



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXXV A:2023/001/02

Toluca de Lerdo, Méx., jueves 26 de junio del 2003
No. 121

SUMARIO:

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ATIZAPAN DE
ZARAGOZA.

"2003. BICENTENARIO DEL NATALICIO DE JOSE MARIA HEREDIA Y HEREDIA"

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

No. DE OFICIO: SDUyV/079/2003.
ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia

CIUDADANO
REGULO PASTOR FERNÁNDEZ RIVERA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATIZAPAN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO
Presente.

Hago referencia a su solicitud de Dictamen de Congruencia del proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, contenida en su oficio número PMA/105/2003 de fecha 23 de enero del 2003, mediante el que remitió el proyecto de Plan Municipal referido, con sus antecedentes y anexos gráficos.

CONSIDERANDO

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda es competente para emitir el presente dictamen, según lo establecen los artículos 5.9 fracción IV del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 19 fracción VII y 31 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, en relación con el quinto transitorio del Decreto número 113 de la H. "LIV" Legislatura del Estado de México, por el que se reformaron y adicionaron diversas disposiciones de la Ley Orgánica antes citada, publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 10 de diciembre del 2002 y 29 y 30 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, en términos de lo dispuesto por el artículo 5.28, fracción I del Código Administrativo, llevó a cabo las audiencias públicas correspondientes para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto del proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano mencionado, conforme lo señala el correspondiente aviso público de inicio del proceso de consulta.

Que el proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, que se anexa al presente dictamen y que ha sido debidamente validado, se han observado los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de población, establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano para este municipio; así como las estrategias relativas a la zonificación y aprovechamiento del suelo; las correspondientes a vialidad, protección al medio ambiente, riesgos, infraestructura y equipamiento urbano, así mismo se han previsto los proyectos estratégicos y programas sectoriales correspondientes.

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

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes el citado proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano, he tenido a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N D E C O N G R U E N C I A

PRIMERO.- El proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente, publicado en la Gaceta de Gobierno de fecha 11 de junio de 2003.

SEGUNDO.- Para la validez jurídica del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, conforme a lo dispuesto por los artículos 5.25 y 5.28 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 29, fracción IV de su Reglamento, deberá incorporarse al contenido del mismo el presente dictamen de manera textual.

TERCERO.- El H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza remitirá a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, así como copia certificada del acta de cabildo en la que conste la aprobación formal del mismo, según lo disponen los artículos 5.10 fracción I y 5.28 fracciones IV y V del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CUARTO.- Con fundamento en el párrafo segundo del artículo 30 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se instruye al Director General de Administración Urbana para que entregue formalmente el presente dictamen al H. Municipio de Atizapán de Zaragoza.

El presente Dictamen de Congruencia se emite en la Ciudad de Toluca de Lerdo, a los diecisiete días del mes de junio de dos mil tres.

A T E N T A M E N T E

ARQ. FRANCISCO COVARRUBIAS GAITAN
EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
(RUBRICA).

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA, MEX.
2000-2003.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARIA DE H. AYTTO.
S.H.A./CAB./Of. No. 282/2003.

CERTIFICACION DE CABILDO

EL CIUDADANO LICENCIADO GERARDO DE JESUS ARELLANO AGUILAR, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MEXICO, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA FRACCION X DEL ARTICULO 91 DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL VIGENTE.

C E R T I F I C A

QUE EL TERCER PUNTO DEL ACTA LEVANTADA CON MOTIVO DE LA SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA VEINTITRES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL TRES, EN SU PARTE CONDUCTENTE DICE TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE:

3.- PUNTO DE ACUERDO POR MEDIO DEL CUAL SE VALIDA EL DICTAMEN DE CONGRUENCIA EN LOS TERMINOS EN QUE LO ENVIA EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA, EN LOS TERMINOS QUE ESTABLECEN LOS ARTICULOS 5.25 Y 5.28 FRACCION III DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MEXICO.

ACUERDO: Se aprueba y se valida el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, en los términos en que lo envía el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, bajo el oficio número SDUyV/079/2003, mismo que se agrega al apéndice de la presente acta.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION A LOS VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL TRES, A FAVOR DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.

A T E N T A M E N T E

LIC. GERARDO DE JESUS ARELLANO AGUILAR
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
(RUBRICA).



Gobierno del Estado de México
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA

JUNIO 2003

ÍNDICE

1. **ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACION JURÍDICA**
 - 1.1. ALCANCES DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
 - 1.2. OBJETIVOS
 - 1.3. DELIMITACION DEL MUNICIPIO
 - 1.4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
2. **DIAGNOSTICO**
 - 2.1. MEDIO FISICO: VOCACIÓN Y POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO
 - 2.1.1. Condiciones Geográficas
 - 2.1.2. Estructura y formación de suelos
 - 2.1.3. Aprovechamiento actual del suelo
 - 2.1.4. Alteraciones en el medio natural en el entorno y riesgos
 - 2.2. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS
 - 2.2.1. Aspectos Demográficos
 - 2.2.2. Aspectos Económicos
 - 2.2.3. Aspectos Sociales
 - 2.3. DESARROLLO URBANO
 - 2.3.1. Contexto Regional y Subregional
 - 2.3.2. Distribución de la población y actividades económicas por zona
 - 2.3.3. Crecimiento Histórico
 - 2.3.4. Uso actual del suelo y tipos de vivienda
 - 2.3.5. Procesos de ocupación del suelo
 - 2.3.6. Tenencia de la tierra y asentamientos irregulares
 - 2.3.7. Oferta y demanda de suelo y vivienda
 - 2.3.8. Zonas de valor histórico y cultural
 - 2.4. INFRAESTRUCTURA
 - 2.4.1. Infraestructura Hidráulica
 - 2.4.2. Infraestructura Sanitaria
 - 2.4.3. Infraestructura Carretera, Ferroviaria y Aérea
 - 2.4.4. INFRAESTRUCTURA VIAL
 - 2.4.5. Sistema de Transporte
 - 2.4.6. Infraestructura Eléctrica
 - 2.5. Equipamiento Urbano
 - 2.6. SERVICIOS PÚBLICOS
 - 2.6.1. Seguridad pública y administración de justicia
 - 2.6.2. Recolección y disposición de desechos sólidos
 - 2.6.3. Protección civil y bomberos
 - 2.6.4. Comunicaciones
 - 2.7. IMAGEN URBANA
 - 2.8. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO
 - 2.9. EVALUACIÓN DEL PLAN VIGENTE
 - 2.9.1. Evolución del Desarrollo Urbano a partir de la aprobación del plan
 - 2.9.2. Resultado de las políticas y acciones sectoriales
3. **PROSPECTIVA**
 - 3.1. ESCENARIOS TENDENCIALES
 - 3.2. MARCO DE PLANEACIÓN: LINEAMIENTOS NACIONALES, ESTATALES, REGIONALES Y SECTORIALES
 - 3.2.1. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2000-2006
 - 3.2.2. Programa Nacional de Desarrollo Urbano y ordenación del territorio
 - 3.2.3. Programa sectorial de vivienda
 - 3.2.4. Plan de Desarrollo del Estado de México 1999-2005
 - 3.2.5. Programa de ordenación de la zona metropolitana del valle de México
 - 3.2.6. Plan Estatal de Desarrollo Urbano
 - 3.2.7. Plan Regional metropolitano del valle Cuautitlán-Texcoco
 - 3.2.8. Plan de Desarrollo Municipal de Atizapan de Z
 - 3.3. ESCENARIO PROGRAMÁTICO
 - 3.3.1. Potencial y condicionantes
 - 3.3.1.1. Identificación de crecimiento
 - 3.3.1.2. Escenario poblacional
 - 3.3.2. Escenario Urbano
 - 3.3.3. Acciones requeridas para el desarrollo

- 4. **POLÍTICAS**
 - 4.1. **POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO URBANO**
 - 4.1.1. Políticas de incorporación del suelo al desarrollo urbano
 - 4.1.2. Políticas de aprovechamiento del suelo
 - 4.1.3. Políticas para preservación de zonas no urbanizables
 - 4.1.4. Políticas de integración e imagen urbana
 - 4.2. **POLÍTICAS SECTORIALES**
 - 4.2.1. Regulación de la tenencia de la tierra y mejoramiento en asentamientos irregulares
 - 4.2.2. Oferta del suelo y aprovechamiento de reservas
 - 4.2.3. Promoción y fomento a la vivienda
 - 4.2.4. Construcción, ampliación y conservación del equipamiento regional
 - 4.2.5. Construcción, ampliación y conservación del equipamiento regional
 - 4.2.6. Mejoramiento de los servicios públicos urbanos y regionales para integrar las redes y sistema de infraestructura y equipamiento
 - 4.2.7. Imagen urbana y preservación de zonas de valor histórico
 - 4.2.8. Promoción del desarrollo económico y social
 - 4.2.9. Control de la contaminación y preservación ecológica
 - 4.2.10. Prevención y atención de riesgos urbanos
 - 4.2.11. Desarrollo municipal y coordinación intergubernamental
 - 4.2.12. Coordinación intersectorial
- 5. **ESTRATEGIAS**
 - 5.1. **UBICACIÓN Y PAPEL DEL MUNICIPIO EN EL SISTEMA DE CIUDADES**
 - 5.2. **ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO URBANO**
 - 5.2.1. Características de la Estructura Urbana (Imagen Objetivo)
 - 5.2.2. Delimitación de zona urbana, urbanizable y no urbanizable
 - 5.2.3. Zonificación de usos y destinos en zonas urbanas y urbanizables.
 - 5.2.4. Estructura vial y sistemas de transporte en zonas urbanas y urbanizables
 - 5.2.5. Redes de infraestructura y cobertura de equipamientos
 - 5.2.6. Integración e imagen urbana
 - 5.2.7. Orientación del crecimiento
- 6. **CATALOGO DE PROYECTOS, OBRAS Y ACCIONES**
- 7. **INSTRUMENTACIÓN**
 - 7.1. **NORMATIVIDAD**
 - 7.1.1. Normas de uso y ocupación del suelo
 - 7.1.2. Normas urbanas generales
 - 7.1.3. Tipología de la vivienda
 - 7.1.4. Normas para la preservación del patrimonio histórico
 - 7.1.5. Normas sobre infraestructura
 - 7.1.6. Normas sobre infraestructura vial y transporte
 - 7.1.7. De dotación de equipamiento
 - 7.1.8. Normas de diseño para la construcción de un cementerio
 - 7.1.9. Requerimientos de estacionamiento
 - 7.1.10. Normas para usos industriales
 - 7.1.11. Preservación de derechos de vía
 - 7.1.12. Anexo de preservación de patrimonio histórico y cultural
 - 7.2. **INSTRUMENTOS**
 - 7.2.1. **FISCALES Y FINANCIEROS**
 - 7.2.2. **JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS**
 - 7.2.3. **COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN**
 - 7.2.4. **MECANISMOS DE EVALUACIÓN**
 - 7.2.5. **CARACTERIASTICAS GENERALES DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN**
- 8. **ANEXO GRAFICO**
- 9. **ANEXOS: ESTADÍSTICO Y METODOLOGICO**
 - 9.1. **ESTADÍSTICO**
 - 9.2. **METODOLÓGICO**
- 10. **EPILOGO**

1. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza se constituye como el instrumento técnico - jurídico que en materia de planeación urbana determinará los lineamientos aplicables al ámbito municipal y promoverá la coordinación de esfuerzos federales, estatales y municipales que garanticen un desarrollo sustentable, homogéneo y armónico con el medio urbano, social y natural.

Atizapán de Zaragoza forma parte de la zona metropolitana de la ciudad de México, la cual se encuentra sujeta a un proceso de crecimiento y cambio continuo donde las relaciones de interdependencia se manifiestan con efectos económicos, demográficos y sociales de variadas magnitudes para los habitantes de las distintas unidades político administrativas que lo conforman.

Esto es, el crecimiento urbano, el crecimiento demográfico y el aprovechamiento de los recursos naturales del municipio están estrechamente relacionados con la evolución del área metropolitana.

En general, el desarrollo urbano en el municipio, a partir de la última actualización del Plan de Centro de Población Estratégico de 1993 ha presentado previsiones que han sido rebasadas por la dinámica de crecimiento y que además no han sido eficaces para promover un crecimiento urbano ordenado en las áreas que integran el municipio.

Del crecimiento urbano del municipio se ha presentado fuera del límite establecido para este fin en algunas zonas de reciente incorporación. Además, se ha dado una pérdida de vegetación en la parte media del territorio municipal, condiciones inadecuadas para llevar a cabo las actividades comerciales y de servicios, la realización de proyectos de vialidad y transporte de carácter regional cuyas acciones no han sido plasmadas en el territorio.

El presente plan contiene las disposiciones para alcanzar los objetivos de ordenamiento urbano y ambiental en el territorio municipal.

La elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, forma parte de un esfuerzo integral desarrollado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza que de manera conjunta buscan garantizar la existencia de mecanismos de planeación actualizados en la entidad, acordes a la dinámica económica y poblacional.

1.1 Alcances del plan Municipal de Desarrollo Urbano

Los alcances del Plan se encuentran estructurados en dos niveles de revisión, análisis y propuesta; es decir, se realiza un estudio para el ámbito municipal que incorpora a una escala puntual el análisis urbano de la cabecera municipal a partir de la siguiente estructura:

1. Antecedentes y fundamentación jurídica. Contiene los aspectos de interés general tales como la motivación, alcances, objetivos que se persiguen, delimitación del Municipio y la fundamentación jurídica del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

2. Diagnóstico. Incluye un análisis de las condiciones prevaletientes en el medio natural, social, económico y urbano, así como la evaluación del plan vigente.

3. Prospectiva. Analiza el escenario previsto para el municipio de mantenerse las características urbanas y poblacionales actuales, así como el potencial económico del municipio que permitirá definir el escenario de población programático y los requerimientos totales de suelo, infraestructura y equipamiento.

4. Políticas. Contiene las políticas aplicables en el municipio y su cabecera municipal, tanto para el ordenamiento urbano como sectoriales.

5. Estrategia. Contiene los lineamientos específicos que permiten orientar el desarrollo urbano y la definición de áreas aptas al desarrollo urbano, a la vez que incorpora programas regionales de infraestructura y/o equipamiento y define usos y destinos para el Municipio y la Cabecera Municipal.

6. Catálogo de proyectos, obras y acciones. Este capítulo contiene de manera concreta e integrada el conjunto de acciones propuestas en la estrategia, especificándose localización, plazos, cuantificación y sectores o dependencias responsables de ejecutarlas.

7. Instrumentación. Define los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que hagan posible la ejecución del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, una vez discutido y aprobado por las instancias correspondientes.

8. Anexo Gráfico. Contiene todos los planos desarrollados en la elaboración y definición del plan estructurado en 13 rubros.

9. Anexo Estadístico y Metodológico. Contiene los aspectos teóricos desarrollados por el consultor para la identificación de la problemática urbana y definición de la estrategia aplicable en el municipio.

1.2 Objetivos

La realización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza tiene como finalidad cubrir los siguientes objetivos:

Objetivo General

- Diagnosticar la dinámica urbana del municipio con el fin de conocer su problemática y sus tendencias y garantizar su desarrollo sin afectación ni perjuicio al medio natural, social o urbano.
- Proponer la estructura urbana y la normatividad de usos y destinos del suelo que respondan a la necesidad de proporcionar el ordenamiento urbano que garantice el bienestar social.
- Contribuir al impulso económico del centro de población, mediante la definición de normas claras que promuevan y fomenten el desarrollo económico y social en el ámbito municipal, acorde con la realidad, evolución y metas fijadas.
- Detectar los impactos en el medio (aire, agua y suelo), que actualmente afectan, y establecen las medidas y recomendaciones de carácter general, para su mitigación, mejoramiento y ordenación.
- Dotar de elementos técnicos y de validez jurídica a las autoridades municipales, para garantizar la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Municipio.
- Precisar con claridad las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano para el ámbito municipal.
- Asegurar mayores y mejores oportunidades de comunicación y de transporte, para favorecer la integración intraurbana.
- Proponer los incentivos y estímulos que en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia de desarrollo urbano.

Objetivos Particulares

- Actualizar el contenido del Plan de conformidad con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del estado de México, toda vez que estos se amplían después de la última revisión del Plan (1993).
- Lograr la congruencia y coordinación entre la estrategia de desarrollo urbano metropolitano y la municipal; así como para los propósitos establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal 2000 - 2003, así como de la estrategia de desarrollo económico prevista.
- Incorporar al Plan, cuando así proceda, los cambios de uso del suelo de tierras privadas y ejidales donde la versión vigente del Plan contempla un aprovechamiento o actividad permitida distinta a la existente.
- Precisar el desempeño del municipio dentro del sistema metropolitano y su participación en la evolución y desarrollo de la región.
- Generar las políticas de desarrollo urbano que servirán para impulsar las actividades económicas del municipio; así como definir los instrumentos generales para la consolidación de Atizapán de Zaragoza como centro de servicios metropolitanos.
- Coadyuvar a evitar que el ambiente del municipio se continúe deteriorando, controlando de esta manera la contaminación ambiental.
- Proteger el patrimonio histórico - cultural del municipio y restaurar su imagen urbana.
- Contar con los datos básicos que permitan al corto plazo la elaboración de los programas derivados del Plan, en materia de mejoramiento, reordenamiento y preservación urbana, particularmente en los proyectos de modernización vial, definición de área de concentración de comercios y servicios de carácter regional.

1.3 Delimitación del Municipio

El Municipio de Atizapán de Zaragoza se localiza en la porción oriente del Estado de México y colinda al norte con los Municipios de Nicolás Romero y Cuautitlán Izcalli; al sur, con los de Jilotzingo y Naucalpan; al oeste, con el de Isidro Fabela; y al este con el de Tlalnepantla, contando con las siguientes referencias geográficas:¹

Latitud Norte		Longitud Oeste	
Del Paralelo	Al Paralelo	Del Meridiano	Al Meridiano
19° 30' 55"	19° 36' 43"	99° 12' 32"	99° 21' 15"

¹ Fuente : GEM-IGCEM, 1993 : Panorámica Socio-económica del Estado de México.

El Municipio de Atizapán de Zaragoza comprende una superficie de 9,764.15 has² y se encuentra integrado territorialmente por la cabecera municipal (ciudad López Mateos), 4 pueblos, 4 ranchos, 103 colonias, 84 fraccionamientos, 2 zonas industriales y 6 ejidos.

En lo que respecta a la superficie urbana del municipio de Atizapán, hacia el año 2000, esta comprendía una superficie total de 5,284.14 has.

El presente Plan municipal de Desarrollo Urbano no prejuzga los límites territoriales del municipio, únicamente los reconocidos oficialmente por el Gobierno del Estado de México (Ley Orgánica Municipal, Artículo 7).

En las áreas con diferendo limítrofe, sólo podrán ejercer actos administrativos para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, aquellas autoridades que se les reconoce jurisdicción político-administrativa sobre el territorio municipal, en tanto, la autoridad competente emita el fallo correspondiente.

