipio de Amoloya de Alquisiras presenta una PEA de 5,433, de las cuales el sector primario es el que tiene mayor representatividad, con el 42.5; en segundo lugar el terciario con 42.4 y finalmente el sector secundario con 14.9 por ciento.

A continuación, presentamos la diferente distribución de los establecimientos registrados en el municipio para el año 2014. Podemos observar que un mayor número se destina al comercio al por menor.

Tabla 6. Unidades Económicas 2014

Unidades económicas 2014	(Establecimiento)
Sector de Actividad Económica	468
Industrias manufactureras	36
Comercio al por mayor	8
Comercio al por menor	253
Transportes, correos y almacenamiento	1
Información en medios masivos	4
Servicios financieros y de seguros	5
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes	4
Servicios profesionales, científicos y técnicos	4
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos	7
Servicios educativos	11
Servicios de salud y de asistencia social	14
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos	5
Servicios de alojamiento temporal	54
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	47
Actividades legislativas, gubernamentales	15

Fuente: Igecem 2014.

Puede observarse que el municipio se comienza a especializar en las actividades terciarias, enfocadas al comercio, servicios y actividades turísticas principalmente, como los hospedajes, y restaurantes, por mencionar algunos, una de las

estrategias del proyecto del Plan Parcial, es aprovechar los recursos paisajísticos y naturales para el desarrollo de actividades eco turísticas y turismo rural en la zona. Con la finalidad de contribuir en el desarrollo económico, social y ambiental de la región, no solo de la zona de estudio.

En materia socioeconómica se pretende la promoción del turismo comunitario en las zonas de grupos étnicos, destacando la experiencia de vivir las costumbres y tradiciones de la Región, así como el consumo de productos propios de la Región.

**D) Aspectos territoriales.**

En 1990 la población era de 12,021 habitantes ocupando 2,360 viviendas, la densidad poblacional empezó a decrecer llegando a 5.09 personas por vivienda, estimando un área urbana para esa época de 165.2 ha; para el año de 1995 continuo con el descenso teniendo una densidad de 5.06 habitantes por vivienda, aumentando a 13,667 viviendas en un área urbana estimada de 188.93 hectáreas. Este decremento en la densidad poblacional se dio por el impacto de las políticas de control natal que se dieron en la década de los 80's teniendo efecto hasta la década de los 90's.

Para el año 2000 se tiene un área urbana de 229.51 hectáreas, en la cual se asientan 15,584 personas en 2,961 viviendas, lo que corresponde a 5.26 habitantes por vivienda, el lento crecimiento histórico que ha tenido el municipio de Almoloya de Alquisiras, ya que en 30 años solo ha crecido 121.08 hectáreas, se debe a la lejanía y la poca conectividad que se tenía con las zonas metropolitanas del Valle de Toluca y los municipios aledaños a él. De acuerdo al Censo General de Población y Vivienda 2010, se identifica un incremento poblacional de 14,856.

Ha aumentado la dispersión de las viviendas en el territorio, sin embargo, como es un municipio pequeño, y predominantemente rural, la población ha crecido de manera discreta. Es por ello que puede darse orden a su territorio.

Con el tema de ordenamiento territorial y las políticas de control de crecimiento urbano se fundamenta el proyecto de Plan Parcial. Pues es un proyecto en el que se desarrollarán zonas habitacionales concentradas y ordenadas dentro del predio en cuestión, en donde se evitará la construcción dispersa, lo cual favorecerá la introducción y dotación de servicios de infraestructura. Además de que será un proyecto que se integrará al ambiente de manera sustentable.

**Usos del suelo**

El municipio de Almoloya de Alquisiras comprende de una superficie de 16,738.00 hectáreas y está comprendida en los siguientes grandes usos: área urbana, el uso agropecuario, pastizal y forestal.

El uso más significativo dentro del municipio es el uso forestal, ya que la actividad primaria es la base económica del municipio, este uso abarca el 53.92% del total municipal, y está compuesto por 9,025.02 hectáreas. El uso forestal dentro del municipio juega un papel muy importante ya que por medio de este se recargan los mantos acuíferos del municipio, sin embargo, está disminuyendo considerablemente por la tala clandestina.

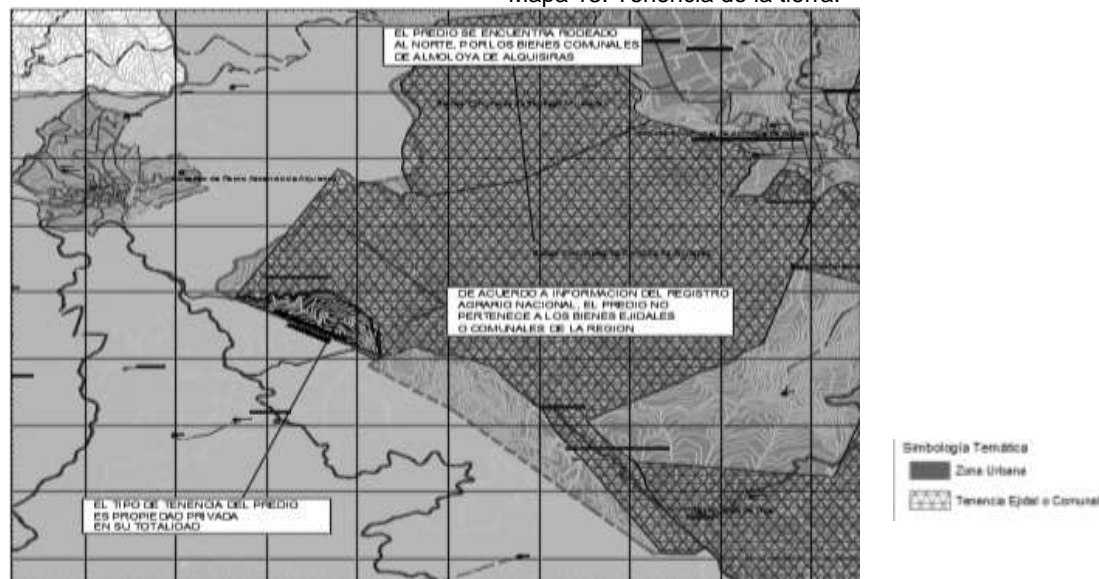
Los suelos erosionados dentro del municipio son los menos representativos ya que sólo se cuenta con 361.4 hectáreas representando el 0.03% del total municipal, por lo que no se considera relevante territorialmente ni para su economía.

El uso urbano dentro del municipio se ha concentro principalmente en la zona centro de la parte norte del municipio, este uso no es muy grande ya que solo abarca el 0.37% del total municipal comprendiendo una superficie 61.28 hectáreas.

Si bien el proyecto a desarrollar se encuentra en las zonas forestales del municipio, no quiere decir que las zonas habitacionales acabarán con el bosque, sino más bien se aprovechara al máximo la naturaleza, viéndola como una ventaja para el desarrollo de las actividades ecoturísticas.

En cuestiones de tenencia de la tierra, de acuerdo a información proporcionada por el registro agrario nacional, el predio objeto de estudio, no se encuentra dentro de ningún núcleo agrario, de tipo ejidal o comunal, por lo que puede decirse que el predio es completamente de propiedad privada. Tal y como se muestra en el mapa siguiente:

Mapa 13. Tenencia de la tierra.



Fuente: Elaboración Propia.

## Vivienda

Las características y estadísticas de la vivienda permiten conocer la situación en que vive la población con respecto a su hábitat; entre ellas destaca el tipo de construcción, la disponibilidad y uso del espacio y de servicios, por mencionar algunos aspectos. La vivienda es la base del patrimonio familiar y es al mismo tiempo condición para tener acceso a otros niveles de bienestar. Es el lugar donde las familias reproducen las buenas costumbres, se incentiva un desarrollo social sano, así como mejores condiciones para su inclusión social. La vivienda es un indicador básico del bienestar de la población, y de acuerdo a su tipo se clasifica en viviendas particulares y colectivas.

En concreto, la vivienda es el espacio delimitado normalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se utiliza para vivir, es decir, dormir, preparar los alimentos, comer y protegerse del ambiente. Es aquel espacio físico, cuya principal razón de ser es ofrecer refugio y descanso.

El promedio de habitantes por vivienda en el municipio comparado con el del estado de México ha variado, para 1970 se estimaban 6.14 personas por vivienda en el estado y en el municipio se estimaban 5.38 lo que indica que el municipio no mantenía un crecimiento en su población similar al estado, este índice disminuyó en el ámbito estatal, en cambio para el municipio aumento, ya que para 1980 se tenían calculados en el municipio a 5.73 habitantes por cada vivienda manteniéndose todavía por debajo del índice estatal el cual era de 5.90.

Para 1990 las políticas de control natal a nivel estatal y nacional se reflejaron dentro del municipio ya que se tuvo un descenso en el crecimiento poblacional, ya que se estimaron 5.09 habitantes por vivienda, y para el estado 5.22, aun estando por arriba del municipio.

Este decremento continuo para ambos ámbitos, aunque en realidad sólo fueron 0.03 puntos porcentuales los que para 1995 disminuyeron a nivel municipal y a nivel estatal fueron 0.43, pues se calculaba para el estado y municipio 4.79 y 5.06 habitantes por vivienda respectivamente, la tendencia a disminuir el promedio de ocupante por vivienda solo se acentuó en el contexto estatal, el cual siguió disminuyendo y para el año 2000 se tenía 4.77 personas por vivienda; y a nivel municipal aumento a 5.26.

La oferta de vivienda terminada se ha dado de manera limitada esencialmente por la reducida demanda que acarrear los altos intereses de los créditos hipotecarios y los excesivos requisitos para su autorización. En el año 2010 se tiene registrada un total de 3622 viviendas en el territorio municipal.

Tabla 7. Condiciones de la vivienda y sus servicios al interior de las mismas.

Viviendas y Ocupantes		Cantidad
Viviendas particulares habitadas		3 622
Ocupantes		14 856
Servicios públicos en la vivienda		
Agua		
Disponen		
	Viviendas	2 744
	Ocupantes	11 175
No disponen		
	Viviendas	872
	Ocupantes	3 650
Drenaje		
Disponen		
	Viviendas	2 743
	Ocupantes	11 278
No disponen		
	Viviendas	844
	Ocupantes	3 434
Energía eléctrica		
Disponen		
	Viviendas	3 482
	Ocupantes	14 329
No disponen		
	Viviendas	134
	Ocupantes	503

Fuente. IGCEM 2015

De acuerdo al censo 2010 el municipio de Almoloya de Alquisiras tiene una cantidad de vivienda de 3,622, en donde habitaban alrededor de 14,856 personas.

Del total de viviendas, solamente 2,744 disponen de agua potable; mientras que 2,743 están conectadas con la red de drenaje; y 3,482 cuentan con la red de energía eléctrica.

### E) Aspectos urbanos e imagen urbana.

Algunas características que dan identidad a los sitios con algún estilo arquitectónico son construcciones antiguas construidas con materiales del lugar como muros de adobe con techos de dos aguas con teja roja que dan un toque típico al área urbana. Las construcciones por lo general no rebasan los dos niveles, aunque son construcciones con muros muy altos manteniendo el típico tapanco o tejaban en cada casa.

Parte importante es el empedrado predominante de las calles dando ese toque de pueblo típico antiguo, aunque se tiene un deterioro de los señalamientos viales, ya que las nomenclaturas de las calles en algunas partes se han perdido creando la combinación de distintos materiales en estos señalamientos alterando la imagen original.

La combinación de nuevos tipos de materiales en los anuncios espectaculares a alterado de alguna manera la imagen dentro del principal centro de población a lo cual se propondría una homogenización en los mismos para no perder el toque típico del pueblo de Almoloya de Alquisiras.

- *Hitos:*

Estos se constituyen como los elementos que sirven como referencia a la población, o que por sus características arquitectónicas o naturales, sobresalen respecto al resto de las zonas. En el municipio de Almoloya de Alquisiras destacan la Iglesia Central, así como el edificio del Palacio Municipal.

- *Nodos:*

Se identifican como puntos de reunión de la población más significativos los siguientes: el mercado municipal, el templo de San Pedro, la plaza ubicada en el centro de la cabecera municipal.

- *Senderos*

Los principales senderos del municipio, los constituyen las principales vías de comunicación que la población utiliza para su ir y venir diario, y que de alguna manera se correlacionan fundamentalmente con la traza de del transporte urbano, y recorridos obligatorios para satisfacer las necesidades de empleo, educación, comercio y abasto, por lo tanto, bajo este esquema se destacan primordialmente el siguiente sendero: carretera Almoloya de Alquisiras - Temascaltepec.

El turismo sustentable no representará tampoco ningún riesgo para la región, pues se pretende la habilitación de senderos interpretativos que favorezcan el turismo de bajo impacto, restringiendo la instalación de paraderos informativos en áreas con mediano grado de alteración y promoviendo la protección de los recursos naturales.

- *Patrimonio histórico, artístico y cultural*

El templo de San Pedro es el elemento de mayor valor arquitectónico dentro del municipio. Fue construido entre 1673 y 1727. Ha sido remodelado y actualmente presenta una portada de dos cuerpos y remate. El primero tiene un arco abocinado, en la clave una hoja de acanto. La puerta de acceso al interior se decora con figura de flores, escudos papales y dos personajes de santos.

El interior, planta de cruz latina, con bóveda de arista, la cúpula y el tambor son octagonales y las pechinas tienen decoración dorada con personajes bíblicos en el centro. El elemento más importante en el interior es un retablo de manifiesto estilo barroco, tallado en madera.

Con la realización del proyecto ecoturístico de Plan Parcial, se fomentará el turismo rural en comunidades donde el turista pueda convivir e interactuar con expresiones sociales, culturales y productivas, en un contexto no ciudadano, que incluya, entre otras actividades, el Etnoturismo, Agroturismo, Talleres Gastronómicos, Eco arqueología, Preparación de Medicina Tradicional, Talleres Artesanales y Fotografía Rural.

El Aprovechamiento de la riqueza cultural, artesanal, artística, gastronómica y del paisaje de la Región servirá para formular proyectos productivos que incluyan a la población en actividades ecoturísticas y el turismo rural.

### **F) Aspectos sectoriales.**

#### **Infraestructura Hidráulica**

Es uno de los servicios públicos que presta una administración municipal a su población que se caracteriza por ser incolora, inodora, sin sabor y libre de gérmenes patógenos. Cumple con las normas de calidad promulgadas por las autoridades locales e internacionales.

El consumo promedio por habitante en la zona rural fluctúa entre 80 y 200 litros al día; en la zona popular es de 100 a 250, lo que representa un volumen mensual de 1,683,000 m<sup>3</sup> mensuales y un consumo anual de 20 millones de m<sup>3</sup>. El 29 % de las viviendas no disponen de agua entubada.

En el proyecto ecoturístico se establece el rescate de los manantiales, cuerpos de agua y corrientes, para darle un mayor atractivo visual y medioambiental a la zona. Es por lo anterior que el polígono en estudio deberá considerar la factibilidad de obras de interconexión a las líneas existentes y la creación de nuevas.

#### **Infraestructura de Electrificación y Alumbrado Público**

El servicio de alumbrado público consiste en la iluminación de las vías públicas, parques públicos y demás espacios de libre circulación, con el propósito de proporcionar la visibilidad adecuada para el tránsito y la seguridad de las personas.

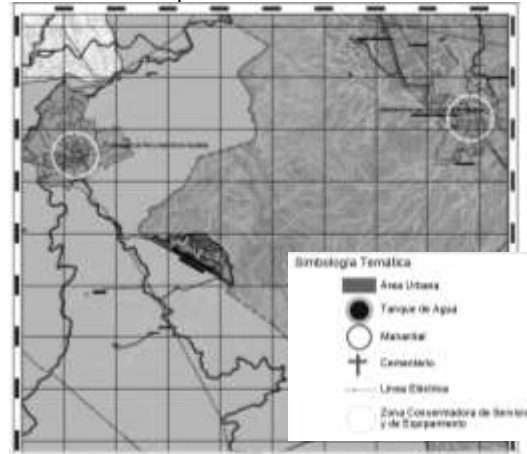
El cumplimiento, así como el control del alumbrado público está a cargo del Gobierno Municipal. El Municipio de Almoloya de Alquisiras cuenta con un total de 3,572 tomas de luz y solo el 3% de las viviendas no cuenta con este servicio.

El diseño de las redes de electrificación y alumbrado, será factible de ser desarrollada en el predio de estudio. Pues no se encuentran grandes complicaciones para su desarrollo en el terreno.

#### **Infraestructura de Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Servidas**

Es el conjunto de conductos y almacenamientos cuyo fin es la recepción y evacuación de aguas residuales que puedan causar efectos nocivos a la comunidad, el medio ambiente y los recursos naturales. Debido a la acción del drenaje fluvial es posible evitar que el agua de lluvias se estanque y con ello provoque inundaciones.

Mapa 14. Infraestructura



Fuente: Elaboración Propia.

En el Municipio, el 23 % de las viviendas no disponen de drenaje. Y son las más alejadas de los centros urbanos.

El diseño del sistema de drenaje y alcantarillado en la zona de estudio, no representa ningún problema pues la topografía de la zona permite la introducción de redes, así como la conducción eficiente de las aguas residuales, pero el desarrollo del proyecto objeto de estudio deberá contar con su propia planta tratadora de aguas residuales.

### Equipamiento

Para la realización de todas las actividades básicas de los pobladores en cualquier espacio urbano, es necesaria la utilización de espacios para la realización de las mismas, es por eso que se analizan los equipamientos urbanos existentes en el municipio.

El desarrollo social debe ser el resultado último en beneficios tangibles para la sociedad. En el siguiente diagnóstico se presenta la situación actual de los equipamientos urbanos.

De acuerdo con los datos disponibles, en cuanto a infraestructura educativa hay un déficit en cobertura de atención en todos los niveles de la educación básica, incluyendo bachillerato. Por otra parte, las aulas existentes no cuentan con equipamiento para adiestrar a los alumnos en el manejo de las tecnologías de la información y la educación. Existen 98 planteles de educación básica que requieren de mantenimiento.

En el ámbito de la cultura, también se presenta un déficit en cuanto a la atención que se proporciona en las bibliotecas municipales, aun cuando de la población potencialmente usuaria de los servicios atiende sólo a un 2.33. La cobertura de Casa de Cultura presenta déficit pues proporciona servicios a 4.77% de la población municipal. La misma tendencia se observa en otros establecimientos culturales como el teatro municipal. Se tiene prevista para la presente administración la apertura de un museo regional.

Con el desarrollo del proyecto habitacional de tipo residencial campestre, también llega la oportunidad de introducir equipamientos y redes de infraestructura, en las zonas del municipio que así lo requieran, lo cual entra como donaciones por parte de la empresa desarrolladora. Este es uno de los factores positivos que beneficiaran a la zona y a la región.

### Aspectos ambientales.

El principal problema que ha provocado alteraciones al medio natural ha sido la tala inmoderada de sus bosques, provocando con ello riesgos de deslaven de las principales elevaciones del municipio; por su parte ha afectado en gran medida la recarga de los mantos acuíferos y corrientes de agua localizados en el territorio municipal.

En los últimos años el deterioro ambiental y el crecimiento poblacional, aun cuando esta ha sido bajo, han traído consigo efectos negativos en el ambiente. La tala clandestina ha traído como consecuencia la sobreexplotación de los de los mantos acuíferos.

En lo referente a los residuos sólidos municipales, estos se depositan en tiraderos clandestinos, en barrancas, arroyos o sobre caminos rurales y carreteras, lo que ha significado la contaminación de los mantos acuíferos y del suelo.

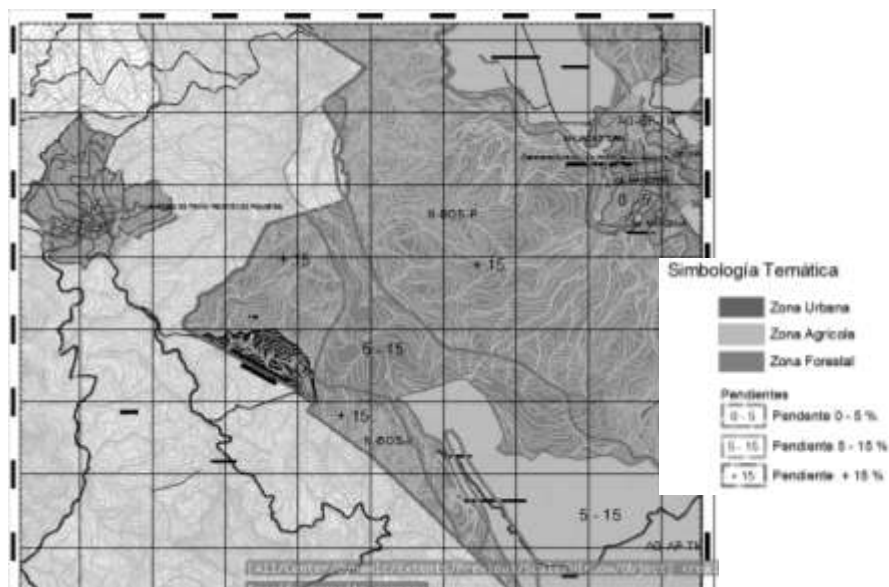
Asimismo, el suelo presenta diferentes problemas entre los que se encuentran la erosión y la salinización, debido entre otros factores a la deforestación y al cambio en los usos del suelo.