El presente documento, no genera derechos para el o los territorios de que se trate el diferendo y tampoco constituye documental pública para efectos jurídicos en ningún procedimiento administrativo o jurisdiccional.

Los señalamientos normativos contenidos en este plan, en las zonas limítrofes con municipios colindantes en los que haya diferendos, no prejuzgan la pertenencia del municipio del que se trate, pues tales señalamientos obedecen a ordenar y regular la planeación urbana del municipio.

1.4 fundamentación Jurídica

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, forma parte del Sistema de Planeación de los Asentamientos Humanos del Estado y se fundamenta en los preceptos legales de los tres niveles de gobierno.

• MARCO JURÍDICO FEDERAL

La **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** señala en sus artículos 26 y 115 que el Estado organizará un sistema de planeación democrática que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento económico y 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, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas, en la formulación de los planes de desarrollo regional, mismos que estarán en concordancia con los Planes Generales de la materia, así como controlar y regular La utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

La **Ley de Planeación Federal** cuyas disposiciones son de orden público e interés social y dan a la planeación estatal el carácter de permanente y democrática abriendo espacios de participación y consulta a los diversos grupos sociales y establece como documento rector al **Plan Nacional de Desarrollo**.

El Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 establece que: las acciones de planeación en el ámbito urbano tendrán como objetivo central una estrategia que permita la competitividad internacional del Sistema Urbano Nacional, a la vez que haga posible incorporar al desarrollo a bastas regiones del País, asimismo, el Ejecutivo Federal se propone apoyar a los estados y municipios para que cumplan eficaz y oportunamente sus funciones relativas al desarrollo urbano y el respeto a los Planes de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de cada localidad, así como el respeto a los usos de suelo previstos por cada administración, a efecto de que el crecimiento de las ciudades sea debidamente controlado por los estados o municipios.

La **Ley General de Asentamientos Humanos** menciona la importancia que tiene la federación al participar con los Estados y los Municipios en el establecimiento de la normatividad en el tema de planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, reconociendo la utilidad de la participación ciudadana en este proceso. Además determina las atribuciones de los gobiernos municipales destacando la formulación, aprobación y administración de los planes y programas de desarrollo urbano y los procedimientos para la aprobación y ejecución de dichos planes y programas; advirtiendo en este rubro la concurrencia y coordinación de las autoridades de los tres ordenes de gobierno.

La **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente** establece en su artículo 6 fracción X que el ordenamiento ecológico local se llevará a cabo a través de los correspondientes planes de desarrollo urbano.

² Superficie establecida por medios electrónicos, ya que de acuerdo a diversas fuentes se tienen otros datos: IGECM: 89.88 Km². Monografía municipal: 89.9 km², Bando municipal: 94.83 km² y el Plan de Desarrollo Municipal: 94.83 Km².

• MARCO JURÍDICO ESTATAL

En el ámbito estatal la **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México**, en su artículo 77 fracción VI faculta y obliga al gobernador del Estado a planear y conducir el desarrollo integral de la entidad, en la esfera de su competencia; mediante un sistema de planeación democrática, considerando la participación y consulta popular para la formulación, instrumentación, ejecución, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo urbano.

Por su parte la **Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México** en su artículo 31 fracciones I, II, IV, V, VI, y VII confiere atribuciones a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para aplicar y vigilar las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda, promover la implantación de los planes municipales de desarrollo urbano y vigilar su congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Regionales, así como vigilar el desarrollo urbano de las comunidades y centros de población del Estado.

La **Ley de Planeación del Estado de México y Municipios** establece que sus disposiciones son de orden público e interés social y destaca entre sus normas un sistema de planeación y participación democrática para el desarrollo del Estado de México y los Municipios, de los grupos sociales y sus habitantes para la elaboración, ejecución y evaluación de los Planes de Desarrollo Municipales del Estado de México.

En sus artículos 13 y 14 advierte que el Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios comprende como instrumentos el proceso de planeación estratégica, los planes, los programas y las políticas de planeación que autoricen el Gobierno del Estado y los ayuntamientos determinando a su vez que este sistema se conforma entre otros instrumentos por los Planes de Desarrollo Municipales del Estado de México.

El **Código Administrativo del Estado de México**, en su libro Quinto, titulado "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano del Centro de Población" fija las bases de planeación, regulación, control, vigilancia y fomento al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en la entidad. En sus artículos 5.21, 5.23 y 5.24 prevé el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano y determina que este se integra por el conjunto de instrumentos técnicos y normativos formulados por autoridades estatales y municipales, con la participación social entre los que se enmarcan los **Planes Municipales de Desarrollo Urbano**, asimismo se establece su integración, contenido y vinculación entre sí y con otros instrumentos de planeación. Destaca en su contenido la integración de materias que resulten necesarias y que impriman un carácter integral que propicie el desarrollo sustentable de Estado.

Por otra parte el artículo 5.28, en relación con los artículos 5.9 y 5.10 se precisa el procedimiento para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción, así como las facultades de los Municipios para elaborar, ejecutar y evaluar los **Planes Municipales de Desarrollo Urbano** y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para emitir los respectivos dictámenes de congruencia de los Planes Municipales, Estatal y Regionales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales que de éstos deriven; además precisa en sus artículos 5.25 y 5.27 que los planes de desarrollo urbano de competencia municipal, deberán sujetarse a las políticas y estrategias del Plan Estatal y en su caso de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, estableciendo la zonificación que deberán administrar los municipios. Los que contravengan esta disposición serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno.

Por su parte el **Libro Cuarto del Código Administrativo del Estado de México** en el apartado: "De la Conservación Ecológica y Protección al Ambiente para el Desarrollo Sustentable" previene que la política ambiental estatal y municipal observará y aplicará los principios contenidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente a través de diversos instrumentos entre los que cita; la regulación ambiental de los asentamientos humanos.

• MARCO JURÍDICO MUNICIPAL

La **Ley Orgánica Municipal del Estado de México** establece en sus artículos 11 y 12, que los municipios estarán facultados para aprobar y administrar la zonificación de su municipio, así como para participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas. Asimismo determina que los municipios controlarán y vigilarán coordinada y concurrentemente con el Gobierno del Estado, la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en términos de lo dispuesto por la ley de la materia y los planes de desarrollo urbano correspondientes.

Por su parte, el Bando Municipal de Atizapán de Zaragoza establece en sus artículos 56, 57 y 58 las disposiciones relativas al desarrollo urbano, en las cuales se menciona que en materia de desarrollo urbano el Ayuntamiento enfocará su atención a factores que propicien la armonía y equilibrio de las comunidades y de sus habitantes.

Asimismo se establece que el Ayuntamiento esta facultado para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

2. DIAGNÓSTICO

2.1 MEDIO FÍSICO: VOCACIÓN Y POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO

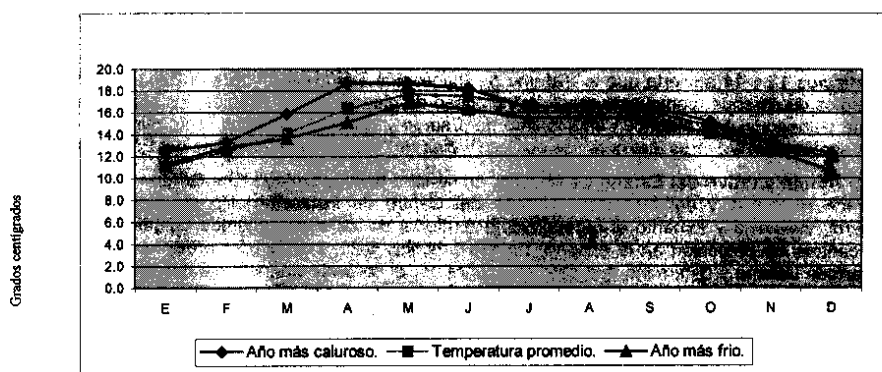
2.1.1. Condiciones Geográficas

Clima

Dentro del Municipio de Atizapán de Zaragoza predomina el clima templado – subhúmedo, cuenta con una temperatura promedio que oscila entre 12 °C alcanzada en el período de invierno y una máxima de 18 °C alcanzada en verano.

Asimismo, de acuerdo a lo establecido en los datos publicados en el anuario estadístico del Estado de México, publicado por el INEGI, en el municipio de Atizapán de Zaragoza el año más caluroso se presentó en 1982, mientras que el año más frío se presentó en 1990.

Gráfica 1 Temperatura promedio en el Municipio.

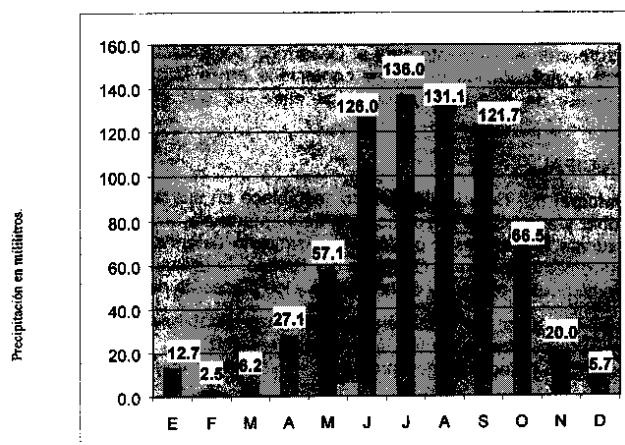


Fuente: GEM-GECEM, 1993 : Panorámica Socio-económica del Estado de México.

En cuanto a la precipitación promedio, ésta se establece entre 600 y 800 mm.

La distribución de la precipitación, que se muestra en la siguiente gráfica, se observa que las lluvias significativas se concentran entre los meses de junio a septiembre; que por el volumen de precipitación presentado, existe el riesgo de posibles inundaciones en las partes bajas del municipio.

Gráfica 2 Precipitación total promedio en el Municipio



Fuente: GEM-GECEM, 1993 : Panorámica Socio-económica del Estado de México.

Asimismo, en el territorio municipal precipita un volumen de 63,987,900 m³, de este volumen se evaporan el 3.53%, escurre un promedio de 14.04% y el restante 82.43% se infiltra al subsuelo.

En lo que se refiere a fenómenos meteorológicos, se presentan una frecuencia de granizadas cuatro días al año entre los meses de julio y agosto. Otro fenómeno son las heladas y se presentan hasta en 30 días durante los meses de noviembre y marzo.

Orografía

El Municipio de Atizapán de Zaragoza se localiza en la subprovincia de lagos y volcanes del Anáhuac y específicamente en la región de lomeríos suaves. Perteneció a la provincia del eje neovolcánico, que se caracteriza por una enorme masa de rocas volcánicas acumuladas.

Geomorfología

Presenta una zona de Valles en su porción oriente, así como pequeños lomeríos y algunas elevaciones al centro y poniente, que corresponden a las derivaciones de la serranía de Monte Alto.

Las principales elevaciones son: El cerro de la Condesa, al sur; Atlaco, al oriente; San Juan y el pico la Biznaga al poniente y el cañón del Potrero al sureste.

Hidrología

El municipio forma parte de la Región Hidrológica número 26 denominada Alto Panuco, en la subregión del río Moctezuma (26D), dentro de las subcuencas 26 DP (lagos de Texcoco y Zumpango), así como en la subregión del río Cuautitlán (26 DN).

- Subcuenca río Cuautitlán (DN): Se localiza parcialmente al oeste de la cabecera municipal, en la zona colindante con Jilotzingo e Isidro Fabela, mientras que otra parte se localiza en la porción norte del municipio, en los límites con Cuautitlán Izcalli. El porcentaje de escurrimiento es del orden del 5% del volumen total precipitado en el municipio.

Los arroyos más importantes de esta subcuenca son en la porción oeste el Xinte y La Bolsa; mientras que en el norte se localizan los arroyos el Hueso, el Tejocote y el Jarillal.

- Subcuenca río de los Remedios (DP): Comprende la cabecera municipal, así como la parte sur, norte y parte del lado oeste del municipio. El porcentaje de escurrimiento captado comprende aproximadamente el 15%. Los principales ríos que la cruzan son San Javier y Tlalnepantla, así como los arroyos La Frontera, La Herradura y los Burros.

Al sur del municipio se ubican los arroyos San Juan, la Colmena y el Sifón, mismos que descargan en la presa Madín.

En cuanto a los cuerpos de agua, en el municipio existen dos embalses, el primero es la presa Madín, con una capacidad de almacenamiento de 16.6 millones de m³. El segundo es la presa San Juan, misma que no almacena agua aunque funciona como reguladora de los escurrimientos de la zona.

En general, los acuíferos de la zona se encuentran bajo rocas basálticas y sedimentos aluviales y lacustres; por lo que se localizan pozos con profundidad promedio de 186 m.

El municipio se localiza en la zona denominada como zona rígida, que significa: "se recomienda evitar la sobreexplotación de los mantos acuíferos"; sin embargo, el grado de permeabilidad en la zona es alta, situación que permite una rápida recarga de los mantos freáticos.

Los acuíferos más importantes se ubican en la Zona Esmeralda y al oriente, en la zona limítrofe con el municipio de Tlalnepantla. El sustrato geológico donde se almacena el agua corresponde a depósitos de aluvión. El aprovechamiento del agua subterránea se da a través de 24 pozos profundos, de los que la mayoría se localiza en la zona baja del municipio.

2.1.2. Estructura y formación de suelos

Geología

La estructura geológica que presenta el municipio de Atizapán de Zaragoza se encuentra conformada principalmente por rocas andesitas y brechas volcánicas. Se identifican dos tipos de suelo que según su origen geológico son aluviones, que se forman a través del acarreo de las partes altas del municipio y suelos residuales, que se forman en el sitio.

Las posibilidades de uso urbano de la estructura geológica del municipio son las siguientes:

- Andesitas: de moderada a alta, su restricción se da por su ubicación en fuertes pendientes.
- Brechas volcánicas: baja, su restricción se da por el deslizamiento de materiales.
- Tobas: alta a moderada, su restricción se da por su ubicación en fuertes pendientes.
- Aluviones: baja, su restricción es por la baja resistencia a la compresión.

Tabla 1. Materiales geológicos

DISTRIBUCIÓN DE LOS MATERIALES GEOLÓGICOS EN EL MUNICIPIO	
RECURSO	LOCALIZACIÓN
Andesitas	Parte alta de los cerros de Madín, Calacoaya, Barrientos, La Biznaga.
Brechas volcánicas	Cerro Boludo y límites con fuentes de Satélite, alrededores de la presa Madín, relleno sanitario y ambos márgenes del río Tlalnepantla.
Tobas	Norte y noreste de la cabecera municipal, al este en la zona limítrofe con Tlalnepantla, y oeste, margen derecha de la autopista Chamapa – Lechería.
Aluviones	Cabecera municipal, y en toda la parte baja del municipio, así como en el cauce del río Tlalnepantla, presa San Juan y cauce de arroyos y escumientos.

Fuente: Análisis con base en carta geológica. INEGI. 2000.

Edafología

El Municipio de Atizapán de Zaragoza presenta las siguientes subunidades de suelos:

Tabla 2. Edafología

TIPOS DE SUELO, USOS Y RESTRICCIONES		
SUBUNIDAD	USO RECOMENDABLE	RESTRICCIONES
Cambisol	Agricultura Urbano	Fase dura en el primer metro Sin restricción
Feozem	Agricultura Urbano	Sin restricción Inundación de sitios de recepción De escumientos
Litosol	Forestal Urbano	Casi no existe suelo Excavación muy difícil, esta condicionado por la pendiente del terreno
Luvisol	Forestal Pecuario Urbano	Sin restricción Pendientes pronunciadas que generan erosión Baja densidad de uso
Regosol	Forestal Pecuario Urbano	Sin restricción Son suelos granulares, sueltos y de fácil erosión
Vertisol	Agrícola Forestal	Dificultades para su labranza por el alto contenido de arcilla Sin restricción

Fuente: Análisis con base en carta geológica. INEGI. 2000.

2.1.3 Aprovechamiento actual del suelo

Aprovechamiento actual del suelo

Las características climática, edafológica, geológica, topográfica y fisiográfica presentes en el municipio, han permitido definir la aptitud del suelo, tanto para usos urbanos como para usos no urbanos.

En cuanto a la aptitud para usos no urbanos (agrícola, pecuario, forestal) se tienen las siguientes características.

La aptitud forestal es la predominante, ya que se desarrolla en aproximadamente el 74% de la superficie total municipal. Las especies que se desarrollan en estos espacios son los encinos y los pinos, además de los sauces que se desarrollan en las riveras de los arroyos.

Las zonas con aptitud agrícola se ubican en la parte sur baja del municipio, mismas que se ubican al poniente del municipio. Por sus características físicas, estos suelos también presentan aptitud al desarrollo de los asentamientos humanos.

En cuanto a la aptitud para usos urbanos, estos se definen por las siguientes condiciones:

Las zonas sin aptitud al desarrollo urbano comprenden pequeñas áreas dispersas en las porciones central y poniente del municipio, mismas que se encuentran referidas a las zonas con mayores pendientes, zonas de escurrimientos y áreas con vocación forestal.

Las zonas con baja aptitud al desarrollo urbano se ubican en la parte central del municipio; su definición se da por las pendientes pronunciadas de la zona.

Las zonas con media aptitud al desarrollo urbano se localizan en los extremos oriente y poniente del municipio, mismas que aun cuando presentan algunas restricciones por sus condiciones físicas, también presentan baja aptitud para usos no urbanos.

Finalmente las zonas con alta aptitud al desarrollo urbano, corresponden a las áreas urbanas actualmente definidas, así como sus áreas periféricas.

Uso actual del suelo

Los usos generales del suelo en el Municipio de Atizapán de Zaragoza (expresados en el siguiente cuadro) conforman el total de la superficie municipal estimada en 9,764.15 has, de los cuales el que tiene mayor representatividad es el referido a usos urbanos, que comprende aproximadamente el 54.12 % de la superficie total.

Tabla 3. Uso actual del suelo, 2002.

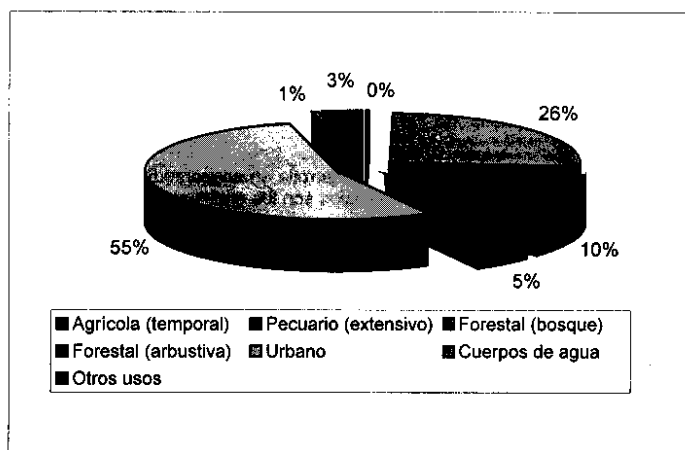
	SUPERFICIE (HAS.)	PORCENTAJE
Agrícola (temporal)	36.00	0.37
Pecuario (extensivo)	2552.88	26.15
Forestal	1501.7	100 / 15.38
Bosque	1004.70	66.9
Arbustiva	497.00	33.1
Urbano	5284.14	54.12
Cuerpos de agua	70.69	0.72
Otros usos	318.74	3.26
Total	9,764.15	100

FUENTE: Cuantificación en plano D-2 con medios electrónicos.