A continuación, realizamos un análisis de tres aspectos importantes que contribuyen en la alteración directa al ambiente:

- A. **Aspectos Biológicos:** dentro del "Lote objeto de estudio" se lleva a cabo poca actividad agrícola.
- B. **Deforestación, Erosión e incendios.** Estos tres aspectos suelen presentarse principalmente en las zonas de lomeríos.
- C. **Contaminación:**
  - De suelo. Únicamente los químicos que le agregan a los terrenos de siembra.

- De Agua. La contaminación de las corrientes de agua, es provocada por los habitantes de la zona, ya que las barrancas y arroyos de la zona son utilizados para verter las aguas residuales sin tratamiento previo.

Mapa 15. Áreas naturales.



Fuente: Elaboración Propia.

El predio objeto de estudio se encuentra en una zona considerada como zona forestal, aspecto que hace que el proyecto sea factible de ser desarrollado debido a su enfoque ecoturístico en el cual se tiene contemplado el desarrollo de destinos turísticos sustentables, de tal forma que todo destino tenga claridad los criterios de sustentabilidad como son el adecuado y eficiente uso del agua, la recolección, conducción y adecuada disposición de residuos sólidos, el tratamiento y adecuada disposición de aguas residuales, la introducción de vegetación acorde con las características naturales y paisajísticas del destino, entre otros criterios.

El Desarrollo de proyectos de turismo de aventura zonas serranas y áreas naturales de la Región también se ha previsto, previo análisis de factibilidad ambiental, que se vinculen a festividades en las comunidades y permita generar jornadas deportivo – culturales en los nuevos destinos turísticos.

### Riesgos.

El Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) define los riesgos como 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.

La existencia de un riesgo implica la presencia de un agente perturbador (fenómeno natural o generado por el hombre) que tenga la probabilidad de ocasionar daños a un sistema afectable (asentamientos humanos, infraestructura, planta productiva, etc.) en un grado tal, que constituye un desastre.

En el territorio que ocupan todos los asentamientos irregulares del Municipio existen 37 zonas de riesgo, de ellas 7 son de alto riesgo. Los fenómenos geológicos que son un riesgo potencial para Almoloya de Alquisiras son sismos, deslizamientos de suelo, flujos de lodo y erupciones volcánicas dada su proximidad con el Nevado de Toluca. Los factores de riesgo químicos son incendios forestales, de casa habitación y derrame de sustancias químicas. Hay contingencias que se presentan en temporada de estiaje y de lluvias por los deslizamientos de tierra e inundaciones sobre la zona. Los riesgos de origen hidrometeorológicos son lluvia, llovizna, granizo, niebla, neblina, rocío, escarcha, chubasco y tromba.

Los cuales se clasifican de acuerdo al Atlas de Riesgos del Estado de México en 5 apartados:

#### GEOLÓGICOS- GEOMORFOLOGICOS

Tienen su origen en la actividad de las placas tectónicas y fallas continentales y regionales que cruzan y circundan a la República Mexicana.

Respecto de las actividades relacionadas con el **vulcanismo**, si el Popocatepetl hiciera erupción, las afectaciones en el municipio serían de muy bajas a nulas, debido a la distancia existente entre el municipio y el volcán. Lo mismo sucedería con la caída de ceniza.

Por otra parte, existen problemas de erosión en la zona de cañadas ubicada en la Sierra, con riesgo de provocar deslaves, lo que podrá impactar a los Asentamientos humanos ubicados en esta zona.

Asimismo, en la parte norte y sur de la cabecera municipal existen zonas de deslaves, mismas que pueden ocasionar problemas en los asentamientos ubicados en estas zonas.



## HIDROMETEOROLÓGICOS

Se derivan de la acción violenta de los agentes atmosféricos.

En este tipo de fenómenos solamente las **inundaciones** pluviales y fluviales son las que han causado algún tipo de desastre. Por la conformación topográfica de la zona estos fenómenos son inundaciones y afectaciones por encharcamiento de aguas. La zona de estudio presenta una pendiente que impide los encharcamientos.

Los más significativos para el municipio son Heladas, Granizadas y Niebla, las cuales son un evento natural y recurrente para la zona montañosa.

Las zonas de inundación surgen por dos causas, la primera corresponde al establecimiento de asentamientos humanos en las partes planas con pendientes de 0 a 5%, ubicados en la cabecera municipal; situación que lleva al drenado lento que en caso de lluvias extraordinarias no tiene capacidad para dar salida al escurrimiento.

Los provocados por los deslaves y desprendimientos de rocas de las zonas altas, acentuándose más en épocas de lluvias, pues junto con los desbordamientos de las corrientes pluviales que bajan hasta las zonas planas del municipio

## QUÍMICOS

Ligados a la compleja vida en sociedad, al desarrollo industrial y tecnológico de las actividades humanas, y al uso de diversas formas de energía. Y pueden ser:

- Incendios (forestales, industriales y domésticos)
- Explosiones
- Derrames
- Fugas

De acuerdo al atlas de riesgos municipal, no se han registrado estos problemas en las zonas aledañas al "lote"

## SANITARIOS

Vinculados con el crecimiento de la población y la industria, y que por lo general interfieren en las condiciones de salud y de calidad de vida de la población.

Los más representativos son la descarga de aguas negras y residuales sin previo tratamiento a las barrancas y los cuerpos de agua cercanos a las zonas residenciales.

Los ríos y escurrimientos conducen las aguas residuales provenientes de las actividades de los habitantes del municipio, causando uno de los problemas que más impactos negativos generan al medio ambiente, ya que constituyen posibles focos de infección para la población; además, repercute en la contaminación de los propios mantos acuíferos.

## SOCIO-ORGANIZATIVOS.

Tienen su origen en las concentraciones humanas y en el mal funcionamiento de algún sistema de subsistencia que proporciona servicios básicos.

Dentro de esta categoría encontramos:

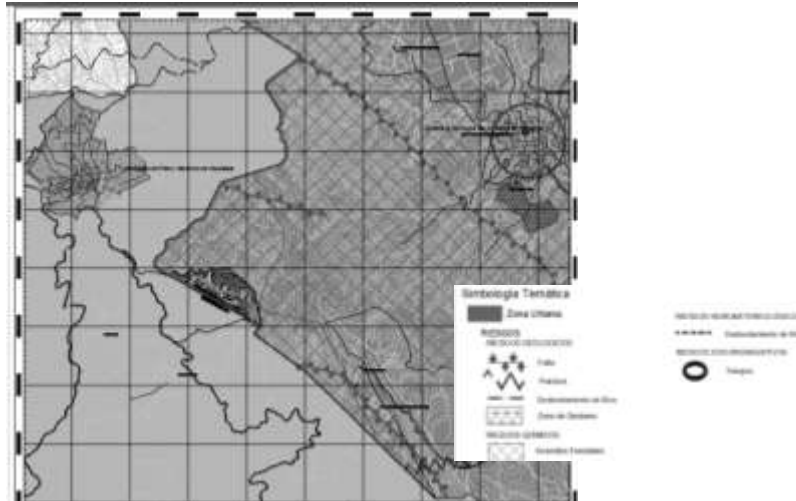
- Marchas, huelgas
- Concentraciones masivas
- Accidentes (terrestres, aéreos)
- Delitos
- Invasión de derechos de vía.

El predio objeto de estudio presenta riesgos que van de bajos a nulos debido a la lejanía con las zonas concentradoras de población.

Los riesgos que podemos encontrar en la zona son: las reducidas secciones de las vialidades principales del municipio, que son utilizados para estacionamientos y por los establecimientos comerciales ubicados a orillas de las vialidades principales, provocando accidentes viales.

Además, este riesgo se genera por la invasión de derechos de vía de las líneas de alta tensión, los cuales no son respetados por los habitantes de las áreas colindantes de las torres de conducción.

Mapa 16. Riesgos y limitantes al Desarrollo Urbano.



El Polígono objeto de estudio, no presenta ningún tipo de riesgos altos, sin embargo, para el desarrollo del proyecto, se solicitarán ante las dependencias estatal y municipal de protección civil, el dictamen de riesgos y se llevará a cabo el estudio de mecánica de suelos quien determinará los procedimientos de construcción adecuados al tipo de suelo, y su capacidad de carga.

La susceptibilidad a incendios forestales que presenta la zona de estudio, será reducida de manera importante, con las acciones que se tomaran para el desarrollo de actividades ecoturísticas y la vigilancia en materia de protección civil que se verá incrementada.

#### VI. Síntesis del diagnóstico (Análisis territorial FODA).

##### Fortalezas

- Con respecto al clima en la zona, predomina el clima templado subhúmedo con lluvias en verano, de mayor humedad, los vientos alcanzan velocidades de 2 a 12 metros por segundo.
- El clima en la zona de estudio, no es una limitante para el desarrollo del proyecto ecoturístico, que pretende recuperar el valor medioambiental del municipio, no solo de la zona.
- Este tipo de suelo es recomendable para establecer usos habitacionales con mediana y alta densidad. Por lo que la zona que cubre el predio objeto de estudio, presenta las condiciones adecuadas para el desarrollo del proyecto residencial campestre con actividades ecoturísticas.
- En cuestiones de tenencia de la tierra, de acuerdo a información proporcionada por el registro agrario nacional, el predio objeto de estudio, no se encuentra dentro de ningún núcleo agrario, de tipo ejidal o comunal, por lo que puede decirse que el predio es completamente de propiedad privada.