Los usos forestales, que están referidos a bosque y zonas arbustivas, comprenden el 15.83%. En este aspecto, destaca la ubicación del parque estatal los Ciervos, con una superficie de 300 has.

La actividad agrícola se desarrolla sobre una superficie de 36 has, misma que tiene la menor representatividad en la zona. El uso pecuario representa un 26.15% y los cuerpos de agua un 0.72 por ciento.

Gráfica 3 Aprovechamiento actual del suelo, 2000.



FUENTE: Cuantificación en plano D-2 con medios electrónicos.

En cuanto a otros usos, estos se encuentran referidos a vegetación de galería, la cual se ubica en los márgenes de ríos y arroyos permanentes, así como matorrales subinermes (nopales entre algunos otros).

2.1.4. Alteraciones al medio natural en el entorno y riesgos

El municipio de Atizapán de Zaragoza ha presentado un alto crecimiento poblacional en las últimas décadas, provocando con ello modificaciones en el suelo y acrecentándose la contaminación del entorno municipal por coexistir más habitantes, además de desaparecer tierras de sembradíos que fueron sustituidas por fraccionamientos y conjuntos habitacionales.

Es importante mencionar que independientemente del crecimiento poblacional, existen factores que representan mayor contaminación actualmente, el cual es el basurero municipal, por lo que se debe pensar en la adecuación de un espacio para la construcción de un nuevo basurero municipal, pero que tenga un método de reciclaje, evitando con ello mayor contaminación.

Contaminación del suelo

Se estima una producción de 550 ton/día de residuos sólidos, que en su mayoría son recolectados y enviados al relleno sanitario que opera en el sitio conocido como Puerto de chivos. Esta también se origina por la disposición de residuos de origen doméstico e industrial en sitios como los cauces de ríos y arroyos, así como en lotes baldíos ubicados en la zona urbana y sus áreas periféricas.

Se calcula que alrededor del 15% de los desperdicios mencionados se deposita en tiraderos clandestinos que operan como focos de infección.

La contaminación del suelo también se genera por la disposición de residuos de origen doméstico, industrial y de servicios, en sitios como los cauces de ríos y arroyos, así como en lotes baldíos ubicados en la zona urbana y sus áreas inmediatas.

También existe un tiradero que operó a cielo abierto en el sitio conocido como las águilas y que fue clausurado hace seis años.

Emisiones de fuentes móviles y fijas

La contaminación del aire se genera a través de dos fuentes, las móviles (vehículos automotores) y las fijas (industrias, pequeña y mediana).

Erosión

La erosión del suelo en el municipio comprende una superficie aproximada de 117 has. Estas áreas son las principales transportadoras de sedimentos hacia las presas, los cauces de ríos y los arroyos, generando azolve e inundaciones en las zonas bajas del municipio.

Vegetación

La vegetación natural de la zona estuvo conformada a base de encinos y madroños, misma que fue eliminada para aprovechar su madera y por la apertura de áreas para la agricultura y la ganadería.

Asimismo, al eliminarse la vegetación arbórea y propiciar la zona de pastizales, se provocaron alteraciones a la hidrología superficial, principalmente en cuanto al escurrimiento de la zona, ya que el 85% del agua se filtraba y tan solo el 15% se escurría; por lo que al eliminar la vegetación arbórea escurre el 95% del volumen precipitado, ocasionando inundaciones en las partes bajas del municipio.

El avance de la deforestación se muestra en el hecho de que en 1989 existían 1,501.7 hectáreas de bosque de latifoliadas y para 1996 se estimaron 1,423 hectáreas, por lo que se está dando una pérdida de 11.24 has. de bosque por año.

En cuanto a las áreas verdes, en el municipio existen 667.25 has, de las cuales 358 corresponden a los clubes de golf, 300 ha del parque estatal los Ciervos y sólo 9.25 has a espacios adicionales para actividades de esparcimiento y recreación.

Por otra parte, el parque estatal los Ciervos opera con limitaciones en cuanto a los espacios habilitados para la recreación y el esparcimiento, además de que se carece de recursos suficientes para el mantenimiento de las áreas en funcionamiento. Este parque no es muy visitado debido a que no existen rutas de transporte al sitio.

Riesgos

En el municipio de Atizapán de Zaragoza existen varias zonas de riesgo, las cuáles se clasifican según la dirección general de Protección Civil del GEM en cinco categorías, las cuales son:

- *Riesgos socio-organizativos*

Estos son los que se generan por una inadecuada organización, pero que debido a la falta de señalamientos y restricciones generan problemas tanto para los habitantes, como para las autoridades, representando un riesgo para el bienestar de la población.

Los riesgos que podemos encontrar en el municipio de este tipo son: las reducidas secciones de las vialidades principales del municipio, que son utilizados para estacionamientos y por los establecimientos comerciales ubicados a orillas de la carretera, 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. Esta situación se observa en por lo menos 12 colonias del municipio.

- *Riesgos Hidrometeorológicos*

Son ocasionados por eventos climatológicos no comunes e inesperados, en el municipio los más frecuentes son:

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 2%; situación que lleva al drenado lento que en caso de lluvias extraordinarias no tiene capacidad para dar salida al escurrimiento.

En la parte alta y media del municipio se manifiesta una reducción de los cauces por rellenos como cascajo y tierra para emparejar y ampliar terrenos cercanos a cauces, así como también por la basura que es depositada en los arroyos y escurrimientos. En general, en el municipio 29 colonias presentan riesgo de inundación.

Este riesgo también tiene posibilidades principalmente en la presa Madín, misma que almacena 16 millones de m³, debido a que cerca de esta se han establecido algunos asentamientos humanos; por su parte en la presa San Juan sólo regula los escurrimientos pluviales, por lo cual no se presentaría este problema.

- *Riesgos Geológicos*

Son provocados por las alteraciones en el subsuelo como fallas, grietas y fracturas, entre otros. Este fenómeno se ha dado por el asentamiento del subsuelo, así como también por la extracción de materiales como arena, grava y tepojal que anteriormente se realizó en el municipio, y en la que se realizaban cuevas o cavernas para llegar a la zona donde se encontraban estos materiales.

Actualmente se tiene detectado este riesgo en 30 zonas del municipio, las cuales cubren una superficie estimada de 61.84 has.

Tabla 4. Zonas minadas. 2002.

	ZONAS DE MINAS	SUPERFICIE (M ²)	PREDIOS (HOGARES)	VALOR (MILLONES DE PESOS)
1	LOMAS LINDAS	92,000	200	2,500
2	AHUEHUETES	12,000	30	300
3	REAL DE ATIZAPAN	11,000	50	6,000
4	CRISTOBAL HIGUERA	11,500	40	250
5	MEXICO NUEVO	7,000	10	175
6	LOS OLIVOS	10,500	80	450
7 y 8	LOMAS DE GUADALUPE	60,000	70	500
9	5 DE MAYO	58,000	50	1,200
10	1° DE SEPTIEMBRE	45,000	60	1,200
11	MEXICO 86	N/D	N/D	N/D
12	SAN MARTIN DE PORRES	N/D	N/D	N/D
13	HOGARES DE ATIZAPAN	N/D	N/D	N/D
14	LAS ALAMEDAS CAV. HALCONES	6,600	15	80
15	LAS ALAMEDAS CAV. PINZON	9,992	9	403
16	TIERRA DE ENMEDIO	45,000	130	450
17	LA CAÑADA	12,000	30	100
18	SAN JUAN IXTACALA	36,000	60	250
19	CERRO DE LA CRUZ	36,000	75	250
20	LOMAS DE SAN LORENZO	27,500	40	375
21	ALFREDO V. BONFIL	3,906	40	200
22	AMPLIACION LOPEZ MATEOS	36,000	60	375
23	EXHACIENDA DEL PEDREGAL	30,000	50	335
24	EJIDO DE TEPALCAPA	30,000	45	335
25	MORELOS	23,500	20	250
26	TEMPLO CALACOAYA	5,000	1	1,000
27	CASA DE LA JUVENTUD	N/D	N/D	N/D
28	MONTE MARIA	10,000	N/D	500
29	CONDADO DE SAYAVEDRA	N/D	N/D	N/D
S/N	SAN JOSE PROVI	N/D	N/D	N/D

Fuente: Inventario realizado por el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza. 2000-2003.

También se presentan deslizamiento de tierras en los asentamientos humanos ubicados en las partes altas y medias de los cerros de Calacoaya, Madín y Biznaga, debido a que su sustrato está constituido a base de tobas, que al saturarse de agua pueden provocar el deslizamiento de la tierra por las pendientes pronunciadas del terreno. Este problema se presenta en cinco colonias del municipio.

■ Riesgos Sanitarios

Son originados por áreas o focos de contaminación. Los más representativos en el municipio son la descarga de aguas residuales sin previo tratamiento a los escurrimientos y colectores de drenaje del municipio.

Los principales ríos, canales y escurrimientos que presentan niveles de contaminación son: río San Javier, Moritas, San Mateo, Peñitas, San Miguel Chalma, El Capulín, Lomas de San miguel, Hacienda de la Luz, El Jaral, el canal de Atizapán, el Sifón, los Cajones y la presa Madín.

▪ Riesgos Químicos

Se originan por el paso sobre el territorio municipal de conductos de gas, petroleros, gasolinas, substancias químicas, industria de riesgo, etc. En el municipio estos riesgos se encuentran referidos a la ubicación de industria de riesgo, por la ubicación de gaseras y gasolineras, así como también por el cruce de ductos de Pemex.

Este riesgo se constituye al urbanizar u ocupar los espacios inmediatos donde las líneas están tendidas y sobre todo al no respetar los derechos de vía de esta red. En el municipio al menos se identifican 6 colonias con esta situación en el municipio.

Entre las áreas más representativas se encuentran las líneas de alta tensión que se ubican a un costado de la autopista Chamapa-Lechería, las líneas que cruzan la denominada Zona Esmeralda (Sayavedra, Chiluca, entre otras), así como las líneas ubicadas al oriente del municipio, en los límites con los municipios de Tlalnepantla y Naucalpan.

Obras de Protección

En el municipio de Atizapán de Zaragoza sólo se cuenta con una obra de protección, la cual corresponde al muro de contención de la Presa Madín.

En este aspecto, es importante establecer un monitoreo constante de dicho elemento, ya que sobre este muro se encuentra la vialidad Jiménez Cantú, misma que permite la integración con las zonas norponiente del municipio de Naucalpan.

Asimismo, este muro de contención permite que el embalse de dicha presa no afecte de manera directa a las colonias Fuentes del Sol, Fuentes de Satélite y Lomas de Bellavista, mismas que se encuentran ubicadas sobre los escurrimientos que proceden de la Presa Madín.

2.2. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS

2.2.1 Aspectos Demográficos

Crecimiento histórico poblacional

De acuerdo con la información censal de 1950 - 2000, se observa que el municipio ha mantenido una Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA) inferior a la referida por Estado (2.11 contra 2.65 respectivamente); aún cuando hasta el período de 1995, el municipio presentó una TCMA superior a la estatal.

Para 1960 a nivel estatal se presentó un incremento poblacional moderado, alcanzando 1,897,851 habitantes, con una tasa de crecimiento del 3.14; tendencia contraria a la presentada por el municipio, ya que su tasa de crecimiento media anual fue de 5.25, significando una población total de 8,069 habitantes.

Posteriormente, en 1970 el municipio registró un incremento poblacional acelerado, ya que para este periodo contó con una población de 44,322 habitantes y una tasa de crecimiento del 19.31, siendo históricamente la mayor tasa observada en el municipio; sin embargo, a nivel estatal se presentó un crecimiento poblacional moderado, registrando 3,833,185 habitantes con una tasa del 7.28, que significó también la tasa más alta de los últimos años.

Tabla 5. Crecimiento poblacional

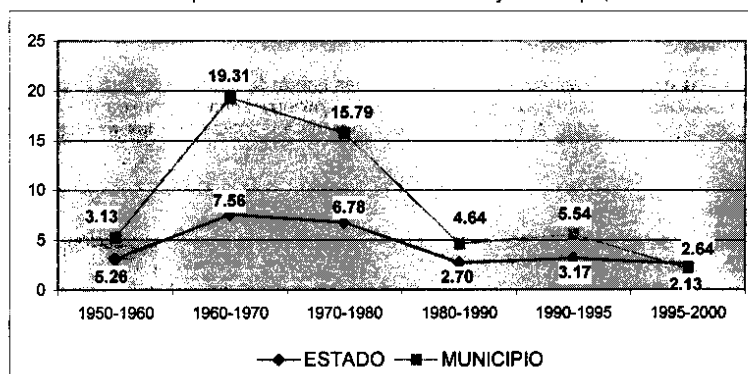
AÑO	ESTADO	TCMA	MUNICIPIO	TCMA
1950	1,392,623	1.92	4,827	2.17
1960	1,897,851	3.14	8,069	5.26
1970	3,833,185	7.56	44,322	19.31
1980	7,564,335	6.78	202,248	15.79
1990	9,815,795	2.70	315,192	4.64
1995	11,707,964	3.17	427,444	5.54
2000	13,096,686	2.65	467,886	2.13

FUENTE: INEGI. Censos Generales de Población y Vivienda de 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 1995 y 2000.

Para 1980, el municipio vuelve a incrementar notablemente su crecimiento poblacional, ya que registró una población de 202,248 habitantes y una tasa de crecimiento media anual de 15.79%; situación que a nivel estatal fue menor, ya que su tasa disminuyó a 6.78%.

Sin embargo, para el periodo de 1995 a 2000 el estado presenta una desaceleración en su crecimiento poblacional, ya que registró una población de 9,815,795 habitantes y una tasa de crecimiento media anual del 2.65%; mientras que a nivel municipal el crecimiento fue bajo, registrando una tasa de crecimiento de 2.13%.

Gráfica 4. Comportamiento de la TCMA en el Estado y el Municipio, 1950-2000



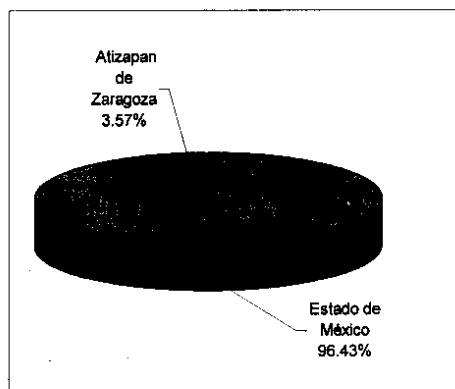
Fuente: INEGI, 1984-2000 : VIII-XII Censos Generales de Población y Vivienda 1960-2000 y Conteo de Población y Vivienda 1995.

De acuerdo con este comportamiento, se observa que la población municipal paso de 427,444 habitantes en 1995, a 467,886 habitantes en 2000, lo que refiere un incremento neto de 40,442 habitantes.

De acuerdo con la TCMA se observa que la participación porcentual del municipio se redujo al pasar del 5.54% en 1995 a 2.13% en 2000.

Finalmente, la participación porcentual de la población respecto a la población estatal mostró un tendencia de crecimiento, ya que para 1960 este representaba el 0.43%, para 1970 se incrementó en 1.16%, para 1990 se incrementó a 3.21% y finalmente para el año 2000 la participación de la población municipal representó el 3.57 por ciento.

Gráfica 5. Participación de la población municipal en el Estado, 2000



Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000

Índice de masculinidad

De acuerdo con la información censal de 1950 al 2000, se observa que la proporción de hombres, con relación a las mujeres es menor en el municipio que en el Estado, lo que demuestra la necesidad de crear los elementos necesarios para el desarrollo de la mujer.

De esta forma, se observa que el municipio históricamente ha presentado un índice de masculinidad menor al referido por el estado, lo que indica que a nivel estatal predomina la población femenina.

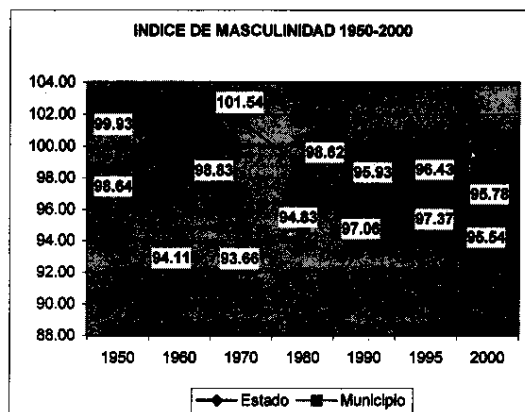
Tabla 6. Índice de masculinidad en el municipio y el estado. 1950-2000

PERIODO	ESTADO	MUNICIPIO
1950	100.00	99.00
1960	99.00	94.00
1970	101.54	93.66
1980	98.62	94.83
1990	97.06	95.93
1995	97.37	96.43
2000	95.78	95.54

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda, 2000

En la siguiente gráfica se observa que a nivel municipal predomina la población femenina, por lo que la generación de fuentes de empleo deberá estar encaminada hacia este sector.

Gráfica 6. Índice de masculinidad



Fuente: INEGI, 1964-2000: VIII-XII Censos Generales de Población y Vivienda 1960-2000 y Censo de Población y Vivienda 1995.

Distribución de la población por Grupos quinquenales

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda de 1995 y al Censo General de Población y Vivienda del 2000, se obtiene una comparación de la estructura demográfica por grupos quinquenales de edad de la población municipal.

En lo que se refiere a la estructura poblacional, se observa que en términos porcentuales se presenta una estabilidad en cuanto los grupos quinquenales por sexo del crecimiento poblacional, esto para el periodo de 1995 a 2000.

En cuanto al incremento quinquenal por periodo, se observa que la población ha estado conformada en su mayoría por jóvenes, principalmente entre 5 y 29 años.