##### Oportunidades

- El predio objeto de estudio se encuentra en un terreno formado por rocas Volcanoclástica –Ts (Vc) perteneciente a la era Cenozoica cuya clase predominante es la Ígnea extrusiva.
- La ventaja de las rocas Ígneas extrusivas es que se usa como relleno, y tiene una resistencia a la compresión de menos de 5,000 toneladas sobre metro cuadrado. Cuenta con una posibilidad de uso urbano de alta a moderada, pues pueden proyectarse edificaciones y o construcciones de gran altura.
- La biodiversidad vegetal del municipio se encuentra comprendida principalmente por diferentes tipos de árboles y arbustos, entre los que se encuentran el ocote, el encino, la ceiba, el oyamel, el cedro, el nogal, el pino, entre otros.
- El Proyecto de Plan Parcial localizado en el municipio de Almoloya de Alquisiras, se sustenta en el concepto de desarrollo sustentable, lo que quiere decir que en la urbanización pretendida se integrará al entorno natural de la zona, generalmente en la zona existen arboles de aguacate.
- El predio presenta óptimas condiciones para abastecer de agua potable a las residencias y las actividades ecoturísticas que se desarrollaran en él. En dicha zona se existe gran cantidad de escurrimientos y corrientes de agua que podrán ser aprovechados con proyectos de enfoque sustentable para brindar un mayor atractivo a la región. Por lo que la factibilidad para ser integrado al desarrollo urbano es favorable.
- Con el tema de ordenamiento territorial y las políticas de control de crecimiento urbano se fundamenta el proyecto de Plan Parcial. Pues es un proyecto en el que se desarrollarán zonas habitacionales concentradas y ordenadas dentro del predio en cuestión, en donde se evitará la construcción dispersa, lo cual favorecerá la introducción y dotación de servicios de infraestructura. Además de que será un proyecto que se integrará al ambiente de manera sustentable.

- Si bien el proyecto a desarrollar se encuentra en las zonas forestales del municipio, no quiere decir que las zonas habitacionales acabarán con el bosque, sino más bien se aprovechara al máximo la naturaleza, viéndola como una ventaja para el desarrollo de las actividades ecoturísticas.
- Con el desarrollo del proyecto habitacional de tipo residencial campestre, también llega la oportunidad de introducir equipamientos y redes de infraestructura, en las zonas del municipio que así lo requieran, lo cual entra como donaciones por parte de la empresa desarrolladora. Este es uno de los factores positivos que beneficiaran a la zona y a la región.
- De acuerdo al censo 2010 el municipio de Almoloya de Alquisiras tiene una cantidad de vivienda de 3,622, en donde habitaban alrededor de 14,856 personas.
- El predio objeto de estudio se encuentra en una zona considerada como zona forestal, aspecto que hace que el proyecto sea factible de ser desarrollado debido a su enfoque ecoturístico en el cual se tiene contemplado el desarrollo de destinos turísticos sustentables, de tal forma que todo destino tenga claridad los criterios de sustentabilidad como son el adecuado y eficiente uso del agua, la recolección, conducción y adecuada disposición de residuos sólidos, el tratamiento y adecuada disposición de aguas residuales, la introducción de vegetación acorde con las características naturales y paisajísticas del destino, entre otros criterios.

#### Debilidades

- Los ríos cercanos al río más importantes son Cuahutenco y la Soledad, que tienen su origen en la zona donde se localiza el predio.
- Puede observarse que el municipio se comienza a especializar en las actividades terciarias, enfocadas al comercio, servicios y actividades turísticas principalmente, como los hospedajes, y restaurantes, por mencionar algunos, una de las estrategias del proyecto del Plan Parcial, es aprovechar los recursos paisajísticos y naturales para el desarrollo de actividades eco turísticas y turismo rural en la zona.
- En el proyecto ecoturístico se establece el rescate de los manantiales, cuerpos de agua y corrientes, para darle un mayor atractivo visual y medioambiental a la zona. Es por lo anterior que el polígono en estudio deberá considerar la factibilidad de obras de interconexión a las líneas existentes y la creación de nuevas.
- El diseño de las redes de electrificación y alumbrado, será factible de ser desarrollada en el predio de estudio. Pues no se encuentran grandes complicaciones para su desarrollo en el terreno.
- El predio objeto de estudio presenta riesgos que van de bajos a nulos debido a la lejanía con las zonas concentradoras de población.
- La imagen urbana del municipio es la de un pueblo típico, por lo que el desarrollo habitacional tendrá que considerar este aspecto en el diseño de sus tipologías de vivienda.

#### Amenazas

- Aunque la población con que cuenta el municipio no es tan significativa, se ha detectado en la región de Ixtapan de la sal, un incremento poblacional en el desarrollo turístico forestal, lo que ha sido favorable para el desarrollo económico de los municipios dentro de la región. Es por ello que ha surgido la necesidad de controlar el crecimiento urbano mediante políticas de control, en donde se ha establecido el crecimiento ordenado como una alternativa viable para el desarrollo sustentable.
- Ha aumentado la dispersión de las viviendas en el territorio, sin embargo, como es un municipio pequeño, y predominantemente rural, la población ha crecido de manera discreta. Es por ello que puede darse orden a su territorio.

#### VII. Pronóstico:

##### A) Escenario tendencial.

El municipio de Almoloya de Alquisiras se encuentra condicionado por lineamientos y políticas establecidas en distintos instrumentos superiores de planeación los cuales, en su conjunto, presentan puntos de coincidencia para el municipio en aspectos como:

- La localización de la población donde se cuente con infraestructura y servicios suficientes.
- Abatir el crecimiento extensivo en zonas de alta peligrosidad o zonas de conservación ecológica.
- Previsiones de infraestructura y servicios.
- Programas de vivienda a los sectores deprimidos.
- Oferta de suelo y vivienda de acuerdo a la capacidad económica de la población.
- Se establece que los usos del suelo respondan a la necesidad de ofertar suelo y vivienda a la población.

##### B) Escenario programático.

Este escenario de población corresponde a la aplicación de una política demográfica por parte del COESPO en la cual establece lo siguiente:

“Regular los fenómenos que afectan a la población en cuanto a su volumen, estructura, dinámica y distribución territorial, con el fin de lograr que participe justa y equitativamente de los beneficios del desarrollo económico y social”.

La política de población se circunscribe a la tesis política de mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Así, la estructura y la distribución demográfica a la que será deseable llegar para los próximos años se caracteriza por:

- La población del municipio de Almoloya de Alquisiras alcanzará para el año 2020 una cifra de 17,203 habitantes.
- Los descensos en fecundidad y mortalidad en la entidad y la estructura de la población por edad y sexo mostrarán un desplazamiento marcado hacia las edades centrales, esto es, en los grupos de edades de 15 a 64 años.
- Se incrementará el grupo de población de adultos mayores.
- Los flujos migratorios se orientarán de manera moderada hacia la zona metropolitana del valle de México.

#### **VIII. Objetivos:**

##### **A) De ordenamiento territorial.**

- Conformar una zona de nuevos desarrollos habitacionales de tipo residencial campestre y de servicios (hotel), con carácter planificado y enfoque de sustentabilidad.
- Alentar la reforestación y construcción de áreas verdes para uso recreativo y de preservación, específicamente en la zona centro del polígono; así como prever un proyecto específico para la recuperación y saneamiento de las zonas forestales y escurrimientos.
- Condicionar la oferta de suelo al establecimiento de una estructura vial regional y primaria que soporte el futuro crecimiento y se articule a la infraestructura de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

##### **B) De ordenamiento urbano e imagen urbana.**

- Zonificar las áreas de crecimiento que permitan ordenar y regular el crecimiento urbano del área de Plan Parcial, respondiendo a un proyecto específico de desarrollo urbano.
- Establecer las áreas de crecimiento, a partir de la definición de zonas de aptitud urbana, a través de la zonificación y definición de barreras o franjas de amortiguamiento entre los usos habitacionales y las áreas no urbanizables, tanto de las ríos y escurrimientos, zonas de preservación ambiental y zonas de regeneración forestal.
- Impulsar el desarrollo de vivienda de tipo residencial campestre de baja densidad, con la participación de los sectores privado, público y social.
- Desarrollar vivienda de tipo residencial campestre, aplicando ecotecnologías que permitan integrar de manera sustentable el entorno con el proyecto a desarrollar.
- Integrar los elementos naturales de la zona (cauces, barrancas, masas arbóreas) al proyecto específico de aprovechamiento del suelo, con un enfoque de sustentabilidad.

##### **C) De ordenamiento sectorial.**

- Crear la red de distribución de agua potable, drenaje y energía eléctrica, misma que permita satisfacer la demanda de infraestructura del proyecto previsto.
- Construir una red integral de saneamiento y de alcantarillado pluvial en las áreas de crecimiento propuestas, así como crear plantas de tratamiento de aguas residuales, evitando el verter de manera directa a los cauces, escurrimientos o cuerpos de agua.
- Complementar una estructura vial que corresponda con las áreas de crecimiento programadas y los usos del suelo existentes, a través de un sistema vial primario, mediante el mantenimiento, acondicionamiento y jerarquización de las vialidades que actualmente soportan las actividades económicas del municipio y faciliten el traslado de la población. Por lo tanto, el proyecto deberá contar con sus propias vialidades para el desarrollo de la población prevista a asentarse.
- Definir una red vial que permita enlazar las áreas de crecimiento (polígono ex hacienda Los Reyes) con el resto del territorio (cabecera municipal de Almoloya de Alquisiras y Sultepec).
- Desarrollar con base en el Libro V del CAEM y su Reglamento la construcción de equipamiento y establecimientos relacionados con actividades de apoyo a la población asentada en la zona inmediata al Plan Parcial.
- Integrar núcleos de servicios básicos para la atención de las necesidades de equipamiento básico de las nuevas viviendas.
- Mejorar las condiciones ambientales del área de Plan Parcial, mismo que permita su regeneración forestal y su posterior uso con actividades ecoturísticas.
- Crear franjas verdes que funcionen como área de amortiguamiento entre las áreas urbanas y las zonas naturales existentes.
- Hacer uso de los elementos naturales (masas y franjas arbóreas, cauces, escurrimientos y arroyos) mismos que permitan su integración al proyecto.

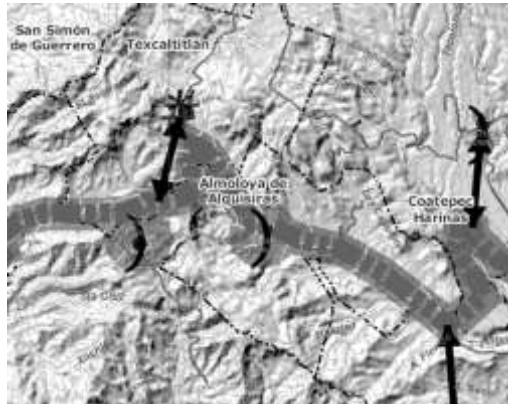
**IX. Políticas:****A) De ordenamiento territorial.**

Acorde a lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente, para el municipio de Almoloya de Alquisiras, se establecen las siguientes políticas:

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

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

Imagen 33. Políticas previstas en el PEDU



Fuente: Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2008.

De acuerdo a lo previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente, el Plan Parcial de Incorporación territorial Ex Hacienda Los Reyes, **se encuentra dentro de un municipio con política de consolidación**, por lo tanto, es viable de acuerdo a la política prevista en dicho plan, la incorporación de dicha zona al desarrollo urbano.

**Políticas de Desarrollo Urbano en el contexto estatal y regional.**

El principio de las políticas que a continuación se establecen, se fundamentan en el marco jurídico comprendido en los niveles superiores de planeación, los cuales consideran dos tipos de políticas de desarrollo urbano: crecimiento y control.

**Crecimiento:** Las condiciones para el crecimiento urbano del PPIT Ex Hacienda Los Reyes son compatibles con los usos y políticas propuestas en su entorno. Por lo tanto se propone su incorporación con usos del suelo habitacionales de baja densidad y con equipamiento, comercio y servicios de nivel especializado.

Esta política tiene como propósito orientar el desarrollo de las áreas de crecimiento urbano y evitar la anarquía en su proceso de incorporación al resto de la zona urbana. Dicha área de crecimiento aplicará a la zona denominada "Polígono Ex Hacienda Los Reyes".

Asimismo busca atender y prever en forma programada las demandas de infraestructura, vialidad, transporte, equipamiento y servicios urbanos, que generará la población que alojarán los desarrollos habitacionales en esta zona.

**Control:** Se buscará la reubicación de los asentamientos humanos dispersos existentes, así como también la de los equipamientos que en estas zonas se encuentran en dicha zona (centro de salud, kínder, primaria, panteón e iglesia).

Prever y ordenar el crecimiento urbano de la zona denominada "Ex Hacienda Los Reyes", en virtud de que su crecimiento se regule y se planifique de manera adecuada.

Las políticas urbanas definidas tanto para el municipio de Almoloya de Alquisiras como para el área del PPIT Ex Hacienda Los Reyes, las cuales se basarán en la ordenación del desarrollo urbano, definiendo usos y destinos del suelo, con sus normas técnicas de ocupación en el marco de una estructura urbana.

Esta política general será complementada con políticas sectoriales para dar respuesta a la problemática y perspectivas de desarrollo del propio desarrollo de la zona de Ex Hacienda Los Reyes:

**B) De ordenamiento urbano e imagen urbana.**

El crecimiento se fomentará a través de la ocupación planificada y programada de suelo para vivienda de tipo residencial campestre de muy baja densidad, mezclada con comercio y servicios especializados referentes a la hotelería.

La estructura urbana propuesta contempla como acciones básicas la integración y articulación de los distintos núcleos urbanos previstos y el fomento de las áreas de concentración de equipamientos, comercios y servicios especializados, a través de centros urbanos.

Será aplicable a aquellas zonas que presenten una vocación urbana o condiciones para ser desarrolladas con usos habitacionales de muy baja densidad o para el desarrollo de usos comerciales o de servicios especializados.

Implementar acciones que permitan reubicar equipamientos, comercio y servicios de cobertura municipal y regional, a través de la definición de los usos del suelo, normatividad de ocupación y utilización del suelo.

Integrar una propuesta vial de corte regional, misma que articulará funcionalmente tanto al interior del área de estudio como con el municipio y el resto de región.

### **C) De ordenamiento sectorial.**

Se enfocan a establecer las directrices generales aplicables por cada uno de los sectores que inciden en el ordenamiento y planeación de los asentamientos humanos y soportarán las tesis de planeación y diseño urbano que se expresan en la estrategia general, acorde a lo siguiente:

#### Suelo y vivienda

- Fomentar esquemas de desarrollo que permitan prever la ocupación ordenada y de baja densidad de la zona de Ex Hacienda Los Reyes.
- Generar un distrito habitacional de tipo residencial campestre de baja densidad, comercial y de servicios especializados.

#### Vialidad

- Articular, a partir del desarrollo generado por la carretera Sultepec-San Miguel, el desarrollo de la zona de Ex Hacienda Los Reyes, y su integración con la previsión de vialidades de carácter primario.
- Vincular entre sí a todas las zonas que integran el área inmediata del área de Estudio, mediante un sistema de vialidades primarias, secundarias y andadores.

#### Infraestructura

- Dotar de las redes de infraestructura (agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público) a la zona de Ex Hacienda Los Reyes, de acuerdo a los umbrales de ocupación previstos en el proyecto.

#### Equipamiento urbano

- Proveer los espacios necesarios para la dotación de equipamiento de cobertura del proyecto local y regional, tanto para la población futura a asentarse, como la existente en el municipio.
- Equilibrar y distribuir el equipamiento urbano como instrumento para controlar el crecimiento urbano del municipio.

#### Medio ambiente

- Compatibilizar el desarrollo del proyecto con el medio natural a efecto de minimizar el deterioro ambiental.
- Incorporar las condiciones naturales y ambientales al diseño del proyecto, a través de la conservación de los elementos naturales como masas arbóreas, cauces, arroyos y escurrimientos.
- Establecer un programa específico de recuperación y aprovechamiento (forestal y ecoturística).

## **X. Estrategias:**

### **A) De ordenamiento territorial:**

#### **1. Sistema de ordenamiento territorial.**

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

- Desarrollo de Distritos habitacionales de muy baja densidad (residencial campestre).
- Unidades territoriales independientes e interconectados.
- Diseño urbano acorde a las características naturales del territorio.
- Áreas comerciales y de servicios especializados y específicos (Hotel y otros complementarios).
- Integración y aprovechamiento de los elementos naturales y artificiales existentes.

#### **2. Sistema de ejes de desarrollo.**

De manera específica, se integrarán las siguientes condicionantes:

- Ocupación a través del desarrollo de vivienda unifamiliar de tipo residencial campestre: La incorporación con normatividad y usos específicos del predio denominado Ex Hacienda Los Reyes principalmente con usos habitacionales de densidad H1000A.
- Integración de elementos naturales y artificiales como puntos de acceso y control.
- Desarrollo de espacios recreativos y deportivos al interior del polígono.
- Integración de áreas naturales y de preservación al diseño del conjunto.



- Aprovechamiento y rescate de escurrimientos naturales (ríos y cauces).
- Integración de elementos histórico-arquitectónicos al entorno y diseño del proyecto.
- Aprovechamiento de condiciones topográficas para la generación de vistas.
- Remates visuales de vialidades y edificaciones hacia elementos naturales (masas arbóreas, escurrimientos y áreas verdes).

De acuerdo a los niveles superiores de planeación, la definición como área habitacional del predio “Ex Hacienda Los Reyes” coadyuvará a generar una oferta de vivienda de tipo residencial campestre, así como el desarrollo de zonas comerciales y de servicios de tipo especializado, por lo que se tiene que definir la normatividad urbana específica que permita aprovechar adecuadamente su potencial para:

- El uso habitacional de vivienda de tipo residencial campestre.
- La localización de instalaciones para las actividades deportivas y recreativas (campo de golf).
- La localización de un centro urbano para el fomento del comercio y los servicios especializados Hotel.

## B) De ordenamiento urbano:

### 1. Sistema de ciudades.

De acuerdo a la zonificación prevista para el desarrollo de la zona del PPIT de Ex Hacienda Los Reyes, se prevé el siguiente aprovechamiento general:

Tabla 8. Clasificación del Territorio

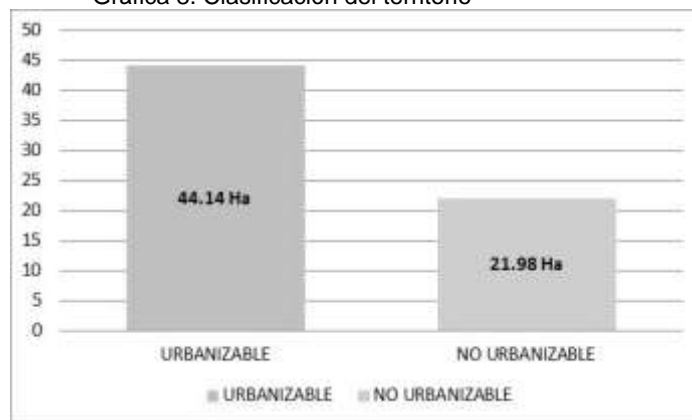
AREA	HA	%
<b>URBANIZABLE</b>	44.14	66.76
<b>NO URBANIZABLE</b>	21.98	33.24
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>66.12</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Cuantificación con base en plano E1.

La zona urbanizable, que corresponde a aquellas zonas que por su aptitud hacia los usos urbanos (habitacional residencial campestre, comerciales y de servicios especializados) son factibles a desarrollar, comprenden una superficie de 44.14 ha, que representan el 66.76% de la superficie total del área de Plan Parcial.

Por su parte, las zonas no urbanizables, que corresponde a aquellas zonas que por sus condiciones naturales o de aprovechamiento no son factibles para desarrollar actividades urbanas, como lo es el caso de las zonas forestales, las áreas verdes, las zonas del campo de golf, comprenden una superficie de 21.98 Ha, que corresponde al 33.24% de la superficie total del área de Plan Parcial.

Gráfica 8. Clasificación del territorio



Fuente: Cuantificación con base en plano E1.

### 2. Sistema de competitividad de ciudades.

Los usos del suelo previstos para el aprovechamiento del PPIT Ex Hacienda Los Reyes comprenden una superficie total de 66.12 has.

De acuerdo al escenario obtenido a partir del cálculo de la densidad bruta, el proyecto Ex Hacienda Los Reyes (de acuerdo a las densidades previstas: H1000A y CU100A podría albergar del orden de 379 viviendas bajo un esquema de usos del suelo habitacionales de baja densidad.