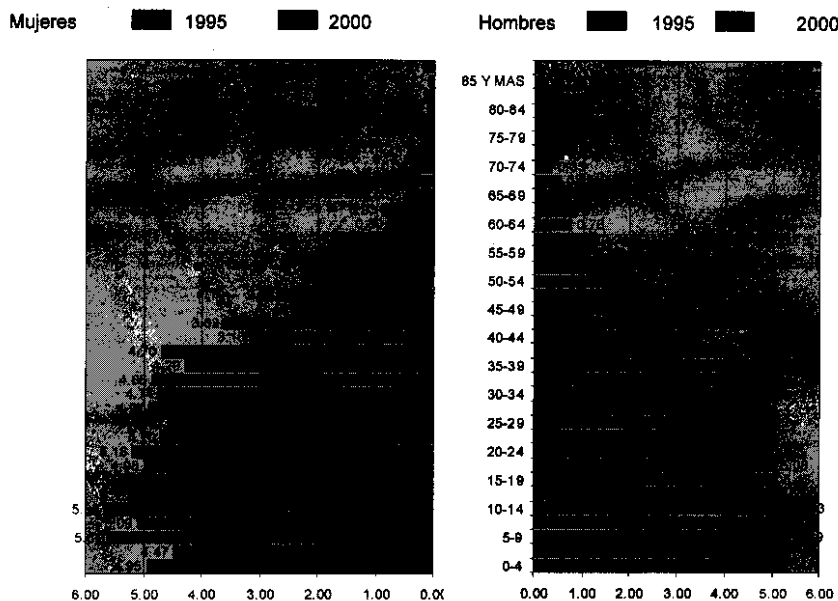
Respecto a la población adulta, aún cuando actualmente no es representativa, se observa que en un futuro esta se incrementará notablemente, dada la actual estructura de la pirámide de edades. De igual manera la población entre 45 y 60 años de edad seguirá presentando incrementos, principalmente en la referida a la población femenina.

Dicha estructura poblacional, a corto plazo permite prever la necesidad de instrumentar políticas a nivel regional, como lo son la creación de empleo y servicios de carácter regional, así como políticas de carácter municipal que permitan abatir los déficit de servicios, como lo son el equipamiento educativo, recreativo y de salud de carácter local.

A mediano plazo y dada la estructura de la pirámide poblacional se prevé la necesidad de contar con suelo y vivienda para los sectores jóvenes de la población, ya que actualmente son los mas representativos dentro de esta.

La siguiente gráfica muestra el panorama de la estructura de edades del municipio, donde se puede apreciar que desde el año de 1995 hasta el año 2000, el municipio dispone con un gran potencial de mano de obra joven, que oscila entre los 12 y 34 años.

Gráfica 7 Estructura poblacional del municipio 1995-2000
(relación porcentual)



Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000 y Censo 95 de Población y Vivienda INEGI

Asimismo, la estructura poblacional por sexo y grupos quinquenales de edad demuestra que el municipio desde el año de 1995 hasta el año 2000, mantiene un equilibrio entre la población varonil y femenina, ya que según el último censo, la población masculina era de 228,606 habitantes que representaron el 48.86% de la población total; mientras que el número de mujeres fue de 239,380 habitantes que significaron el 51.14% de la población total.

Distribución de la población por grandes grupos de edad

Con base en la población censal del 2000 y en el cuadro siguiente, se puede apreciar que la población de 65 años y más, es ligeramente mayor en el estado que en el municipio, ya que esta represento el 2.93% y el 2.12% de la población total, respectivamente. Esta situación nos indica que en ambos casos, la mayor parte de la población tiene un promedio de edad joven.

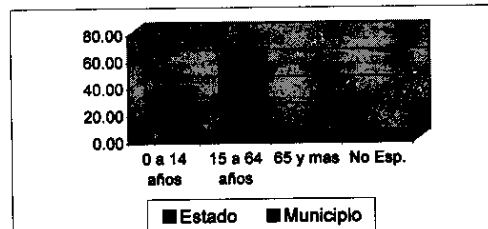
Tabla No. 7 Comparativo por Grandes Rangos de Edad entre Estado y Municipio 2000.

	0 A 14 AÑOS	15 A 64 AÑOS	65 Y MAS	NO ESP.
Estado	35.38	60.98	2.93	0.20
Municipio	34.05	63.41	2.12	0.42

FUENTE: INEGI Censo General de Población y Vivienda del 2000

Asimismo, de acuerdo al análisis comparativo entre el estado y el municipio de Atizapán de Zaragoza, se observa que existe una similitud en cuanto a la estructura de edades por grandes grupos de edad, ya que sólo existe variación de 2.43 puntos porcentuales entre los sectores más desiguales, que se ubican entre 15 y 64 años.

Gráfica 8 Comparación de población por grandes grupos de edad
Estado de México – Municipio, 2000



Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000 y Conteo 95 de Población y Vivienda INEGI.

En cuanto a los grandes grupos poblacionales se observa que el mayor índice de población se registra en el grupo de 15 a 64 años, situación que determina un proceso de inmigración y determina la necesidad de fuentes de trabajo, así como suelo y vivienda.

Esta situación permite definir que si bien el municipio presenta un mayor segmento de población adulta, también implica que a corto plazo se deberán satisfacer déficit relacionados con equipamiento educativo, de salud y recreación de carácter local.

Migración

Para visualizar la tendencia migratoria que presentó el estado y el municipio durante el periodo de 1950 al 2000, se fundamenta en el análisis de dos variables: el lugar de nacimiento y lugar de residencia anterior de cada periodo censal.

De esta forma, se obtiene que para la década de 1950 a 1960 se registraron en el estado 46,145 inmigrantes, mientras que en el municipio durante este periodo se presentó un total de 1,555 migrantes netos.

Para el periodo de 1960 a 1970 la tasa de migración a nivel estatal se incrementó notablemente y significó un incremento neto de 1,280,580 migrantes, y a nivel se registraron 33,063 migrantes más.

Sucesivamente, para el decenio de 1970 a 1980 la población inmigrante fue de 450,572 habitantes; mientras que a nivel municipal llegaron 132,553 habitantes.

Durante el periodo de 1980 a 1990 el fenómeno migratorio hacia el municipio disminuye significativamente y sólo se registra una migración de 61,645 habitantes.

Para el quinquenio de 1995 al 2000 a nivel estatal se dio un incremento neto de 242,580 migrantes, y a nivel municipal ingresaron de 2,035 habitantes.

De lo anterior, es importante señalar que la tendencia atractora de población que presentó el municipio hasta la década de los setenta, se debió principalmente a la existencia de un aparato productivo capaz de generar fuentes de empleo y arraigar a su población en los municipios conurbados del Valle Cuautitlán-Texcoco, así como a la creación de fraccionamientos habitacionales para distintos sectores de la población.

Tabla No. 8 Migración neta decenal y tasa de migración Estado y Municipio, 1950-2000.

PERIODO	ESTADO	MUNICIPIO
	MIGRANTES NETOS DECENALES	MIGRANTES NETOS DECENALES
1950-1960	46,145	1,555
1960-1970	1,280,580	33,063
1970-1980	2,377,586	132,553
1980-1990	450,572	61,645
1990-1995	79,104	55,017
1995-2000	242,580	2,035

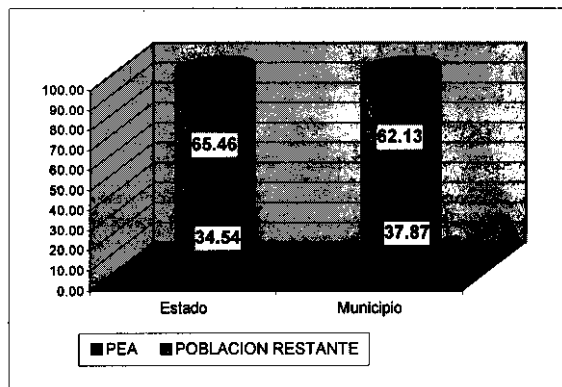
FUENTE: Departamento de Desarrollo y Dinámicas Poblacionales del COESPO

2.2.2 Aspectos Económicos

Población económicamente activa

De acuerdo con la información del Censo General de Población y Vivienda de 1990, se observa que la población económicamente activa (12 años y más) alcanzó una cifra de 101,408 trabajadores, que correspondieron al 32.17% de la población total registrada en este año.

Gráfica 9 Relación porcentual de la PEA que refirió laborar al año 1999 (empleados).

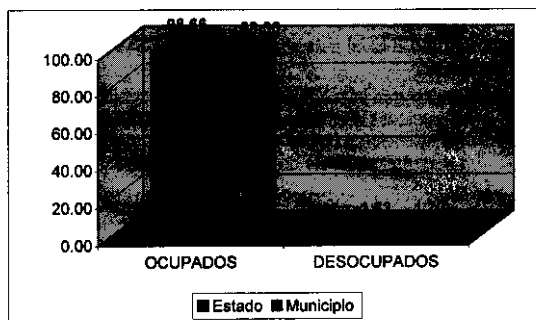


Fuente: Cuestionario Estadístico Municipal, 1999. INEGI.

De acuerdo a lo establecido en la gráfica anterior, se observa que la PEA que refirió laborar en el año 1999, el municipio de Atizapán de Zaragoza concentra un porcentaje mayor al estatal.

En cuanto a la distribución de la PEA por condición de actividad, se observa que existe un equilibrio entre el ámbito municipal y el estatal. En el caso del municipio de Atizapán de Zaragoza, se tiene que la PEA ocupada comprende a 174,151 habitantes; mientras que la PEA desocupada comprende 3,020 habitantes, que representan el 1.70% de la PEA total.

Gráfica 10 Distribución de la PEA por condición de actividad
Estado - Municipio 2000.



Fuente: INEGI. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

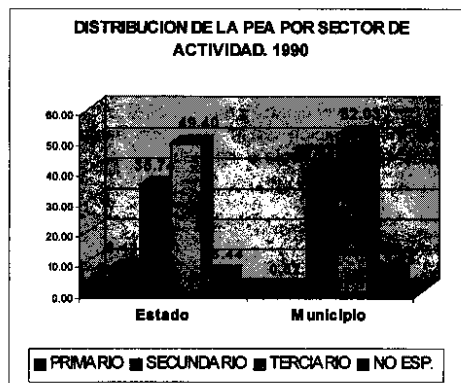
Distribución de la PEA por sector de actividad ³

En lo que respecta a la distribución de la PEA por sector de actividad a nivel municipal, se tiene que en 1970 el sector secundario registró 5,654 trabajadores, siendo que este sector el que mayor porcentaje presentó en ese año (45.40%), seguido del sector terciario, que registró un 40.50% del total de la PEA registrada en este año. Para la década de 1980 el sector terciario representó el 37.96%.

³ La distribución de la PEA solo incluye datos de población ocupada.

Para 1990 el sector terciario se consolidó, ya que éste aumentó su participación, alcanzando un 52.03% de la PEA ocupada, siguiendo en importancia el secundario con el 49.93%, mientras que el sector primario presentó una tendencia a desaparecer, cubriendo sólo el 0.52% de la PEA.

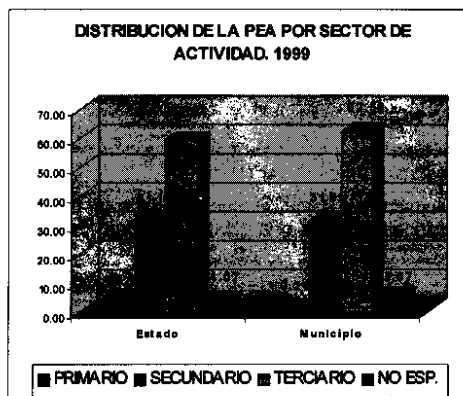
Gráfica 11. Distribución de PEA por sector de actividad. Edo-Mpio. 1990



Fuente: Censo General de Población y Vivienda 1990. INEGI.

Para el año 1999, la distribución de la PEA por sector de actividad presentó la siguiente estructura: 62.56% el sector terciario, 31.43% el sector secundario y el primario representa sólo el 0.34%. Demostrando que la actividad preponderante del municipio es la referida con el sector de comercio y servicios.

Gráfica 12. Distribución de PEA por sector de actividad. Edo-Mpio. 2000



Fuente: Censo General de Población y Vivienda 2000. INEGI.

Actividad económica por sector

La principal actividad económica desempeñada por la población trabajadora del municipio entre 1990 y 1999 ha sido el sector comercio y servicios, cuya participación relativa aumentó y es la que más desarrolla la población ocupada del municipio.

Asimismo, para el año 1999 sobresalieron además del comercio y los servicios, la industria con el 31.51 por ciento.

La tendencia de las actividades económicas en el municipio se enfocan al aumento en el desarrollo de las actividades comerciales y los servicios, así como una clara disminución en las actividades relacionadas al sector primario.

Tabla No. 9 PEA por Sector Económico del Estado y Municipio 1990-2000 (Datos relativos)

	PRIMARIO		SECUNDARIO		TERCIARIO		NO ESPEC.	
	1990	2000	1990	2000	1990	2000	1990	2000
Estado	8.42	5.21	35.74	31.18	49.40	59.54	6.44	4.07
Municipio	0.52	0.26	40.93	31.51	52.03	62.56	6.52	5.67

FUENTE: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 1990 y 2000.

Por otra parte, en ambos casos (nivel estatal y municipal) la situación del sector primario se ve desfavorecida por la proletarianización, que es la incorporación de la población campesina hacia las actividades secundarias o terciarias, así como por los cambios de uso agrícola a urbanos.

2.2.3 Aspectos Sociales

Niveles de escolaridad

En cuanto al nivel escolar, el municipio presenta un alto grado de escolaridad, ya que la población que se encuentra en los niveles medio superior y superior, se encuentran por arriba del promedio estatal (con educación superior 13.89 contra 23.81%; mientras que en estudios con maestría es de 0.73 contra 1.54%).

En cuanto al nivel de instrucción y escolaridad que mostró la población para el año 2000, se observa que la población que tenía instrucción primaria representa el 68.10 por ciento.

Tabla No. 10 Población según nivel de instrucción 2000.

	CON EDUCACIÓN PRIMARIA	CON EDUCACIÓN MEDIA BÁSICA	CON EDUCACIÓN SUPERIOR	CON MAESTRÍA	NO ESPECIFICADA
ESTADO	60.31	33.20	13.89	0.73	4.83
MUNICIPIO	68.10	44.71	23.81	1.54	4.34

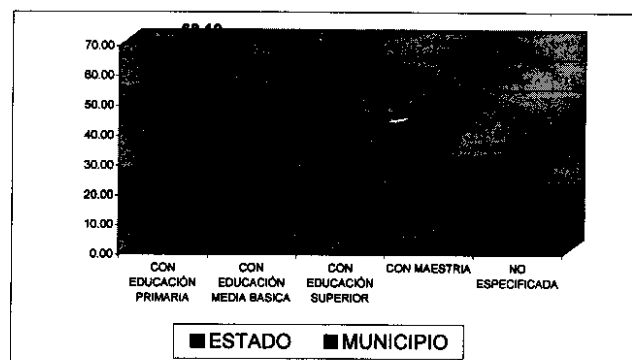
FUENTE: Censo General de Población y Vivienda del 2000.

De lo anterior, se obtiene que la proporción de población que cuenta con educación primaria en el municipio es ligeramente superior al promedio estatal.

Por otra parte, la población estatal que cuenta con instrucción media básica representó el 33.20% de la población total. A nivel municipal, esta fue del 44.71 por ciento.

En cuanto a nivel medio superior y superior, el municipio tiene un nivel mayor al estatal, debido entre otros factores a que cuenta con instituciones privadas que cubren el rezago de equipamiento no cubierto por el nivel público.

Gráfica 13 Nivel de escolaridad 2000.

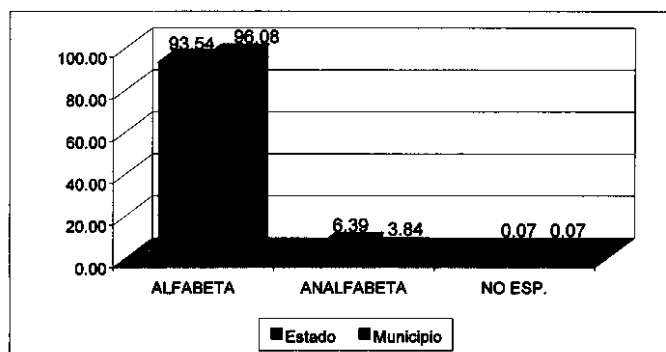


FUENTE: INEGI. Censo General de Población y Vivienda de 2000.

Niveles de alfabetismo

En forma general, el municipio registra un nivel de alfabetismo mayor al del estado (96.08% contra el 93.54%, respectivamente). Esta situación también se encuentra determinada por la existencia de suficientes instalaciones educativas, tanto públicas como particulares, en los diferentes niveles.

Gráfica 14 Nivel de Escolaridad
Estado - Municipio 2000.



Fuente: INEGI. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

Por lo anterior, la población analfabeta en el estado fue mayor a la referida por el municipio, ya que esta representó en el año 2000 6.39% y 3.84%, respectivamente.

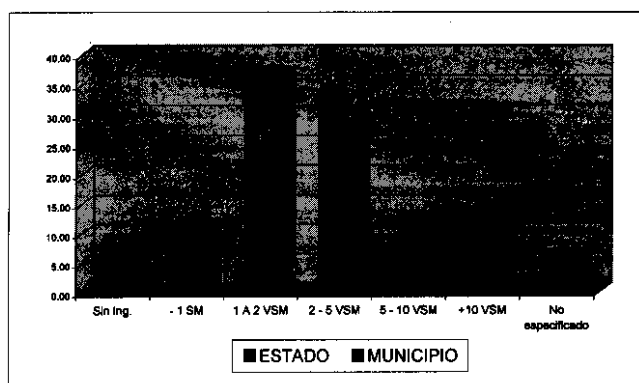
Niveles de Ingreso

La población ocupada del municipio de Atizapán de Zaragoza al igual que en el resto del Estado, presenta una aguda polarización en la distribución del ingreso, en el sentido de que sólo el 7.95% obtuvo más de 10 veces el salario mínimo mensual (v.s.m.m.), mientras que el 82% recibió menos de 5 v.s.m.m.

Asimismo, dentro de este rango (trabajadores que percibieron menos de 5 v.s.m.m.), el 2.54% no recibió remuneración económica y el 7% manifestó obtener menos de 1 salario mínimo; situación que refleja la crítica situación económica de la mayoría de la población trabajadora del municipio.

En este aspecto, resalta la importancia de que tanto el gobierno municipal como estatal deben considerar políticas que permitan mejorar las condiciones de ingreso de la mayoría de la población.

Gráfica 15 Nivel de ingresos, Estado - Municipio, 1999



Fuente: Cuaderno Estadístico Municipal, 1999. INEGI.

Índice de desempleo

El índice de desempleo abierto que registró el municipio en el año 2000 fue mayor al estatal, siendo éste de 1.73% y 1.66%, respectivamente.

Lo anterior, indicó que en el municipio 3,020 personas en condiciones de trabajar, al momento de realizar el Censo General de Población y Vivienda del 2000 refirieron no tener empleo.

Tabla No 11 Índice de Desempleo. 2000.

	PEA	OCUPADOS		DESOCUPADOS		INDICE DE DESEMPLEO
		ABS.	%	ABS.	%	
Estado	4,536,232	4,462,361	98.37	73,871	1.63	1.66
Municipio	177,171	174,151	98.30	3,020	1.70	1.73

FUENTE: Cálculos propios con base en el Censo General de Población y Vivienda del 2000. INEGI.

Por lo anterior, se establece que el desempleo en el municipio se origina entre otros factores, por la carencia de fuentes de trabajo relacionadas con los sectores económicos potenciales (secundario y terciario).

Grupos de Pobreza Extrema

La identificación de los grupos de pobreza extrema se obtuvieron con base en siete indicadores por localidad, los cuales son: población, porcentaje de la población analfabeta menor a 15 años, porcentaje de la población de 6 a 14 años que no sabe leer ni escribir, promedio de ocupantes en vivienda particular, porcentaje de ocupantes en viviendas sin agua potable, sin drenaje y sin energía eléctrica.

De este modo, de acuerdo a lo establecido por el COESPO, dentro del contexto estatal el municipio de Atizapán de Zaragoza presenta un bajo grado de marginación, con un índice de -1.29.

Esta situación está referida a que las viviendas asentadas en el municipio cuentan prácticamente en su totalidad con los servicios debido a que en su mayoría son fraccionamientos o conjuntos urbanos de interés social, de nivel medio y residencial; además de que presenta el más bajo porcentaje de población analfabeta a nivel estatal.

Tabla No. 12 Índice de Marginación del Municipio por Localidad 1995.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Estado	13096688	6.39	20.84	8.14	1.80	6.23	52.22	7.19	19.38	49.41		
Municipio	467886	3.84	14.80	0.23	0.25	0.23	40.14	2.70	0.07	46.78	-1.29	Muy baja

Fuente: Consejo Estatal de Población. 1995.

Nota: A= Población Total.

B= Porcentaje de población analfabeta mayor a los 15 años.

C= Porcentaje de Población sin primaria completa mayor de 15 años.

D= Promedio de Ocupantes en Vivienda sin drenaje ni excusado.

E= Porcentaje de Ocupantes en Viviendas sin energía eléctrica.

F= Porcentaje de Ocupantes en Viviendas sin agua entubada.

G= Porcentaje de Viviendas con hacinamiento

H= Porcentaje de Ocupantes en Viviendas con piso de tierra.

I= Porcentaje de población en localidades con menos de 5000 habitantes.

J= Porcentaje de población ocupada con ingreso menor a 2 salarios mínimos.

K= Grado de Marginación.

L= Índice de Marginación.

Asimismo, se determinó que el municipio de Atizapán de Zaragoza en 1995 presentó un menor grado de marginación al del estado. Por lo anterior, el índice de marginación fue de -3.01 para el municipio y de -0.75 para el estado. Esta tendencia se conservó para el año 2000, ya que el municipio registró un grado de marginalidad muy baja y un índice del -1.29.

Tabla No. 13 Grado e Índice de Marginación en el Estado y Municipio. 1995-2000.

ENTIDAD	AÑO 1995		AÑO 2000	
	GRADO DE MARGINACIÓN	ÍNDICE DE MARGINACIÓN	GRADO DE MARGINACIÓN	ÍNDICE DE MARGINACIÓN
ESTADO	Baja	-0.75	*	*
MUNICIPIO	Muy Baja	-3.01	Muy baja	-1.29

Fuente: Consejo Estatal de Población. 1995 Y 2000.

2.3. DESARROLLO URBANO

2.3.1 Contexto Regional y Subregional

El Valle Cuautitlán - Texcoco ha concentrado una parte sustantiva del crecimiento metropolitano en los últimos años. La mayor parte de estos pobladores son de bajos ingresos y se han asentado de forma en espacios planeados y no planeados, independientemente de la legalidad de la tenencia de la tierra, de los riesgos que se presenten en ella o de la existencia de servicios públicos o equipamientos para la vida urbana.

En este aspecto, la región norte del Valle ha sido una importante zona receptora de población de bajos ingresos, conformando así un área habitacional en torno al siguiente sistema de ciudades:

Región: Valle Cuautitlán - Texcoco.

Subregión: Poniente.

Municipios: Atizapán de Zaragoza, Huixquilucan, Isidro Fabela, Jilotzingo, Naucalpan, Nicolás Romero, Tlalnepantla y Villa del Carbón.

El centro de actividad económica de mayor importancia de la subregión son los municipios de Naucalpan y Tlalnepantla, mismos que han tenido un crecimiento económico notable en las últimas décadas, en especial con las actividades secundarias y terciarias.

El caso del municipio de Atizapán de Zaragoza, éste ha desempeñado una función de municipio dormitorio, en el cual la mayor parte de sus habitantes se desplazan a otras zonas para desarrollar actividades laborales, de comercio y servicios.

Así, el crecimiento territorial del municipio de Atizapán de Zaragoza ha sido producto del desarrollo de la zona metropolitana de la ciudad de México.

A partir de 1970, el crecimiento urbano de Atizapán de Zaragoza se empezó a dar de manera significativa, ocupando la porción oriental de su territorio con gran rapidez. Por su parte, la zona poniente, debido a su topografía y escasa comunicación tuvo menos demanda; sin embargo, por su vegetación y paisajes, diversos desarrolladores obtuvieron los terrenos para la creación de fraccionamientos residenciales, mismos que en la actualidad presentan un nivel de ocupación medio.

2.3.2 Distribución de la población y de las actividades por zona

Para 1990 la población municipal se encontraba distribuida principalmente a partir de un centro de población de carácter eminentemente urbano (Ciudad López Mateos) y cuatro pequeños asentamientos dispersos, ya que la mayoría de ellos presentaban una población menor de 100 habitantes.

Posteriormente, para el período de 1995 se observa la misma tenencia en cuanto a la distribución de la población, concentrándose ésta casi en su totalidad en el área urbana consolidada y sólo un 0.06% en áreas consideradas como rurales o dispersas, que corresponden a la zona del ejido de Espíritu Santo.

Finalmente, para el año 2000, de acuerdo a proyecciones realizadas, el municipio de Atizapán de Zaragoza presenta la misma tendencia, concentrando casi la totalidad de la población en el área urbana consolidada (Ciudad López Mateos).

De acuerdo al Censo General de Población y Vivienda de 1990 y del Censo de Población y Vivienda de 1995, el municipio se encontraba integrado territorialmente de la siguiente manera:

Tabla No. 14 Distribución de la Población por Localidad en el Municipio 1990-1995.

LOCALIDAD	POBLACIÓN 1990	POBLACIÓN 1995	1	2	3
Ciudad Adolfo López Mateos	315059	427192			*
Ganadería Hda. Del pedregal	41		*		
Madrin	69	59	*		
Pradera, la	11		*		
En localidades de una vivienda	12		*		
Campos los cedros		14	*		
Ejido de San Tilihuacán		63	*		
Pedregal, el		35	*		
Presa las ruinas		11	*		
Presa San Juan		15	*		
Sayavedra		46	*		
En localidades de dos viviendas		9	*		
Total municipal	315192	427444			

FUENTE: INEGI, Censo General de Población y Vivienda 1990 y Censo de Población y Vivienda 1995.

Nota: 1= Localidad Rural (Asentamientos dispersos)

2= Localidad en Proceso de Urbanización.

3= Localidad Urbana.

2.3.3 Crecimiento Histórico

A principios del Siglo XX, la población del municipio de Atizapán de Zaragoza estaba conformada por poblados con características rurales, mismos que presentaban un crecimiento urbano moderado.

Para la década de 1950 se inició el crecimiento de la Ciudad de México debido entre otros factores a los procesos migratorios y a la concentración de actividades industriales, comerciales y de servicios, mismo que se prolongó principalmente sobre la carretera a Querétaro.

En la década de 1960, y para evitar el crecimiento desordenado de estas zonas, el gobierno otorgó facilidades para la creación de fraccionamientos habitacionales e industriales, de los que Atizapán de Zaragoza no quedó exento, aunque éstos no fueron tan relevantes como los creados en Naucalpan o Tlalnepantla.

Para las décadas de 1970 y 1980 el crecimiento urbano del municipio se había incrementado notablemente, situación que determinó la falta de una estructura urbana que permitiera un adecuado funcionamiento de la zona.

De este modo el crecimiento urbano del municipio se tomó incontenible, ya que los pueblos de Atizapán, San Mateo Tecolapan y Calacoaya se vieron materialmente cercados por nuevos asentamientos humanos.

En Tecolapan se fundaron los fraccionamientos Club de Golf la Hacienda y las Arboledas, mismo que se prolonga hasta la autopista a Querétaro, en terrenos del municipio de Tlalnepantla.

En Calacoaya apareció el Club de Golf Bellavista y el fraccionamiento Rincón Colonial. En las cercanías de San Francisco Atizapán surgieron los fraccionamientos Jardines y Las Acacias, entre otros.

Otra causa del crecimiento municipal es la creación de fraccionamientos industriales asentados en la zona, entre los que se encuentran Progreso Industrial, Industrial Pedregal e Industrial Nuevo México.

Para la década de 1990, el municipio ya mostraba una estructura urbana consolidada, aún cuando funcionalmente tenía ineficiencias, en la que se presentan algunas zonas homogéneas, con áreas habitacionales, comerciales, de servicios y equipamientos de carácter regional definidas.

La ocupación del territorio se ha realizado con mayor intensidad en la parte oriente de la zona urbana, particularmente en el sector norte. Entre los factores de la expansión hacia esta zona están la tenencia del suelo ejidal, así como la modernización de las carretera Tlalnepantla-Nicolás Romero y Barrientos-Lago de Guadalupe, entre otras.

El crecimiento del sector norte ha sido de tal magnitud que casi llega a la total saturación de los terrenos baldíos, en contraste con la zona poniente (Zona Esmeralda), que ha sido ocupada parcialmente y con un bajo nivel de ocupación.

En general, el actual límite de crecimiento urbano no ha sido rebasado debido a la inaccesibilidad de las áreas no urbanizables situadas en la periferia; sin embargo, es importante considerar un mayor control, ya que se empiezan a dar asentamientos precarios en zonas de bancos de materiales, así como asentamientos irregulares sobre cauces de escurrimientos.

Tabla 15. Crecimiento Histórico

PERIODO	SUPERFICIE EN HAS	% RESPECTO A 2000	POBLACIÓN TOTAL	TOTAL DE VIVIENDAS	DENSIDAD HAB/VIV
1970	ND	ND	44,322	7322	6.05
1980	ND	ND	202,248	36,229	5.58
1990	4,679	92.58	315,192	64,977	4.85
1995	4,768	94.35	427,444	95,207	4.48
2000	5,053.87	100.00	467,886	109,596	4.26

2.3.4 Uso actual del suelo y tipos de vivienda

Uso actual del suelo

La clasificación general de los usos del suelo en el Municipio de Atizapán de Zaragoza conforman el total de las superficies municipales estimada en 9,764.15 has, de los cuales el que tiene mayor representatividad es el referido a usos urbanos, que comprende aproximadamente el 54.12 % de la superficie total.

Tabla 16. Uso del suelo, 1999

USO	SUPERFICIE (HAS)	PORCENTAJE (%)
Agrícola (temporal)	36.00	0.37
Pecuario (extensivo)	2,552.88	26.15
Forestal	1,501.7	100 / 15.38
Bosque	1004.70	66.9
Arbustiva	497.00	33.1
Urbano	5,284.14	54.12
Cuerpos de agua	70.69	0.72
Otros usos	318.74	3.26
Total	9,764.15	100

FUENTE: GEM. Panorámica socioeconómica 1999 y cuantificación en ortofoto con medios electrónicos.

Los usos forestales, que están referidos a bosque y zonas arbustivas, comprenden el 15.38%. La actividad agrícola se desarrolla sobre una superficie de 36 has, misma que tiene la menor representatividad en la zona. El uso pecuario representa un 26.15% y los cuerpos de agua un 0.72 por ciento, que comprenden la Presa Madín y San Juan.

Tabla 17. Uso actual del suelo municipio de Atizapán de Zaragoza. 2000.

USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL	4,204.12	79.57
H.100.A	718.08	13.59
H.125.A	104.55	1.98
H.150.A	874.93	16.56
H.200.A	1058.64	20.03
H.250.A	243.43	4.61
H.500.A	176.82	3.35

USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
H.667.A	116.56	2.21
H.1000.A	590.79	11.18
H.1333.A	320.32	6.06
CU.	91.17	1.73
IP-N	47.95	0.91
EQUIPAMIENTO	209.37	3.96
VIALIDAD	667.38	12.63
OTROS USOS	64.15	1.21
SUBTOTAL ZU	6284.14	100 / 54.12
AG-BP-TM	36	0.37
N-BOS-N	1501.7	15.38
N-PAS-N	2,552.88	26.15
CUERPOS AGUA	70.69	0.72
OTROS USOS	318.74	3.26
SUMTOTAL ZNU	4,480.01	100 / 45.68
TOTAL	9,764.15	100

De las 9,764.15 hectáreas que ocupa la superficie del Municipio de Atizapán de Zaragoza, las zonas correspondientes al área urbana ocupan un 54.12 por ciento.

Este uso de suelo se ha distribuido de la siguiente manera: el uso habitacional representa el 80.25%, con 9 tipos de densidades (H.100.A, H.125.A, H.150.A, H.200.A, H.250.A, H.200.A, H.667.A, H.1000.A y H.1333.A) el equipamiento ocupa el 3.96 % de la superficie dedicada al uso urbano. El uso industrial comprende el 0.91% mientras que los corredores urbanos se desarrollan sobre una superficie de 32.42 has.

Asimismo, la distribución de los usos en el área urbana, al no encontrarse bien definida, impide la integración de algunos usos básicos a la estructura primaria del centro de población, así como la identificación de áreas concentradoras de servicios que permitan atender las zonas del centro de población de manera equilibrada.

Uso habitacional

El uso habitacional comprende una superficie de 4,204.12 hectáreas. Además se divide en 3 grandes zonas con las siguientes densidades. Estas son:

- Densidad Alta (de 50 a más viv/ha) (H100A, H125A y H150A): Se ubica principalmente en los Fraccionamientos y conjuntos urbanos de vivienda duplex o multifamiliar. Entre estos se encuentran U. H. Calacoaya, Issemym, Las Alamedas, 14 de Diciembre, El Coporo y 27 de Septiembre, entre otras.
- Densidad Media (de 10 a 49 viv/ha) (H200A, H250A y H500A): Esta densidad se ubica en la mayor parte de los fraccionamientos y colonias que integran el municipio.
- Densidad Baja de (1 a 9 viv/ha) (H667A, H1000A y H1333A): Representan básicamente los fraccionamientos residenciales, ya que son las zonas con un menor nivel de densidad y ocupación. Estas densidades corresponden principalmente a los fraccionamientos La Estadía, Chiluca, Valle Escondido y Sayavedra.

Corredores urbanos

Se desarrollan sobre las principales vialidades del municipio. Comprenden mezcla de actividades comerciales y de servicios con vivienda. Debido a que dichos corredores fueron establecidos de manera posterior a la creación de las zonas habitacionales, se carece de los elementos necesarios para un óptimo funcionamiento de los mismos.

Lo anterior se observa en que éstos se dan en áreas carentes de cajones de estacionamiento, vialidades con problemas de congestionamiento vial, áreas de servicio para carga y descarga de bienes y servicios.

Debido a que existe rechazo por parte de los sectores medios y altos de la población del municipio a la creación de estos corredores, éstos sólo se desarrollan sobre una superficie de 32.42 has., ubicándose principalmente sobre la carretera Atizapán - Nicolás Romero, Av. San Mateo, Carr. Barrientos Lago de Guadalupe, Av. Jinetes, López Mateos y Av. Ruiz Cortines.

Centros Urbanos

En el municipio de Atizapán de Zaragoza se carece de grandes zonas concentradoras de comercio y servicio de carácter regional, por lo que estos usos comprenden una superficie de 91.17 has.

De acuerdo a este análisis, se hace necesario contemplar la conformación de núcleos de servicios (centros urbanos), así como de corredores urbanos que permitan impulsar estas actividades económicas en el municipio.

Equipamiento

El equipamiento en el Municipio de Atizapán de Zaragoza se encuentra distribuido de manera dispersa en todo el territorio municipal. El suelo para equipamiento y servicios urbanos abarca una superficie de 209.37 hectáreas.

En el subsistema de salud en el municipio destaca la ubicación del Hospital General de Atizapán (Segundo Nivel), mismo que tiene una cobertura de nivel regional. Este edificio se ubica en una superficie aproximada de 2000 mts.

Entre las áreas de equipamiento más significativos se encuentran los referidos al sector educativo, entre los cuales se encuentran los Campus del Tecnológico de Monterrey, de la UAEM y la UNITEC. Además de que se cuenta con una pista de aterrizaje para aviación privada (Aeropuerto Municipal).

Asimismo, es importante considerar que en la zona no urbanizable, al poniente de la autopista Chamapa-La Venta, se localiza el Parque de los Ciervos, mismo que cubre una extensión aproximada de 300 has.

Áreas verdes y baldíos urbanos

Los baldíos en el área urbana del municipio no son muy significativos, pues dentro de ella ocupan una superficie de 32.34 hectáreas. Se ubican de manera dispersa en todo el municipio, principalmente al poniente, en la Zona Esmeralda, donde la ocupación del suelo presenta un bajo nivel de consolidación.

Asimismo, es importante mencionar que este uso del suelo se encuentra integrado en el cuadro de usos del suelo dentro de otros usos. El remanente de este tipo de usos del suelo lo integran las zonas de escurrimientos y los arroyos principales (31.81 has).

Industria

Las zonas industriales en el municipio comprenden una superficie de 47.95 has. Se ubican en tres áreas específicas dentro del municipio. Las zonas industriales existentes son La Zona industrial Nuevo México, Industrial Centro y San Miguel Xochimanga.

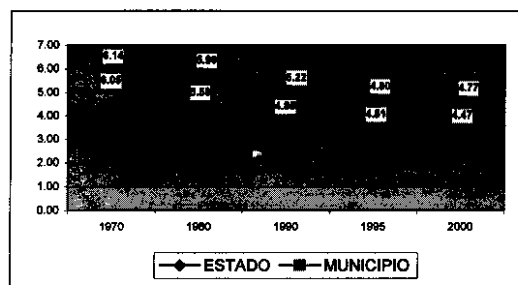
*Vivienda**Viviendas totales e índice de ocupación*

En 1995, el Municipio de Atizapán de Zaragoza según el Censo de Población y Vivienda, contaba con un total de 94,751 viviendas. Entre dicho año y 2000 el incremento de viviendas fue de 10,027.

El proceso de ocupación de suelo en el municipio de Atizapán de Zaragoza ha generado una mayor necesidad de vivienda para los diversos sectores de la población.

Tendencialmente el promedio de ocupantes por vivienda en el municipio ha sido decreciente, pasando de 6.05 a 4.47 hab/viv, situación que implica un mayor número de viviendas, aún cuando la composición familiar haya disminuido.