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

- **El uso habitacional residencial campestre de baja densidad (H1000A), para desarrollar del orden de 379 viviendas.** Distribuidas en distritos habitacionales.
- **La instalación de un centro urbano** (con comercio y servicios especializados como lo son un hotel, restaurantes, entre otros servicios complementarios especializados (CU) que se desarrollará en un distrito específico.
- **La ubicación de diversas áreas recreativas y deportivas** cercanas e interrelacionadas a las zonas habitacionales (campo de golf y club deportivo), las cuales además de permitir el esparcimiento de la población, también jugaran un papel importante al considerarse estas como posibles áreas para el desarrollo de actividades ecoturísticas y de preservación ambiental.

De esta manera, el escenario de los usos generales del suelo previstos en el PPIT Ex Hacienda Los Reyes se presenta en la siguiente tabla:

Tabla 9. Usos del suelo previstos

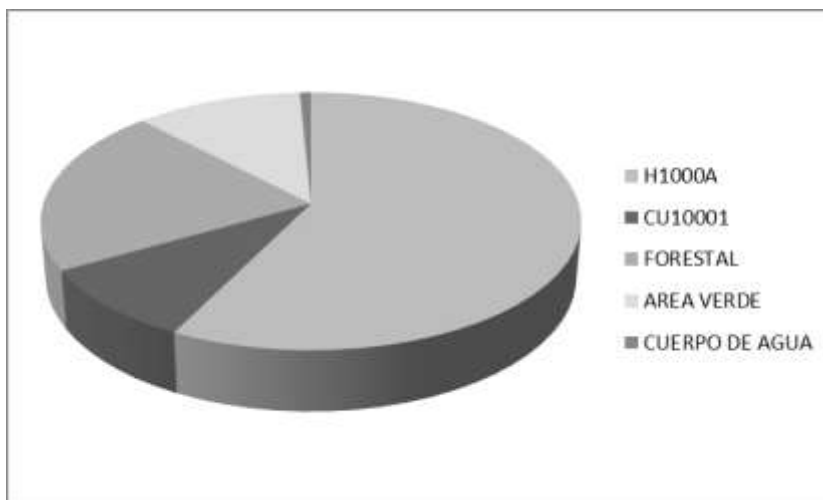
USOS DEL SUELO	SUPERFICIE	
	HA.	%
<b>HABITACIONAL</b>		
<b>H1000A</b>	37.96	86.00
<b>CENTRO URBANO</b>		
<b>CU1000A</b>	6.18	14.00
<b>SUBTOTAL URBANIZABLES</b>	<b>44.14</b>	<b>66.76</b>
<b>NO URBANIZABLES</b>		
<b>FORESTAL (N_BOS_N)</b>	13.92	63.33
<b>AREA VERDE (AV)</b>	7.56	34.39
<b>CUERPO DE AGUA</b>	0.5	2.27
<b>SUBTOTAL NO URBANIZABLES</b>	<b>21.98</b>	<b>33.24</b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>66.12</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Cuantificación con base en plano E1.

Con base en los datos del cuadro anterior, en cuanto a los usos urbanizables se observa que el uso que comprende la mayor superficie es el referido al habitacional H1000A, que comprende una superficie de 37.96 Ha.

En cuanto a los usos no urbanizables, destacan los usos referidos a las áreas verdes (AV), la zona forestal y los cuerpos de agua, las cuales en su conjunto comprenden aproximadamente el 33.24% de la superficie total del Plan Parcial.

Gráfica 9. Usos del suelo.



Fuente: Cuantificación con base en plano E1.

**3. Sistema de sustentabilidad de las ciudades.**

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

Zonas forestales, de regeneración forestal y franjas verdes y áreas de contención o amortiguamiento: El proyecto previsto debe prever franjas o áreas verdes con la función de áreas de contención o amortiguamiento. Esto con la finalidad de evitar el crecimiento urbano en las áreas periféricas al proyecto previsto; además de generar áreas que permitan la regeneración ambiental.

Dichas zonas se ubicarán de la siguiente manera:

- En las zonas de las barrancas y cauces naturales.
- En las zonas de masas arbóreas.
- En las zonas limítrofes del proyecto "Ex Hacienda Los Reyes" con las áreas urbanas adyacentes.
- En zonas de restricción de vialidades regionales o derechos de vía (Derecho de vía de la carretera Sultepec-San Miguel).
- Barreras forestales, para aislar o diferenciar los distritos habitacionales previstos, o con la finalidad de separar usos con problemas de compatibilidad.

**4. Sistema de imagen urbana.**

SUBSISTEMA	DESCRIPCIÓN
Criterios generales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se establecerá un prototipo de lotes: rangos de superficie y dimensiones establecidas previamente y un tipo de agrupación de lotes o propiamente el patrón que predominará de acuerdo a las características de las relaciones funcionales y espaciales, que se buscan para resolver el problema habitacional. Por las condiciones topográficas lo más factible es la agrupación a través de clusters de vivienda.</li> </ul>
Condiciones climáticas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se expondrán lotes chicos hacia vientos dominantes y al mejor asolamiento.</li> </ul>
Topografía.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se ubicarán lotes en donde las pendientes de terreno sean de 5 a 10%, ajustándose a las condiciones topográficas del predio.</li> </ul>
Dimensionamiento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se intensificará el coeficiente de utilización del suelo, aunque se trate de vivienda de tipo residencial campestre. Menos espacio urbano, mayor área natural.</li> </ul>
Perspectivas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se variarán las dimensiones y la disposición de los lotes para propiciar que el sembrado y el tipo de vivienda sean variados, logrando perspectivas interesantes y de cierta calidad ambiental.</li> </ul>
Agua potable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se diseñarán conjuntamente todas las redes de infraestructura, así como harán coincidir el trazo de todos estos subsistemas de servicios.</li> <li>▪ Se evitará la extensión innecesaria de redes y concentrar los servicios por grupos de vivienda.</li> </ul>
Alcantarillado.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se diseñará el sistema de alcantarillado como un conjunto de subsistemas; o sea, como sistemas de colectores independientes vinculados entre sí, a través de colectores principales.</li> </ul>
Alumbrado público.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La altura de montaje se considerará en conjunción con el espaciamiento y la posición lateral de las luminarias, así como el tipo de luminaria y su distribución. Usando fotoceldas solares para su operación.</li> </ul>
Mobiliario urbano.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se colocarán los elementos de mobiliario urbano en relación con el uso y con la satisfacción de necesidades, derivadas de las actividades que se desarrollen el sitio.</li> </ul>

**C) De ordenamiento sectorial:****1. Sistema de planeación para el fortalecimiento territorial y urbano.**

Número de viviendas:

El número máximo de viviendas que se pueden realizar en el predio objeto de estudio es igual al resultado de la división de los metros cuadrados del predio con la densidad del uso del suelo en el entorno. La cual corresponde a un máximo de 1,200 lotes de vivienda unifamiliar de tipo residencial campestre.

Área Centro urbano:

El área de comercio de productos y servicios especializados en el proyecto, estará referido a la generación de un hotel.

Área de donación:

Deben estar rodeadas por vialidades públicas.

No deben ser áreas remanentes y para su ubicación se debe tomar en cuenta el radio de influencia de cada tipo de equipamiento (podrá ubicarse fuera del desarrollo previsto).

Se debe calcular y prever el área de donación al estado y al municipio de las áreas previstas por ley, las cuales podrán estar fuera del área del proyecto.

Vialidad:

El trazo de la vialidad debe prever el concepto “Hacer ciudad en la ciudad” de la siguiente manera:

- Revisar y plasmar las vialidades marcadas en el esquema anexo (se pueden modificar los trazos pero el concepto se debe mantener).
- Se debe analizar el diseño de la traza urbana dadas las condiciones topográficas del predio, así como por las colindancias del predio y prolongar en el conjunto urbano las vialidades primarias (21 metros) y secundarias (12 metros) existentes.
- Se deben de trazar las vialidades “propuestas” en el proyecto, tomando en cuenta la normatividad que marca el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en cuando a distancia de separación de cada una de ellas y por tipo.
- Las vialidades públicas del conjunto urbano preverán su prolongación hacia afuera del predio y únicamente se realizarán vialidades públicas con retorno cuando la topografía del terreno lo requiera o se justifique por la topografía del predio.

**2. Sistema de planeación del suelo y la vivienda.**

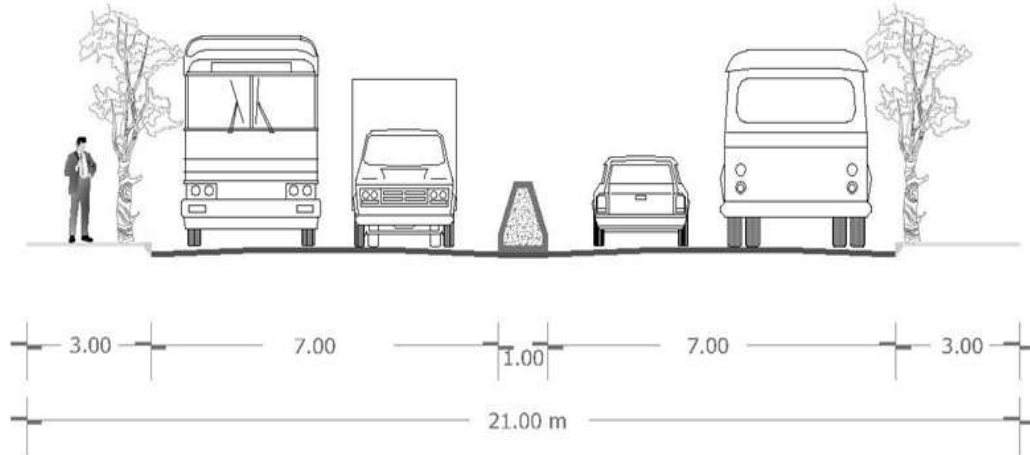
ELEMENTO	SUBSISTEMA	DESCRIPCIÓN
Zonificación.	Requerimiento de usos del suelo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Las estimaciones se basarán en el uso actual del suelo, y están sujetas al los reglamentos de zonificación y subdivisión de la tierra (Libro V del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento), a la demanda de la vivienda, a los requerimientos de espacio para equipamiento, zonas de recarga acuífera o de forestación, más una zona adicional para reserva.</li> </ul>
	Uso comercial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Su definición versar sobre la proximidad física con lugares de residencia, así como respecto a las vías de acceso al conjunto urbano.</li> </ul>
	Uso de equipamiento (Hotel, más los previstos por la ley).	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El equipamiento está planeado para servir a la población actual y prevista tanto para el municipio como para la subregión. Tiene por objeto asegurar que sus áreas y localización dentro del contexto sean las más adecuadas para rendir el mejor servicio a la población.</li> <li>▪ El área destinada para equipamiento estará contigua al uso habitacional, con el objeto de facilitar a los usuarios recurrir a varios servicios en un solo viaje, lo que propicia eficiencia y economía de escala.</li> </ul>

**3. Sistema de planeación para la modernización y ampliación de la infraestructura.**

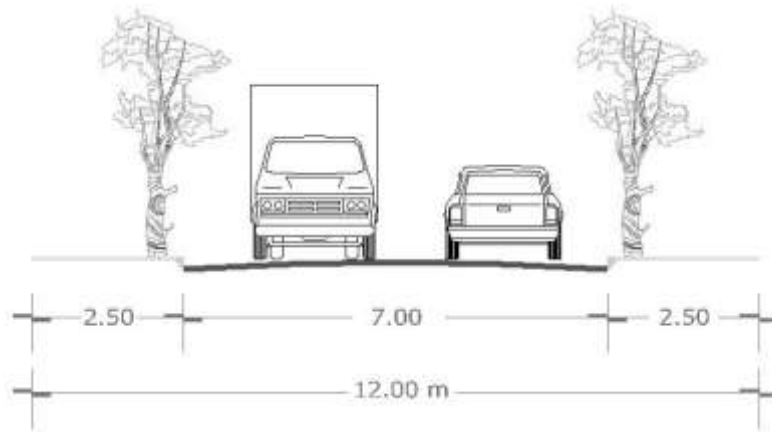
De acuerdo a los requerimientos específicos para el Plan Parcial ex Hacienda Los Reyes, se establece la siguiente estructura vial:

- **Vialidades regionales:** el principal eje estructurador del proyecto estará conformado por los ejes conformados a partir de la carretera Sultepec-San Miguel, la cual contará con una adecuación vial (caseta de acceso) y generará continuidad con el proyecto de Plan Parcial previsto en Sultepec.

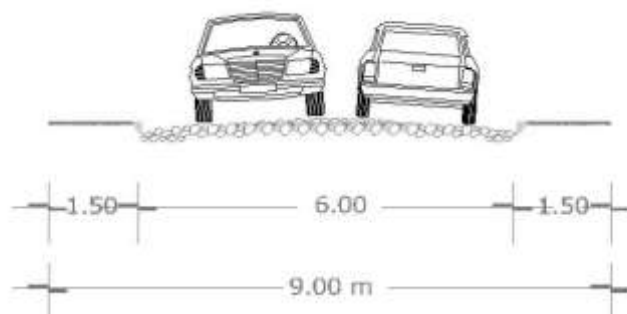
- **Las vialidades primarias:** que fungirán como liga entre el área del proyecto y las vialidades regionales existentes. Estas vialidades permitirán articular a mera de circuitos la zona interna del proyecto.
- La autosuficiencia vial primaria y secundaria interna del proyecto.
- Las secciones tipo previstas para las vialidades del proyecto, corresponderán a las siguientes características:  
Para vialidades primarias previstas:



Para vialidades secundarias previstas:



Para vialidades locales previstas:



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

Es decir, se prevé que la integración tanto del área específica del proyecto como del área urbana del municipio se dé a través de las vialidades previstas en el Plan municipal de desarrollo urbano de Almoloya de Alquisiras y en el presente PPIT Ex Hacienda Los Reyes.

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

El aprovechamiento del derecho de vía de caminos existentes, así como de cauces y escurrimientos existentes.

Asimismo se prevé el desarrollo de diversas vialidades de carácter primario y secundario, que fungirán como enlaces entre las diversas zonas a desarrollar, con la finalidad de permitir una adecuada interrelación entre los distritos de Ex Hacienda Los Reyes, y el resto de las zonas que circundan dichas áreas.

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

**4. Sistema de planeación para la modernización y ampliación del equipamiento.**

ELEMENTO	SUBSISTEMA	DESCRIPCIÓN
Agrupación de equipamiento.	Organización lineal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La organización lineal ofrecerá mayor flexibilidad debido a las condiciones topográficas del predio, puesto que a lo largo de un eje en dirección norte-sur (con ejes laterales vehiculares), se puede ir sembrando tanto la vivienda, el comercio, servicios y equipamiento.</li> </ul>
	Concentración.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrupación de clusters de vivienda, comercio y servicios, para un aprovechamiento vertical del mismo (dadas las condiciones topográficas de la zona).</li> </ul>

**5. Sistema de planeación para la prevención de riesgos y desastres.**

De acuerdo a lo establecido en el diagnóstico, el predio objeto de estudio no cuenta con elementos en materia de riesgos; sin embargo para el desarrollo del proyecto se deberán observar las siguientes consideraciones generales:

- Los desarrolladores en coordinación con las autoridades locales determinarán las características y dimensiones de las zonas de seguridad de acuerdo con los siguientes factores:
  - El giro de las instalaciones.
  - Su ubicación y características arquitectónicas.
  - Las características topográficas del terreno.
  - Los factores físico - geográficos y ecológicos que concurren.
  - La distancia que guardan en relación con los asentamientos humanos y centro de reunión próximos.
- Las autoridades estarán facultadas para realizar la supervisión en la construcción de obras, para constatar que reúnen las condiciones necesarias de seguridad; independientemente de los requisitos legales reglamentarios, con el fin de salvaguardar el patrimonio y la integridad física de las personas.
- Proveer asistencia médica en el lugar, señalamientos y equipo básicos de seguridad y servicios sanitarios.

**6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental.**

Las obras y acciones específicas a desarrollar, deberán considerar los siguientes lineamientos:

- Para las vialidades existentes o de proyecto que se propongan con materiales asfálticos, deberán realizarse cunetas laterales y franjas arboladas que permitan la infiltración de aguas pluviales al subsuelo.
- Constitución de franjas y espacios verdes (parque, franjas ecológico-productivas, entre otras) con la finalidad de evitar la mezcla de usos o actividades.
- En ningún caso se permitirán alteraciones que tiendan a degradar las áreas verdes existentes, como tampoco se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie para ello una razón plenamente justificada y autorización tanto local y/o Estatal.
  - Deberá instalar una cerca perimetral con malla ciclónica entretejida con tiras de poliuretano, en toda la periferia del terreno, a fin de evitar la dispersión de partículas de polvo y que ésta afecte a los predios circunvecinos.
  - Deberá de colocar en la porción más baja del terreno, elementos de contención de materiales, para evitar y prevenir que el material de excavación y de construcción, invada la carretera Sultepec-San Miguel.
  - Deberá colocar señalizaciones y disponer de personal para el control de tráfico en el camino de acceso al sitio, con la finalidad de evitar alteraciones en la circulación y accidentes de los vehículos que circulan por esa vía.
  - Se prohíbe depositar cualquier tipo de residuo sólido y de construcción, en las inmediaciones del sitio de referencia.
  - El proyecto deberá contar con sistemas separados de drenaje pluvial y drenaje sanitario; para el primero, diseñará y construirá un sistema para la captación, almacenaje y utilización del agua pluvial para el riego de las áreas verdes del proyecto.



- Deberá realizar periódicamente actividades de limpieza de los principales caminos de acceso al sitio y por los que transitan los camiones que transportan material proveniente del proyecto.

## XI. Programas y proyectos estratégicos:

### A) De ordenamiento territorial.

#### Derecho de vía

- Preservar la franja que restringe la construcción y que conserva el derecho de vía de la carretera Sultepec-San Miguel, así como de las demás que se indiquen en la Constancia de Alineamiento que emita el H. Ayuntamiento de Almoloya de Alquisiras, la Junta de Caminos del Estado de México, con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Almoloya de Alquisiras vigente y el presente Plan Parcial.

#### Acceso – salida

- Proyecto ejecutivo y construcción de las adecuaciones geométricas que permitan incorporar el predio Ex Hacienda Los Reyes, considerando al interior del predio una bahía de ascenso-descenso de pasajeros del transporte público contemplando el suministro e instalación de cobertizos, tomando en cuenta las restricciones existentes.
- Considerar al interior del predio un área de almacenaje en cada uno de los accesos-salidas vehiculares, con capacidad para albergar 5 vehículos, a fin de no interferir en la fluidez del tránsito vehicular de las vialidades entorno del mismo.
- El diseño de las rampas en relación con las áreas de estacionamiento se proyectarán y construirán con el porcentaje de pendiente apegado a normas oficiales, remitiendo a esta instancia los mismos para revisión y validación.
- Los accesos-salidas vehiculares para unidades de carga relacionadas con el hotel, deben de estar de manera independiente a los accesos-vehiculares de unidades de particulares.

### B) De ordenamiento urbano e imagen urbana.

#### Señalización.

- Elaborar el proyecto de señalamiento horizontal y vertical de las áreas de estacionamientos, área de carga-descarga, circulaciones internas, sección y radios de giro, adicionalmente, las entradas-salidas vehiculares, conforme a los alcances técnicos y reglamentarios de la Norma Oficial Mexicana de Señalamiento Horizontal y Vertical de Carreteras y Vialidades Urbanas.

#### Vía pública.

- No se permitirá el estacionamiento sobre las vialidades primarias, para lo cual tanto los habitantes, como los usuarios del hotel, deben hacer uso de las diversas áreas de estacionamiento dispuestas al interior del predio, mucho menos se permitirá sobre misma vialidad maniobra alguna relacionada con unidades de carga del hotel.

#### Accesibilidad.

- Los proyectos indicados correspondientes a obras viales, andadores, zonas de descenso, rampas y estacionamientos tendrán que aplicarse medidas y diseños que tomen en cuenta las limitaciones de las personas con capacidad diferente como de adultos mayores que faciliten la accesibilidad al desarrollo pretendido, así como de los transeúntes del entorno.
- Las modificaciones realizadas en las banquetas con fines que permitan la entrada y salida de los vehículos deberán guardar la configuración a lo largo de toda la banqueta, en base a soluciones técnicas que permitan la circulación vertical libre de obstáculos teniendo en cuenta los dispositivos técnicos necesarios que permitan el acceso fácil a personas con capacidades diferentes, incluso en zonas con pendientes.