Gráfica 16 Ocupación promedio de habitantes por vivienda
Municipio – Estado, 1970-2000



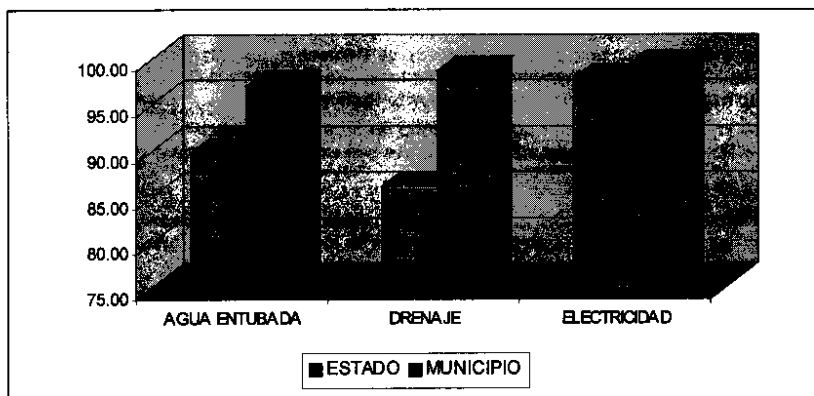
Fuente: INEGI, 1970-2000: VII-XII Censos Generales de Población y Vivienda 1960-2000 y Censo de Población y Vivienda 1995.

Dotación de servicios al interior de la vivienda

En lo que se refiere a la dotación de servicios al interior de la vivienda, el rezago más importante es representado por el agua potable, que refleja el 2.82% del total de las viviendas existentes para 2000. Comparativamente con el promedio estatal, el municipio presenta una dotación superior de este servicio.

El segundo servicio con mayor rezago es el drenaje. De este servicio carecen 1,292 viviendas del municipio de Atizapán de Zaragoza, representando el 1.23% del total en 2000. Y para el servicio de energía eléctrica su déficit se reduce significativamente a tan solo 647 viviendas en todo el municipio, no alcanzando ni el 1% del total de las viviendas existentes.

Gráfica 17 Servicios en vivienda en el Municipio y el Estado, 2000

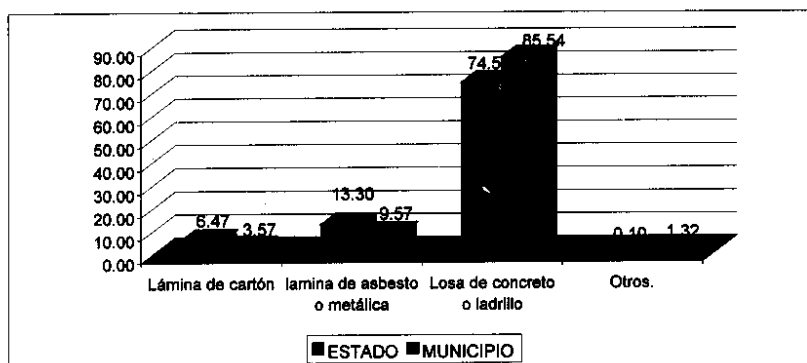


Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. INEGI.

Características materiales de las viviendas

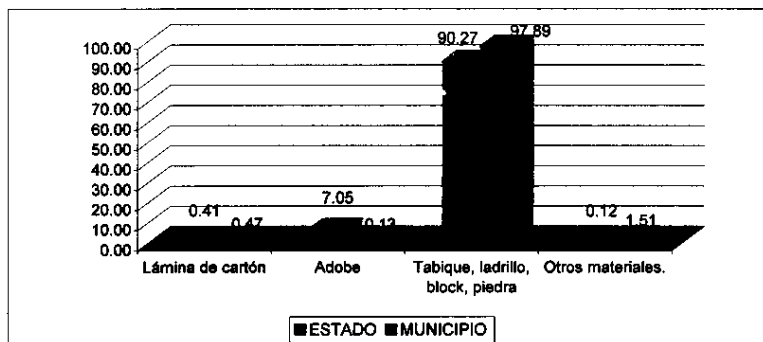
Las viviendas que por sus características materiales requieren mejoramiento en paredes, techos y pisos, por estar hechas con material de desecho o pisos de tierra, representan aproximadamente el 17% del total de viviendas existentes en el municipio.

Gráfico 18-a Material predominante en techos



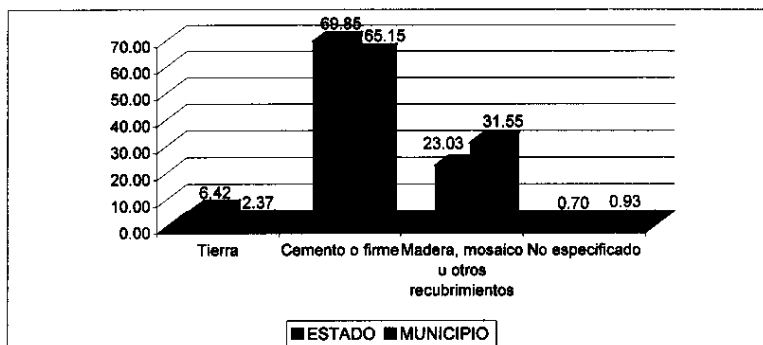
Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. INEGI.

Grafico 18-b Material predominante en paredes



Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. INEGI

Grafico 18-c Material predominante en pisos



Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. INEGI

Tipología de la vivienda

En cuanto a la tipología de la vivienda, existen zonas homogéneas con cuatro tipos de vivienda.

- **Vivienda Residencial:**

Tiene como principales características ser unifamiliares, de dos o más plantas, de baja densidad de ocupación del predio, con lotes de 500 a 1200 m², además de tener diseños arquitectónicos diversos y contar con todos los servicios de infraestructura

Estos se ubican principalmente al poniente del municipio (Zona Esmeralda), así como en algunas zonas aledañas a la cabecera municipal. Se desarrolla sobre una superficie de 790.42 has.

- **Vivienda Media:**

Se distingue por ser una zona de media densidad, con lotes promedio de 100 a 200 m² y cuentan con todos los servicios de infraestructura. Dentro de esta topología se encuentran los fraccionamientos y colonias ubicadas en la zona sur y oriente del municipio. Comprenden una superficie de 379.24 has.

- **Vivienda Popular:**

Esta comprende tres formas constructivas.

- **Vivienda Típica:** Esta presenta una combinación de materiales duraderos y semiduraderos, además de que presenta la carencia de algunos de sus servicios. Se presenta en las comunidades de Viejo Madín, Los Cajones y Rancho Blanco.

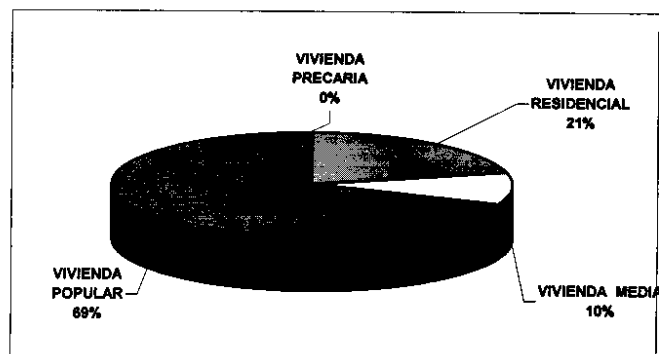
- **Vivienda Progresiva:** Es la desarrollada por la autoconstrucción. Carece de algunos servicios de infraestructura. Se ubica en la zona sur del municipio.
- **Vivienda Masiva:** Está constituida por unidades y fraccionamientos habitacionales. Por lo general son viviendas que cuentan con todos los servicios urbanos básicos, aunque por sus dimensiones son pequeñas. Se ubican de manera dispersa en la zona aledaña de la cabecera municipal (Cd. López Mateos).

En su conjunto esta se desarrolla sobre una superficie de 2,583.3 has.

- **Vivienda Precaria:**

En ella predominan materiales de desecho, además de que carecen de servicios básicos de infraestructura. Este tipo de vivienda se ubica principalmente en las siguientes comunidades: Rancho Blanco, Los Cajones, Atizapán 2000, Villa de las Torres y el Capulín.

Gráfico 19 Tipología de la vivienda



Fuente: Clasificación realizada en campo.

2.3.5. Procesos de ocupación del suelo

El proceso de ocupación que se ha presentado en el municipio ha generado una estructura urbana que se encuentra conformada a partir de los siguientes elementos: zonas habitacionales residenciales y populares, corredores comerciales y de servicios, centros urbanos concentradores de servicios, zonas industriales y áreas concentradoras de equipamiento.

- **Zonas habitacionales:** Se han desarrollado principalmente en la porción oriente del municipio, concentrando zonas habitacionales residenciales entremezcladas con zonas populares. Al poniente se ubican áreas habitacionales residenciales en proceso de consolidación.

En general, se han desarrollado dos zonas habitacionales que han tenido un crecimiento heterogéneo, iniciándose en las colonias del antiguo pueblo fraccionamientos para medios y altos ingresos, mientras que en la última década se han desarrollado los asentamientos irregulares.

Al poniente del municipio se localiza la Zona Esmeralda, integrada por fraccionamientos residenciales de baja densidad, además de que se encuentra entremezclada con áreas de preservación ecológica, así como con clubes de golf.

- **Zonas comerciales:** En el municipio de Atizapán de Zaragoza no se cuenta con grandes zonas concentradoras de actividades comerciales, ya que además de ser incipientes se encuentran de manera dispersa dentro del territorio. Las zonas comerciales se ubican principalmente sobre vialidades primarias (corredores urbanos).
- **Zonas concentradoras de servicios:** El municipio cuenta con una zona concentradora de servicios, misma que corresponde a las instalaciones del gobierno estatal y municipal, aún cuando ésta no se encuentra consolidada totalmente. Su funcionamiento está interrelacionado con el Boulevard Adolfo López Mateos.
- **Corredores urbanos:** Se ubican sobre las vialidades principales del municipio. Estos se conforman por edificaciones de comercios y servicios entremezclados con viviendas. Los principales se ubican sobre la carretera Tlalnepantla-Nicolás Romero, Av. San Mateo, carretera Barrientos-Lago de Guadalupe y Av. Ruiz Cortines, entre otras.

Estos corredores han sido adaptados para ello, ya que en general carecen de los elementos necesarios para su óptimo funcionamiento (cajones de estacionamiento, áreas libres, entre otros).

- Zonas Industriales: Estas se localizan en tres áreas definidas en torno al centro de la cabecera municipal: Progreso Industrial, Industrial Pedregal e Industrial Nuevo México.
- Vialidad: El sistema vial primario está conformado por 4 calles de penetración y dos de interconexión, mismas que resultan insuficientes. La traza de primaria y secundaria se ha adaptado a las condiciones topográficas de la zona.

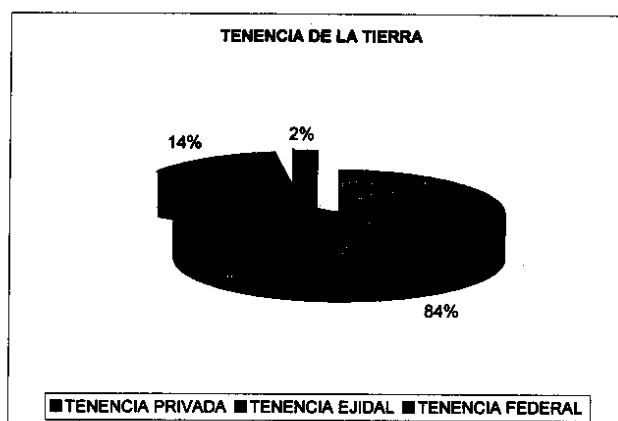
2.3.6. Tenencia de la tierra y asentamientos irregulares

En el municipio de Atizapán de Zaragoza existen tres tipos de tenencia de la tierra: privada, social (ejidal y comunal) y pública (federal), dominando el régimen de propiedad privada, que en forma conjunta comprende una superficie de 7,561.30 has, que corresponden al 84% de la superficie total municipal.

La superficie de tenencia ejidal comprende una superficie de 1,222 has (14% de la superficie municipal). Finalmente la propiedad federal comprende una superficie de 204.7 has, mismas que corresponden a la Presa Madín, el aeropuerto (pista de aterrizaje) y los cauces de los escurrimientos existentes en el municipio.

Actualmente en el municipio los asentamientos irregulares comprenden una superficie de 280.92 has, y de las cuales 17 colonias se encuentran en proceso de regularización⁴, mismas que comprenden una superficie de 110.40 has.

Gráfico 20 Tenencia de la tierra



Fuente: IGCEM y H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza.

Finalmente, es importante considerar que en el municipio existe un problema de tenencia de la tierra, ya que comuneros del municipio contra pequeños propietarios pugnan la propiedad de una superficie estimada de 1,600 has ubicadas al poniente del municipio, y en la que actualmente se encuentran asentadas algunas colonias, oficinas de gobierno estatal y municipal, así como asentamientos dispersos.

2.3.7. Oferta y demanda de suelo

Reserva Potencial de acuerdo al PCPE vigente

De acuerdo a lo establecido en el Plan de Centro de Población Estratégico de Atizapán de Zaragoza vigente (1993), en el municipio se cuenta con significativas áreas de crecimiento urbano, ya que sólo se están redensificando algunas zonas a través de la incorporación de pequeños predios.

La reserva territorial urbana prevista por dicho plan y que no ha sido desarrollada comprende una superficie de 981.05 has, de las cuales 856.08 corresponden a uso habitacional, 48.94 a equipamiento y 78.05 has están dedicadas a uso comercial y de servicios.

⁴ Este proceso se está llevando a cabo a través de la CORETT. Información y planos proporcionados por el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza 2000-2003

Tabla 18. Reserva territorial intraurbana

USO DEL SUELO	SUPERFICIE TOTAL	% DE AREA DISPONIBLE	RESERVA POTENCIAL EN HAS
H0 Habitacional unifamiliar de muy baja densidad.	97.21	100 %	97.21
H1 Habitacional unifamiliar de baja densidad.	329.55	100 %	329.55
H3 Habitacional plurifamiliar de densidad baja en condominio	34.26	100 %	34.26
H4 Habitacional plurifamiliar de alta densidad	43.95	100 %	43.95
E Equipamiento	46.94	100 %	46.94
4B Habitacional de alta densidad con comercio y servicios	16.44	100 %	16.44
C2 Comercio especializado	49.52	100 %	49.52
3A Habitacional de densidad media	334.67	100 %	334.67
7A Comercio urbano de alta densidad	28.53	100 %	28.53

Fuente: Cuantificación en plano de usos del suelo. PCPE de Atizapán de Zaragoza, 1993, con mediciones electrónicas

La reserva territorial se encuentra comprendida por la zona ubicada al poniente del municipio, en las siguientes zonas:

- En la zona ubicada al oriente del cerro de Calacoaya.
- Entre la zona ubicada al sur de los fraccionamientos Lomas de Atizapán y Las Alamedas y el libramiento propuesto a Atlacomulco.
- La zona ubicada al oriente de la autopista Chamapa-Lechería y su entronque con la avenida Ruiz Cortines y Jiménez Cantú.
- La zona ubicada al oriente de los fraccionamientos Lomas de Valle Escondido y Residencial Chiluca.
- Al norte y norponiente del fraccionamiento Condado de Sayavedra y en la zona denominada Rancho San Juan, al norponiente del aeropuerto de Atizapán.
- Finalmente en un predio ubicado entre el relleno sanitario y las instalaciones de la UAEM.

Sin embargo, es importante mencionar que estas zonas no se han desarrollado debido entre otros factores a que actualmente existe un grave conflicto de tenencia de la tierra entre comuneros y pequeños propietarios, situación que ha originado que las autoridades federales, estatales y municipales no permitan desarrollarlas, tanto para usos habitacionales como comerciales y de servicios.

2.3.8. Zonas de valor histórico y cultural

Las zonas de valor histórico - cultural que se localizan en el municipio, se encuentran representadas básicamente por edificaciones religiosas y civiles.

Inmuebles catalogados por el INAH

De acuerdo al INAH, en el municipio de Atizapán de Zaragoza se ubican los siguientes inmuebles y monumentos históricos:

- Parroquia de San Francisco: Fue construido en el siglo XVII, su uso actual y original es de templo religioso; se ubica en la calle de Leandro Valle en la cabecera municipal (Cd. López Mateos). Sus muros y cubierta son de piedra y presenta aplanados en cal blanca. Su estado de conservación es aceptable.
- Casa de cultura: Este anteriormente era utilizado como el palacio de gobierno municipal. Fue construido en el siglo XIX y su estado de conservación es aceptable. Presenta muros de adobe, aplanados en cal blanca y en los entresijos y la cubierta presenta madera. Se ubica en el centro de la cabecera municipal.
- Casa habitación ubicada en Rincón Colonial, Calacoaya: Fue construida en el siglo XIX y presenta un estado de conservación regular. Los muros son de adobe, aplanados en cal blanca y en la cubierta y entresijos presentan viguería de madera.
- Templo de Jesucristo Salvador: Construido en el siglo XVI, se localiza en Calacoaya. La fachada principal es de piedra color rosa y los muros y cubierta también son de piedra. Su cubierta es abovedada de aristas. Su actual estado de conservación es aceptable.

- **Puente Jorobado Calacoaya:** Este puente fue construido en el siglo XVIII. Se ubica en la calzada de los Ailes, en Calacoaya. Está construido a base de piedra y su arco es de medio punto.

Por otra parte, también se ubican los siguientes bienes inmuebles:

Arquitectura religiosa

Está comprendida básicamente por templos religiosos, entre los que se encuentran las construcciones de la época colonial y los contemporáneos. Entre éstos se encuentran:

- La iglesia del Divino Redentor, en Calacoaya.
- La parroquia de San Mateo Tecoloapan.
- La Iglesia de Corpus Cristi.

En cuanto a la arquitectura religiosa contemporánea, éstas representan las edificaciones realizadas en el siglo XX, sin embargo, no presentan la calidad de las anteriores, ya que su construcción es reciente o fueron remodeladas de manera inadecuada.

Arquitectura civil

La comprenden las edificaciones de carácter histórico como ex haciendas y edificios de gobierno, entre los que se encuentran:

- Mausoleo Adolfo López Mateos.
- Puente el Centenario.
- Ex Hacienda del Pedregal, ubicada en la carretera Atizapán - Progreso Industrial.
- Ex hacienda de San Mateo ubicada en el club de Golf la Hacienda.
- Ex Hacienda de Sayavedra, que se localiza en el fraccionamiento del mismo nombre.
- Ex hacienda de Chiluca, ubicada en el poblado del mismo nombre, actualmente en ruinas.
- Museo Adolfo López Mateos: Ocupa el edificio remodelado que por varios años fue Palacio Municipal. Guarda fotografías, documentos, condecoraciones y objetos de uso personal del ex presidente de la República.
- Casa de Adolfo López Mateos, actual museo, en Calacoaya, así como los portales.
- Se cuenta con sitios de interés como es el de la zona antigua de Atizapán.
- Bebederos en las Arboledas (Obra de Luis Barragán). Entre éstas destacan las fuentes de Los Amantes y del Campanario; así como mobiliario diverso que contrasta con las fuentes antes mencionadas, este último sobre la avenida de los Gigantes.
- Monumentos y bustos que se encuentran localizados en diversas zonas del municipio:
 1. Estatua Lic. Adolfo López Mateos. Ubicado en Jardines de Atizapán.
 2. Busto de Ignacio Zaragoza. Plaza Adolfo López Mateos.
 3. Estatua Ignacio Zaragoza. Ubicada en avenida I. Zaragoza.
 4. Busto a Manuel J. Clouthier. Ubicada en Col. Lomas Lindas.
 5. Estatua Adolfo López Mateos: En la explanada del Palacio Municipal.

2.4 INFRAESTRUCTURA

2.4.1 Infraestructura Hidráulica

El servicio de agua potable que se presenta en el municipio de Atizapán de Zaragoza cubre al municipio en un 99.6%, comprendiendo una superficie estimada de 50.53 km² y atendiendo un total de 173 colonias. Sin embargo, en 77 colonias el servicio es interrumpido diariamente, principalmente en las colonias populares ubicadas al norte, centro y sur del municipio (zona popular).

Asimismo, existen 6 comunidades que no tienen un servicio continuo; además de que existen 4 comités locales que operan de manera independiente. Las fugas existentes en el municipio representan aproximadamente el 20% del consumo total.

El 100% del agua extraída de pozos, así como la obtenida de las fuentes federales es potable de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM 127, de la Secretaría de Salud, misma que se encuentra determinada para uso y consumo humano.

El abastecimiento de agua potable se realiza a través de dos fuentes de abastecimiento, el primero, operado por el Ayuntamiento y el segundo por la CAEM a través de los sistemas Cutzamala, Barrientos y Madín.

Las fuentes de abastecimiento de agua potable de carácter municipal se cubren a través de 35 pozos propios, con un gasto de capacidad instalada de 860 l.p.s. y con un nivel de explotación de 450 l.p.s.

Las fuentes federales están integradas por los sistemas Cutzamala, Barrientos y Madín. El gasto promedio de estas fuentes a nivel municipal es de 1,257 l.p.s., con un consumo promedio por habitante de 224.35 lts/hab/día.

El diámetro de las redes primarias de distribución de agua potable en municipio, presentan diámetros diversos, de acuerdo al sistema de distribución al que pertenecen:

1. Sistema Barrientos: 16 a 24" (Esta comprende la zona ubicada al surponiente del municipio)
2. Sistema Cutzamala: 16 a 24 " (Esta se ubica principalmente en la parte central del municipio)
3. Sistema Madín: 16 a 24" (Este sistema de distribución comprende las zonas ubicadas al norte y poniente del municipio)

Estas fuentes de abastecimiento comprenden 83 tanques de regulación, con una capacidad de 63,000 m3, 35 pozos, 83 tanques de distribución y 62 cárcamos de bombeo.

En cuanto a las tomas de agua en bloque recibidas por el SAPASA de la CAEM, el sistema se encuentra conformado de la siguiente manera:

Tabla 19. Caudal de agua en bloque suministrada por la CAEM al municipio de Atizapán de Zaragoza 2000-2003

SISTEMA		CAUDAL (LPS)			
MACROCIRCUITO CUTZAMALA	TOTAL	825.49	937.78	1,122.62	1,310.33
	Tanque México nuevo	35.27	117.92	172.26	228.40
	Real del pedregal	0.50	0.60	0.62	0.64
	Tanque Atizapán III	239.03	248.51	258.29	268.41
	Tanque Emillano Zapata	180	186.62	193.47	200.55
	Tanque Chalma	143.90	149.77	155.83	162.09
	Villas de la Hacienda	98.73	101.99	105.35	108.83
	Lomas de San Miguel	51.17	52.94	54.76	55.66
	Los Jarales	76.89	79.43	82.04	84.75
	Zona Esmeralda	0.00	0.00	100.00	200.00
ACUEDUCTO BARRIENTOS	TOTAL	262.85	284.26	276.34	288.82
	Tanque Atizapán I	150.00	158.32	166.91	175.79
	San Miguel Xochimanga	15.59	16.10	16.63	17.18
	La Concordia	1.43	1.48	1.53	1.58
	Tanque Atlaco	76.50	79.03	81.63	84.32
	Tanque Quetzal	9.03	9.33	9.64	9.95
ACUEDUCTO MADIN	TOTAL	178.98	186.73	194.73	203.00
	Fuentes de Satellite	25.54	26.80	28.10	29.44
	Bellavista	24.59	25.82	27.09	28.39
	El Calvario	13.05	13.48	13.92	14.39
	Cedros	10.54	11.14	11.77	12.42
	Lomas de Guadalupe	10.15	10.48	10.82	11.18
	Conjunto Taxco	8.50	8.78	9.07	9.36
	Tanque Madín	22.00	23.49	25.02	26.61
	Asa San Lorenzo	14.61	15.09	15.59	16.10
	Derivación López Mateos	50.00	51.65	53.35	55.11
TOTAL BLOQUE SUMINISTRADO		1,257.02	1,388.77	1,593.69	1,802.15

Fuente: SAPASA, Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza 2001.

2.4.2 Infraestructura Sanitaria

El sistema de drenaje municipal está constituido principalmente por los cauces de los ríos convertidos en drenaje a cielo abierto, que tienen como eje de desagüe el Río San Javier, sobre el cual descargan los canales y arroyos de la Zona Esmeralda y que atraviesan la cabecera municipal y desembocan en los fraccionamientos aledaños al club de Golf la Hacienda.

También se cuenta con el canal de Atizapán, que inicia en la parte central del municipio formando los ríos Coporo y la Palma, que atraviesan la cabecera municipal; el río Tlalnepantla que viene desde el desagüe de la presa Madín, cruzando el club de Golf Bellavista y se incorpora por medio de una compuerta al río de los Remedios y finalmente el arroyo Tejocote que recibe las aguas de la zona norte y desembocan en la Presa Angulo.

Este sistema presenta un 98% de cobertura en las áreas urbanas del municipio. Las comunidades no cubiertas de este servicio se localizan en la zona norte y están representadas por las colonias Ampliación Emiliano Zapata, Adolfo López Mateos, Atizapán 2000, El Capulín, Los Olivos, entre otras ubicadas principalmente al norte del municipio.

Los colectores primarios se encuentran constituidos por los cauces de los escurrimientos intermitentes, los cuales además conducen las aguas residuales de tipo doméstico, industrial y las pluviales.

La red municipal, presenta deficiencias en colonias como Rinconada de la Hacienda, Villas de San José, Los Ahuehuetes, El Piloncillo, El Potrero, Calacoaya, Rincón Colonial, entre algunas otras, debido que en época de lluvias se satura la red, debido a que se carece de drenaje pluvial en la zona.

En cuanto a colonias y fraccionamientos, el problema es la topografía con altas pendientes, además de presentar en algunas zonas de baja capacidad de resistencia en el suelo, lo que dificulta la adecuada operación de la red.

2.4.3 Infraestructura Carretera, Ferroviaria y Aérea

La infraestructura carretera que se tienen en el municipio está integrada por la autopista Chamapa - Lechería y por la carretera Tlalnepantla - Nicolás Romero. La primera de éstas, por ser de cuota, no presenta un alto flujo vehicular; sin embargo, permite una integración a nivel regional dentro del Valle de México.

En cuanto a la carretera Tlalnepantla - Nicolás Romero, en lo que es la parte poniente y norponiente del municipio se vuelve una vialidad urbana, misma que presenta un elevado flujo vehicular, además de que el derecho de vía de ésta se encuentra totalmente ocupado.

Finalmente, la infraestructura aérea se encuentra integrada por el aeropuerto municipal. Su cobertura es de corto alcance y a éste sólo llegan vuelos privados (avionetas y aviones pequeños).

2.4.4 Infraestructura Vial

Modelo Vial

La estructura vial primaria del Municipio de Atizapán de Zaragoza se encuentra definida a través de un modelo lineal irregular, mezclado con un modelo radial convergente hacia la zona oriente del municipio. Las vías regionales y primarias existentes constituyen las principales penetraciones desde los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla y Nicolás Romero.

La traza vial existente en el municipio se ha generado debido a dos factores principales: el crecimiento espontáneo de los asentamientos humanos y en menor medida, la topografía de la zona, situación que ha generado problemas de funcionamiento vial.

En cuanto a la estructura vial primaria del municipio, se presentan problemas de integración y continuidad con la cabecera municipal, situación que ha incidido en la carencia de relaciones funcionales entre las zonas urbanas del municipio oriente y poniente, así como de integración de norte a sur, al oriente del municipio.

La estructura urbana vial en la cabecera municipal se encuentra estructurada en forma radial o concéntrica, a partir de las vialidades regionales, principalmente hacia el boulevard Ávila Camacho.

Las colonias y fraccionamientos urbanos (zona oriente) presentan una traza urbana ortogonal irregular, que corresponde principalmente a la topografía de la zona, con un sistema vial dependiente, conformado generalmente por vías de menor jerarquía, lo que representa problemas con el resto del municipio.

La situación antes señalada resulta insuficiente para atender adecuadamente los desplazamientos y los movimientos de la población al interior del municipio y en forma intermunicipal.

A partir de este aspecto, es importante considerar que la estructura vial futura deberá considerar los criterios metropolitanos, buscando articular en forma adecuada las diferentes zonas del municipio.

En razón del tipo de servicio, las vialidades en el municipio de Atizapán de Zaragoza se definen de la siguiente manera:

A nivel subregional, la estructura vial del municipio se encuentra interconectada a través de las siguientes vialidades:

- Carretera Tlalnepantla - Atizapán - Nicolás Romero (oriente - norponiente y viceversa): Conecta a los municipios conurbados del noreste y es la principal conexión de Atizapán de Zaragoza con el resto del Valle de México. Cuenta con una sección de dos carriles por sentido. Presenta un elevado nivel de saturación.
- Autopista Chamapa - Lechería (sur - nororiente y viceversa): Presenta dos carriles por sentido y conecta a la zona poniente del municipio con el resto del Valle Cuautitlán -Texcoco. Este libramiento permite la integración de esta zona con las autopistas México - Querétaro y la México - Toluca.

El sistema vial primario está compuesto por las siguientes arterias, en sentido oriente - poniente:

- Av. Dr. Jorge Jiménez Cantú: Tramo comprendido entre la presa Madín y la intersección con la autopista Chamapa - La Quebrada, con una superficie de rodamiento de 14 metros y con dos carriles por sentido. Sus condiciones actuales son buenas en general y su trazo es regular.
- Boulevard Ignacio Zaragoza: Presenta buenas condiciones físicas y operativas por su sección, sin embargo y dada su ampliación, se prevé su aforo vehicular a mediano plazo.
- Av. Barrientos - Lago de Guadalupe: Es relativamente nueva, ya que anteriormente era una carretera rural, su sección es de 28 m, presentando en algunos de sus tramos una sección más angosta.
- Boulevard Lomas de la Hacienda: Presenta buenas condiciones físicas, su sección promedio es de 40 m, reduciéndose a 30 m en algunos tramos. Dicha vialidad también es utilizada en algunas de sus secciones para la ubicación de un tianguis.
- Av. Adolfo Ruiz Cortines: Presenta buenas condiciones físicas. Cuenta con una sección transversal de 24 m, la superficie de rodamiento es de 8m para cada sentido. Presenta un elevado flujo vehicular en horas de máxima demanda.
- Av. Benito Juárez - Miguel Hidalgo: Funciona como vía de acceso hacia el oriente del Centro Histórico del municipio. Presenta una sección transversal de 12 m y su superficie de rodamiento de 10 m. Asimismo, ésta es la liga del Blvd. Adolfo López Mateos con la carretera Tlalnepantla - Atizapán - Nicolás Romero, por lo que presenta grandes conflictos vehiculares, además de que uno de sus carriles es utilizado como estacionamiento en la vía pública.
- Calle Adolfo López Mateos - Coporo - Iturbide - 2 de Abril: Esta se encuentra compuesta por varias calles, de ahí su traza irregular dentro del Centro Histórico. Su sección es variable, promediando 12 m.

Así, la vialidad primaria del municipio, representa uno de los conflictos urbanos más serios, pues ésta no forma un verdadero sistema vial y su única finalidad es dar salida de las zonas habitacionales hacia las vialidades regionales que integran la subregión poniente del Valle Cuautitlán - Texcoco.

Esta carencia, impide el establecimiento de relaciones funcionales entre las distintas zonas urbanas y una adecuada integración en sentido de oriente-poniente y norte-sur.

La vía regional Chamapa - Lechería divide al municipio en dos secciones, la localizada al oriente, que presenta una estructura vial irregular en sus vías primarias y secundarias, mismas que generan problemas de circulación y congestión vehicular.

La zona ubicada al poniente de la misma (Zona Esmeralda), presenta una estructura vial predominantemente reticular irregular (de acuerdo a la topografía de la zona), con algunos ejes viales con secciones menores de 20 m; sin embargo, en sentido oriente-poniente, existen escasos ejes viales que estructuran esta zona predominantemente habitacional.

En conjunto, éstas dos zonas carecen de elementos vehiculares que faciliten la integración y el movimiento de personas, transporte y carga.

El sistema vial secundario se encuentra conformado por las siguientes vialidades:

- Av. Real de Calacoaya - Blvd. Calacoaya
- Av. Rodolfo Casillas Zapata - Chihuahua - Real de Pirules
- Av. San Diego de los Padres - Colonia Vergel Arboledas
- Av. Benito Juárez (San Mateo) - Av. La Manzana - Av. Niños Héroes
- Av. Malinche - López Mateos - Calle Arboledas - Av. Tecoloapan
- Av. San José del Jaral - Flor de Liz - Nicolás Bravo
- Av. Luis Donald Colosio en Lomas de San Miguel
- Av. Cerezos - Av. Gorriones - Shopenhauer - 16 de Septiembre
- Av. Lázaro Cárdenas - Felipe Ángeles - Azteca 2000 - Francisco I. Madero - Revolución.

- Av. Hogares de Atizapán - Av. 1 - Av. 1º de Mayo
- Av. Emiliano Zapata - Av. de los Fresnos
- Av. Adolfo López Mateos - Av. México Nuevo
- Av. Alfredo del Mazo - Camino a Valle de Paz

En general, la estructura vial es deficiente, además la red vial del municipio se caracteriza por la falta de continuidad entre las distintas zonas que integran el municipio, particularmente en las zonas habitacionales.

Presentan carpetas asfálticas en regulares condiciones físicas, falta de nomenclatura, señalización, semaforización y existe una limitada presencia de vegetación.

Tabla 20 Diagnóstico vial municipal

DIAGNOSTICO VIAL DEL MUNICIPIO																	
VIALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13	14	15	16
								Ota	Nta								
Carr. Tlanepantla - Atizapán - Nicolás Romero																	
Autopista Chamapa - Lechería																	
Av. Dr. Jorge Jiménez Cantú																	
Bld. Ignacio Zaragoza																	
Vialidad Barrientos - Lago de Guadalupe																	
Bld. Lomas de la Hacienda																	
Av. Adolfo Ruiz Cortines																	
Av. Benito Juárez - Miguel Hidalgo																	
Calle Adolfo López Mateos - Coporo - Iturbide - 2 de abril																	

NOTAS:

1. Sección continua
2. Velocidad de secciones
3. Velocidad pavimentada
4. Velocidad en proceso de construcción

5. Estacionamiento en arroyos locales

6. Con un sentido
7. Con dos sentidos
8. Zonas que comunican
9. Cuenta con cruces de vías primarias

10. Velocidad continua

11. Velocidad discontinua
12. Entre los límites municipales
13. Vialidad estrecha por falta de ampliación
14. Vialidad no continua por falta de ampliación

15. Falta de mantenimiento (baches)

16. Liberación por derecho de paso
17. Coladeras sin tape

Puntos de Conflicto Vial

Los puntos conflictivos de la estructura vial, se localizan en los entronques de las vialidades principales y se agrupan bajo las siguientes características:

Tabla 21 Intersecciones viales conflictivas

PUNTOS DE CONFLICTO VIAL													
CRUCEROS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bld. Bellavista - Camino real de Calacoaya													
Bld. Adolfo López Mateos - Bld. Adolfo Ruiz C.													
Av. Hidalgo - Av. López Mateos - Coporo.													
Av. Benito Juárez - Calz. San Mateo													
Bld. Lomas de la Hacienda - Calle San Mateo - Benito Juárez													
Av. 1º de Mayo - Calz. San Mateo													
Av. Océano Atlántico - Carr. Atizapán - Parque Industrial													
Bld. Ignacio Zaragoza - Bld. Lomas de la Hacienda													
Av. Guadalupe Victoria - Vialidad Barrientos - Lago de Guadalupe													
Av. 2 de abril - Av. Ruiz Cortines													
Bld. Bellavista - Av. Paseo Lomas Verdes													

NOTAS:

1. Cruce a nivel de varios tipos vehiculares
2. Tráfico continuo
3. Tráfico intermitente
4. Tránsito semafórico
5. Estacionamiento en arroyos de vialidades primarias

6. Cruce de vialidades en los límites del municipio

7. Carencia de semáforo
8. Falta de señalamiento horizontal y vertical
9. Liberación total o parcial del derecho de paso
10. Obstrucción parcial o total de elementos físicos
11. Vialidad en proceso de construcción

De acuerdo a la tabla anterior, se observa que éstos se presentan por el cruce a nivel de diversos flujos vehiculares, por el tráfico intenso, por el estacionamiento en arroyos sobre vialidades primarias, así como por la falta de señalamiento en las vialidades.

2.4.5 Sistema de Transporte

El sistema de transporte público de pasajeros existente en el municipio de Atizapán de Zaragoza presenta una cobertura estimada del 88%, comprendiendo principalmente la zona urbana ubicada al oriente del municipio.

Las zonas no cubiertas por el servicio (12%) presentan las siguientes características: lo accidentado de la topografía de la zona y porque los transportistas han establecido sus rutas a través de las vialidades principales, causando problemas de saturación del sistema vial por los constantes ascensos y descensos de pasajeros, mismos que no se encuentran reglamentados.

El principal medio de transporte lo integran los microbuses, en segundo lugar los autobuses de pasajeros y en tercer lugar las combis. Este servicio se ofrece principalmente en las zonas populares (zona nororiente y suroriente).

El sistema de transporte municipal está constituido por los siguientes modos:

Tabla 22. Rutas de transporte

MODOS	LÍNEA	ZONA DE SERVICIO
AUTOBUSES	Autobuses México - Tlalnepantla - Cuautitlán y Anexas.	San Mateo Tecoloteapan, Lomas de San Miguel, Villas de la Hacienda, comunicándose con Tlalnepantla Centro y Cuautitlán Izcalli.
	Autotransportes Monte Alto y Anexas.	Parte del Metro IPN, Rosario y Cuatro Caminos comunicando a las zonas centro de Atizapán de Zaragoza. Progreso Industrial y Hogares de Atizapán.
	Línea rápidos de Monte Alto.	Con servicio del Metro Rosario a Tlalnepantla y hacia Atizapán.
	Autobuses Aurora Concepción.	De Tlalnepantla a la zona oriente de Atizapán de Zaragoza.
	Autobuses México - Azcapotzalco - Tlalnepantla.	Servicio de Tlalnepantla al centro de Atizapán.
MICROBUSES Y COMBIS	Ruta 2000 (microbuses)	Parten del Metro Toreo hacia el Blvd. Ávila Camacho, Calz. De los Jinetes, Blvd. Lomas de la Hacienda.
	Ruta 27 (microbuses y combis)	Metro Toreo a Lomas de la Hacienda, Bosques de Ixtacala y Col. Emiliano Zapata.
	Microbuses Azcapotzalco Tlalnepantla	Del Metro Rosario a Santa Mónica, Calacoaya y San Martín.
	Ruta 01	Del Metro Cuatro Caminos a la Av. López Mateos, La Cañada y Calacoaya.
	Ruta 89	Del Metro Tacuba a Vista Hermosa y Atizapán Centro.