### C) De ordenamiento sectorial.

#### A. De infraestructura Hidráulica:

- Aprovechamiento de los tres manantiales existentes en el predio, los cuales permitan satisfacer las siguientes características:

SERVICIO	NORMA	UNIDADES	CANTIDAD
Agua potable	150 lts/hab. día	Litros	720,000
		m3	720
		Lts/seg.	3.98

Nota: el gasto mínimo establecido por CNA es de 5 lps.

- Establecer un sistema primario de almacenamiento, potabilización, conducción, distribución de agua potable, para el área específica del proyecto Ex Hacienda Los Reyes.

*Capacidad de regulación en tanques elevados:*

- Se recomienda que cada vivienda esté provista de tinaco individual con capacidad mínima de 700 lts. cada uno, para poder así tener un volumen propio de regulación por vivienda o edificio y tratar con esto de disminuir la capacidad de almacenamiento en cisternas.

*Capacidad de almacenamiento en cisternas:*

- La capacidad de las cisternas sería la diferencia del almacenamiento total y la del volumen de regulación a considerar en los tanques y los tinacos de cada vivienda.
- El volumen a almacenar en cisternas, considerando que se tengan tinacos de 700 lts por vivienda, será de: 1,352.07 m<sup>3</sup> en cisternas.

*Fuentes de Abastecimiento:*

- Se deberán obtener los permisos y dictámenes de las autoridades correspondientes, respecto al aprovechamiento de pozos que permitan abastecer la demanda de agua prevista en la zona o realizar un convenio de aportación con el organismo municipal respectivo para surtir de agua potable al conjunto previsto.
- La construcción de líneas de conducción desde un tanque elevado, según su capacidad.
- Se estima que por lo menos las fuentes de abastecimiento deben cubrir el gasto máximo diario a fin de satisfacer la demanda diaria que requerirá el conjunto, es decir, se requiere de un gasto de 5 lts/seg a través de pozos o fuentes alternas.

**B. De Infraestructura sanitaria:**

Requerimientos normativos

- El conjunto previsto deberá incluir la construcción de sistemas separados para el drenaje de aguas residuales y pluviales, y podrán optar por la perforación de pozos de infiltración con capacidades para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas.
- Todas las calles secundarias, pasillos, andadores patios y banquetas deberán ser construidos con adoquines concreto hidráulico o de algún material que permita la infiltración de las aguas pluviales. Las banquetas deberán contar en toda su extensión con jardineras de un ancho mínimo de cuarenta centímetros a partir de la guarnición.
- Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o a la coladera pluvial.

*Drenaje pluvial:*

- El Conjunto contará con parcelas de regulación, para almacenar el agua pluvial correspondiente al área de aportación de cada cláustro, y enviarla posteriormente a la red general.

*Alcantarillado sanitario:*

- El Conjunto contará con una red general de drenaje sanitario.
- Construcción de una planta de tratamiento de las aguas negras urbanas, para prever su posible rehusó en las actividades (usos no potables).
- Construcción de colectores y emisores independientes de aguas pluviales y sanitarias.

**C. Infraestructura eléctrica:**

- Generar la infraestructura necesaria a través de un proyecto integral de energía eléctrica y alumbrado público, que permita satisfacer la demanda requerida; que como mínimo cumpla con las siguientes características:

SERVICIO	NORMA	UNIDADES	CANTIDAD
Energía Eléctrica	0.5 kva/hab.	kva	2,400.00

**D. Alumbrado Público:**

- El Alumbrado Público se realizará a través de brazos adosados a los postes de media tensión de 7.00 mts de altura, con luminarias de vapor de sodio de alta presión de 250 W, distribuidas a lo largo de las vialidades principales.

*Alumbrado Exterior:*

- El Alumbrado Exterior se realiza mediante luminarias de vapor de sodio de alta presión de 150 W, tipo poste de 5.00 mts de altura, distribuidos al interior de los clusters, o mediante luminarias tipo "wall pack", adosadas a los muros de las viviendas.

*Alimentación a Viviendas:*

- En el caso de las viviendas dentro de los clusters la corriente llega a un registro adyacente a la fachada principal y sube al tablero de concentración por una tubería embebida en el muro de block de cada vivienda

**E. Obras viales:***Requerimientos normativos:*

- Para el desarrollo habitacional del Conjunto Urbano Ex Hacienda Los Reyes, la sección y el arroyo mínimos serán:
  - A. Para vías primarias: 21 metros.
  - B. Para vías secundarias o colectoras: 12 metros.
  - C. Para vías con retorno: 9 metros.
  - D. Andadores: 3 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, en cuyo caso serán de 6 metros.
- Las vías proyectadas como prolongaciones de una existente, no podrán tener una sección menor que ésta.
- Dar cumplimiento a las acciones y obras de infraestructura primaria que deriven del dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad del GEM.
- El proyecto se registrará en materia de diseño y dosificación de las vialidades y estacionamientos a lo dispuesto por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Almoloya de Alquisiras vigente.

**F. De equipamiento:**

- Construcción de equipamiento, el cual deberá ser convenido con las autoridades estatales y municipales, de manera proporcional al impacto del desarrollo en la zona; es decir, el equipamiento básico se deberá complementar con equipamiento de carácter regional. Este equipamiento se desarrollará en áreas o partes correspondientes a áreas de donación. Este se podrá desarrollar en áreas carentes de los servicios básicos requeridos.

**XII. Instrumentos:****A) De inducción y fomento.**

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

**Suelo**

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

**Desarrollo Urbano**

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

**Vivienda.**

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

**B) De regulación.**

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

**Simplificación de Trámites.**

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

**C) De organización y coordinación.**

El propósito de hacer más eficiente la gestión y administración urbana, implica por una parte, continuar y ampliar los alcances de las acciones de modernización y simplificación administrativa; y por otra, promover la capacitación tanto de funcionarios públicos como de los profesionales relacionados con la planeación y la gestión urbana.

**Acuerdos de coordinación entre órdenes de gobierno**

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

- Impulsar una reforma fiscal que grave los costos ambientales, con el fin de generar recursos para acciones de mejoramiento del ambiente.

- Celebrar convenios para el desarrollo de programas congruentes con los planes Estatal y Regionales de Desarrollo Urbano.
- Constituir reservas territoriales estratégicas en el municipio.
- **Instrumentos de coordinación entre los municipios de la región y el Gobierno Estatal.**

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

- **Concertación con el sector social y privado**

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

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

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

#### **D) Financieros.**

Para poder llevar a cabo los diferentes programas que se derivan de este PPITT Ex Hacienda Los Reyes, es necesario contar con un conjunto de fuentes de financiamiento que permitan reducir los rezagos en materia de desarrollo urbano, y realizar acciones para orientar el crecimiento urbano.

Al efecto se deberá:

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

#### **F) Normas de uso y aprovechamiento del suelo.**

El presente Plan Parcial es el elemento normativo del desarrollo urbano así como de los procesos relacionados con la transformación de los usos del suelo previstos en el corto y mediano plazo para la el predio del Predio Ex Hacienda Los Reyes Almoloya de Alquisiras.

El cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan Parcial es de carácter obligatorio y condición indispensable para el otorgamiento de cualquier proceso de autorización.

#### **H1000A HABITACIONAL RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD**

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 1000 m<sup>2</sup>. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.8 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles ó 6 metros y deberá dejarse como mínimo el 60% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 600 m<sup>2</sup> de superficie y un frente mínimo de 15 metros.

#### **CU1000A CENTRO URBANO**

En esta zona se permite el desarrollo de vivienda (una cada 600 m<sup>2</sup>). También se permitirán hoteles, comercios, servicios urbanos especializados, tiendas departamentales y todas aquellas actividades relacionadas con la hotelería, además de los usos permitidos en la Tabla de Uso del Suelo.

Se podrá subdividir por cada 600 m<sup>2</sup> de superficie. Las edificaciones tendrán una altura máxima sin incluir tinacos de 10 niveles ó 30 metros y un máximo de superficie construida equivalente a 5 veces la superficie de lote, con un área libre del 50%.

**N\_BOS\_N                      ZONA FORESTAL**

En ellas se permitirán usos habitacionales de muy baja densidad (una vivienda cada 5000 mts) mezclada con zonas forestales y zonas de huertos. Asimismo se permiten actividades y obras para la protección, conservación y mejoramiento de los ecosistemas, así como la recreación pasiva, el esparcimiento y la educación ambiental. También se permitirá el cultivo de especies de la subregión como el aguacate y otros.

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

Se permiten subdivisiones cada 5,000.00 m2 de la superficie del lote y un frente mínimo de 50 metros.

**AV                              AREA VERDE**

Esta zona estará destinada a la localización de espacios abiertos, áreas verdes, jardines y áreas en proceso de reforestación en los que se proporcione a la población servicios de: recreación y deporte, servicios urbanos y mejoramiento del entorno natural.

**CA                              CUERPO DE AGUA**

Esta zona estará destinada al establecimiento de cuerpos de agua.

**XIII. Anexo gráfico y cartográfico**

D1 Plano Base.

D2 Vocación y potencialidades.

D3 Infraestructura y Equipamiento.

D4 Tenencia de la tierra.

D5 Vulnerabilidad y Riesgos.

D6 Síntesis de la problemática.

E1 Imagen Objetivo.

E2 Clasificación del territorio.

E3 Usos del suelo.

E4 Vialidad.

**XIV. Epílogo.**

El presente documento, es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Almoloya de Alquisiras 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 5.20 del Código Administrativo del Estado de México.

El presente Plan Parcial de Incorporación Territorial Ex Hacienda Los Reyes, en su elaboración fue sometido a un amplio proceso de discusión y consulta ciudadana por conducto y a través de la Comisión de Planeación para el Desarrollo del Municipio y aprobado en Sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Almoloya de Alquisiras de fecha 4 de julio de 2017 habiéndose dado cumplido el 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 de que consta el Plan y que se encuentran para su consulta en el Instituto de la Función Registral del Estado de México y en la Dirección General de Planeación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, así como en las oficinas municipales correspondientes.

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

D1 Plano Base.

D2 Vocación y potencialidades.

D3 Infraestructura y Equipamiento.

D4 Tenencia de la tierra.

D5 Vulnerabilidad y Riesgos.

D6 Síntesis de la problemática.

E1 Imagen Objetivo.

E2 Clasificación del territorio.

E3 Usos del suelo.

E4 Vialidad.

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