2.4.6 Infraestructura Eléctrica

El servicio de energía eléctrica en el municipio cubre un 99% del área urbana existente, aunque en época de lluvias se presentan apagones y variaciones en el voltaje.

Las comunidades que carecen parcialmente del servicio de energía eléctrica son Rancho Blanco, Los Cajones y el Capulín.

En general, en lo referente a la energía eléctrica, se puede señalar que prácticamente en todas las colonias se cuenta de manera eficaz con este servicio, ya que son escasas aquellas viviendas que obtienen el servicio por medio de líneas clandestinas.

El alumbrado público cubre el 99% de las comunidades, aunque en las colonias ubicadas al norte del municipio su funcionamiento es irregular.

El tipo de alumbrado que se tiene es principalmente de vapor de mercurio y algunas lámparas son de vapor de sodio. En el municipio el problema mayor es el mantenimiento de las lámparas, ya que con mucha frecuencia éstas son sujetas del vandalismo, lo que ocasiona que el alumbrado funcione en promedio en un 80 por ciento.

2.5. Equipamiento Urbano

El equipamiento urbano es un elemento primordial de la estructura urbana ya que su distribución permite la integración y funcionalidad de las actividades socioeconómicas así como la adquisición de bienes y servicios necesarios para la realización de esas actividades.

En el Municipio de Atizapán de Zaragoza existe equipamiento de todos los subsistemas, el cual se encuentra localizado de forma dispersa y su cobertura es básicamente de carácter local existiendo algunos de índole regional.

Con base en la población de 467,886 habitantes para el año de 2000 y las Normas de equipamiento de la SEDESOL, la situación actual del equipamiento público en cuanto a existencia y requerimientos por subsistema se describe en el presente apartado.

Tabla 23. Equipamiento

JARDÍN DE NIÑOS	5.30% POB. USUARIA POT.	0	24798	24798	36081	ALUMNOS
	35/ALUMNO/AULA	313	709	396	1031	AULAS
	9 AULAS/UNIDAD	63	79	16	115	UNIDADES
ESC. PRIMARIA	18% POB. USUARIA POT.	0	84219	84219	122540	ALUMNOS
	70 ALUMNO/AULA	683	1203	620	1751	AULAS
	12 AULAS/UNIDAD	67	100	33	146	UNIDAD
ESC. SECUNDARIA	4.55% POB. USUARIA POT.	0	21289	21289	30975	ALUMNOS
	80 ALUMNO/AULA	295	288	-29	387	AULAS
	15 AULAS/UNIDAD	34	18	-18	26	UNIDAD
C.E.T.I.S. / BACHILL. TECNOLÓGICO	0.50% POB. USUARIA POT.	0	2339	2339	3404	ALUMNOS
	18,080 HAB./ AULA	95	29	-66	42	AULAS
	12 AULAS/UNIDAD	8	2	-6	4	UNIDAD
BACHILLERATO GENERAL	1.035% POB. USUARIA POT	0	4843	4843	7046	ALUMNOS
	7,760 HAB/AULA	67	60	-7	88	AULAS
	10 AULAS/UNIDAD	7	6	-1	9	UNIDAD
LICENCIATURA	1.24% POB. USUARIA POT.	0	5802	5802	3268	ALUMNOS
	4,880 HAB./ AULA	0	96	96	140	TALLER
	96 AULAS/UNIDAD	0	1	1	1	UNIDAD
BIBLIOTECA	80% POB. TOT	0	374309	374309	544621	USUARIOS
	4.2 M2/SILLA	580	1965	1385	2859	M2 CONST.
	57,600 HAB./UNIDAD	5	28	23	41	UNIDAD
CASA DE CULTURA	85% POB. USUARIA POT.	0	397703	397703	578660	USUARIOS
	POB. US. *UBS7/POB BEN	200	1365	1165	1986	M2 TERRENO
	2,448 M2 AREA/UNIDAD	1	1	0	1	UNIDAD
TEATRO	85% POB. USUARIA POT.	0	397703	397703	578660	USUARIOS
	POB. BENEF/480	400	829	429	1206	BUTACA
	BUTACA*4		3314		4822	M2 CONST
	182,000 HAB/UNIDAD	1	2	1	3	UNIDADES
MUSEO	90% POB. USUARIA PT.	0	421097	421097	612698	USUARIOS
	0.071 V/S7M2 EXHIB.	150	359	209	522	M2 CONST
	250,000 HAB/ UNIDAD	1	2	1	2	UNIDAD

HOSPITAL GENERAL	40% POB USUARIA POT.		187154		272310	USUARIOS
	2500 HAB./CAMA	149	75	-74	109	CAMAS
	120 CAMAS/UNIDAD	3	1	-2	1	UNIDAD

UNIDAD MEDICA FAMILIAR	4,800 HAB./CONSULTORIO	75	97	22	142	CONSULT
	5 CONSUL./UNIDAD	21	19	-2	28	UNIDAD

UNIDAD LICONSA (TIENDA CONASUPO)	34% POB. USUARIA POT.		159081		231484	USUARIOS
	5,000 HAB./TIENDA	18	32	18	48	UNIDAD
	50 M2 ÁREA DE CONST.	980	1591	811	2315	M2 CONST

MERCADO PÚBLICO	121 HAB./PUESTO	587	3887	3280	5628	LOCAL
	1600 PSTOS. MIN./UND.	12	2	-10	4	UNIDADES

JARDIN VECINAL	1 M2/HAB.	29,463	467886	438423	880776	M2 JARDÍN
	10000 M2 ÁREA MIN./UNIDAD	6	47	41	68	UNIDADES
CANCHAS DEPORTIVAS	60% POB. USUARIA POT.	0	280732	280732	408486	USUARIOS
	1.1 HAB/M2 CANCHA	4860	308805	303945	449312	M2 CANCHA
	4,550 M2/UNIDAD	12	68	58	99	UNIDADES

PARQUE URBANO	0.55 M2/HAB.	350324	257337	-92987	374427	M2 PARQUE
	400,000 M2 ÁREA MINIMA	1	1	0	1	UNIDADES

UNIDAD DEPORTIVA	60% POB USUARIA POT.		280732	280732	#(REF)	USUARIOS
	75 M2/HAB.	130143	82385	-87758	90770	M2 CANCHA
	280,000 HAB./UNIDAD	3	2	-1	3	UNIDAD

PALACIO MUNICIPAL	M2 CONST/ 50 HAB	4,000	9358	5358	13818	M2 TERRENO
	5000 M2/UNIDAD	1	2	1	3	UNIDAD

UNIDAD DE VIGILANCIA	185 HAB./M2 CONST.		2836	2836	4128	M2 CONST.
	0.015 M2/HAB. TERRENO	310	7018	6708	10212	M2 TERRENO
	7,575 M2 MAXIMO/UNIDAD	5	1	-4	1	UNIDAD

ESTACION DE BOMBEROS	.0045 M2 TERR/HAB	650	2105	1455	3063	M2 CONST.
	1 AUTOBOMBA/450 M2 TERR	1	5	4	7	AUTOBOMBA
	450 M2 TERR/UNIDAD	1	5	4	7	UNIDAD

CEMENTERIO	200 HAB/FOSA	7383	2339	-5044	3404	FOSAS
	5.2 M2 TERRENO/FOSA		12185	12185	17700	M2 TERRENO
	11,830 FOSAS/UNIDAD	5	1	-4	2	UNIDAD

2.5.1 Equipamiento Educativo y de Cultura

Dentro del subsistema educación, los niveles básicos (preescolar, primaria, y secundaria) se encuentran distribuidos a lo largo de todo el centro de población siendo básicamente de cobertura local. Por otra parte, en el nivel superior se cuenta con tres instituciones (dos particulares y una pública).

Se cuenta con 63 jardines de niños con capacidad de 333 aulas, 67 primarias con capacidad de 608 y 35 secundarias con capacidad de 314. En nivel medio superior se tienen 15 preparatorias y bachilleratos tecnológicos con 162 aulas y 4 escuelas de nivel superior (3 universidades y 1 escuela normal).

En general, el subsistema educativo se caracteriza por contar con gran cantidad de escuelas que se ofertan y las cuales cubren los requerimientos estimados para la población; asimismo, se presenta un excedente de espacio en la mayoría de los elementos que pudiesen ser empleados para futuras ampliaciones.

En cuanto al subsistema de cultura, sólo se cuenta con 5 bibliotecas y una casa de cultura, que de acuerdo a las estimaciones previstas, se tienen altos déficit de este tipo de servicios.

Asimismo se cuenta con un museo y un teatro, mismos que por sus condiciones y tamaño de instalaciones, requieren de ampliación y mejoramiento.

2.5.2 Equipamiento para la Salud y Asistencia

En materia de salud y asistencia social se cuenta con 29 centros de salud (unidad médica familiar), las cuales cuentan en su conjunto con 75 consultorios. Asimismo, se cuenta con tres hospitales con 149 camas, que de acuerdo a las normas de dotación de equipamiento de la SEDESOL, se tiene un superavit de 74 camas y una unidad.

En este sentido, el sector salud presenta las mismas características del sector educación, donde existen déficit mínimos (en unidades médicas familiares) en el equipamiento existente.

2.5.3 Equipamiento para el Comercio y Abasto

En el subsistema de abasto y comercio el municipio de Atizapán de Zaragoza se cuenta con 16 módulos de distribución de leche (Licónsa); de acuerdo con los requerimientos existentes, se tiene un déficit de 16 unidades.

Asimismo se cuenta con 12 mercados públicos, que en su conjunto concentran 587 locales.

2.5.4 Equipamiento para el Transporte

En este subsistema sólo se cuenta con un aeropuerto de corto alcance, el cual se utiliza para vuelos privados. En éste aterrizan principalmente avionetas y aviones pequeños.

2.5.5 Equipamiento Recreativo y Deporte

En el municipio de Atizapán de Zaragoza se cuenta con unidades deportivas en las colonias México Nuevo, Prof. Cristóbal Higuera y Lomas de Atizapán.

Se cuenta también con sólo 6 jardines vecinales, existiendo un déficit de 41 unidades.

En cuanto a parque urbano, se cuenta con un elemento (Parque de los Ciervos), por lo que este subsistema queda cubierto con dicho elemento, de acuerdo con las normas establecidas por la SEDESOL.

Además de lo anterior, se cuenta con siete clubes privados los cuales son: Club de Golf Bellavista, Club de Golf Chiluca, Club de Golf Valle Escondido, Club de Golf Sayavedra, Club Hípico Francés, Club Británico y Club Casa Blanca.

2.5.6 Equipamiento de Administración y Servicios

Dentro de este subsistema se cuenta con el palacio municipal, oficinas públicas estatales y federales. En cuanto al palacio municipal, se cuenta con un déficit de 5,358 m² de construcción (ampliación de las instalaciones existentes).

En cuanto a servicios, existen una estación de bomberos que presenta déficit en cuanto a unidades y metros de construcción, de acuerdo a lo previsto por la SEDESOL.

Finalmente, se cuenta con 4 cementerios:

1. Panteón San Mateo Tecoloapan.
2. Panteón de San Francisco.
3. Panteón de Calacoaya.
4. Panteón Jardín de las Palmas.

2.6 Servicios Públicos

2.6.1 Seguridad pública y administración de justicia

La seguridad pública y procuración de justicia en el municipio de Atizapán de Zaragoza se lleva a cabo a través de la Dirección de Seguridad Pública Municipal. Las condiciones generales que presenta este servicio son inadecuadas, puesto que no se cuenta con suficientes módulos para abarcar todo el territorio municipal. Además, los existentes no se encuentran bien equipados, existe poco personal y las patrullas presentan malas condiciones físicas.

2.6.2 Recolección y disposición de desechos sólidos.

La recolección de los desechos sólidos en el municipio se lleva cabo a través de una flotilla de autobuses equipados especialmente para esta actividad. Los residuos que se generan son depositados en el relleno sanitario existente en el municipio, mismo que se localiza en la zona norponiente del área urbana, cerca de la unidad académica de la Universidad (UAEM).

2.6.3 Protección civil y bomberos.

El sistema de protección civil municipal está cubierto a través de la Dirección de Protección Civil, Ecología y Bomberos del Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza.

Actualmente las acciones desarrolladas por este organismo están encaminadas a la prevención de los fenómenos perturbadores a través de la difusión de programas de protección civil.

Se cuenta además con instalaciones para bomberos ubicadas en la colonia Lomas de Atizapán.

2.6.4 Comunicaciones.

Con excepción de algunos asentamientos irregulares de reciente creación, es posible determinar que el municipio de Atizapán de Zaragoza cuenta con una cobertura total en su territorio del servicio telefónico.

En cuanto al servicio telegráfico, surge como complemento del ferrocarril de Monte Alto, simultáneamente con el teléfono y el correo. La actual oficina de telégrafos fue inaugurada en 1995 y se localiza a un costado del mercado Zaragoza, en la cabecera municipal.

Finalmente, la oficina del servicio postal se ubica en un pequeño local ubicado en la cabecera municipal.

2.7 Imagen urbana

La imagen urbana se constituye fundamentalmente en términos urbanos por hitos, nodos, bordes y senderos:

Hitos

Estos son puntos de referencia urbanos que por su importancia sobresalen en el conjunto del municipio, sin embargo y dado el crecimiento urbano del municipio, este tipo de componentes han sido relegados. El municipio cuenta entre este tipo de elementos los siguientes:

- Mausoleo Adolfo López Mateos.
- Antiguo palacio municipal (actual casa de cultura).
- Palacio municipal.
- Biblioteca y el museo Adolfo López Mateos.
- Puente el Centenario.
- Ex Hacienda del Pedregal, ubicada en la carretera Atizapán - Progreso Industrial.
- Ex hacienda de San Mateo ubicada en el club de Golf la Hacienda.
- Ex Hacienda de Sayavedra, que se localiza en el fraccionamiento del mismo nombre.
- Ex hacienda de Chiluca, ubicada en el poblado del mismo nombre, actualmente en ruinas.
- Casa de Adolfo López Mateos, actual museo, en Calacoaya, así como los portales.
- Bebederos en las Arboledas (Obra de Luis Barragán)
- Estatua Lic. Adolfo López Mateos. Ubicado en Jardines de Atizapán.
- Busto de Ignacio Zaragoza. Plaza Adolfo López Mateos.
- Estatua Ignacio Zaragoza. Ubicada en avenida I. Zaragoza.
- Busto a Manuel J. Clouthier. Ubicada en Col. Lomas Lindas.
- Presa Madín.

Asimismo, es importante destacar la existencia de equipamientos educativos de nivel superior que funcionan como hitos, tal es el caso del Tecnológico de Monterrey, la UAEM y la Unitec. Asimismo, se cuenta con clubes de golf que funcionan como punto de referencia dentro del municipio, dada su importancia desde el contexto regional.

Nodos

Definidos como aquellos elementos a los cuales concurre la población a desarrollar tanto actividades comerciales, de servicios y de recreación, entre otras. Entre estos se encuentran los siguientes:

- Parque Mausoleo Adolfo López Mateos, se ubica en la parte central de la zona antigua de la cabecera municipal, conformado por un gran espacio arbolado.
- Plaza Adolfo López Mateos, misma que constituye como la principal dentro del municipio.
- Centro administrativo de la cabecera municipal, en el que se localizan las instalaciones de los gobiernos estatal y municipal.
- Plaza de acceso al Parque de los Ciervos, que se ubica en el parque del mismo nombre.
- Atrio del templo de San Francisco de Asís.

Bordes

Este elemento en el municipio está integrado por la autopista de cuota Chamapa - Lechería, misma que divide al municipio en dos zonas urbanas. La primera, ubicada al poniente la constituyen las zonas populares y de nivel medio, así como algunas áreas residenciales de alto nivel.

La zona poniente se encuentra conformada por la denominada Zona Esmeralda, misma que comprende fraccionamientos residenciales de baja densidad.

Senderos

Se encuentran conformadas por las principales vialidades regionales y primarias municipales, que son: Carretera Atizapán - Progreso industrial (misma que cambia de nombre en distintos tramos), Av. Lago de Guadalupe, Boulevard Lomas de la Hacienda, Calzada de los Jinetes, Arboledas de la Hacienda y Calzada San Mateo.

2.8 síntesis del diagnóstico

La problemática y los aspectos más relevantes del municipio se resumen en los siguientes puntos:

MEDIO NATURAL

- El municipio presenta una zona de Valles en su porción oriente, así como pequeños lomeríos y algunas elevaciones al centro y poniente.
- Las zonas sin aptitud al desarrollo urbano comprenden pequeñas áreas dispersas en las porciones central y poniente del municipio, mismas que se encuentran referidas a las zonas con mayores pendientes, zonas de escurrimientos y áreas con vocación forestal.
- Las zonas con alta aptitud al desarrollo urbano, corresponden a las áreas urbanas actualmente definidas, así como sus áreas periféricas.
- La disposición de residuos de origen doméstico e industrial se da en sitios como los cauces de ríos y arroyos, así como en lotes baldíos ubicados en la zona urbana y sus áreas periféricas.
- Las zonas de inundación corresponden al establecimiento de asentamientos humanos en las partes planas con pendientes de 0 a 2%; situación que lleva al drenado lento que en caso de lluvias extraordinarias no tienen capacidad para dar salida a los escurrimientos.
- Las zonas de minas se han originado por el asentamiento del subsuelo y por la extracción de materiales que anteriormente se realizaron en el municipio. Actualmente se tiene detectado este riesgo en 19 colonias del municipio.
- El deslizamiento de tierras se da en los asentamientos humanos ubicados en las partes altas y medias de los cerros de Calacoaya, Madín y Biznaga, debido a que su composición está constituida a base de tobas, que al saturarse de agua provocan el deslizamiento de la tierra por las pendientes pronunciadas del terreno.

DEMOGRÁFICOS

- El municipio ha mantenido una Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA) inferior a la del Estado (2.11 contra 2.64 respectivamente); aún cuando hasta el periodo de 1995, el municipio presentó una TCMA superior a la estatal.

- La estructura poblacional, a corto plazo, permite prever la necesidad de instrumentar políticas a nivel regional, como lo son la creación de empleo y servicios de carácter regional, así como políticas de carácter municipal que permitan abatir los déficit de servicios, como son el equipamiento educativo, recreativo y de salud de carácter local.
- La población ocupada del municipio de Atizapán de Zaragoza al igual que en el resto del Estado, presenta una aguda polarización en la distribución del ingreso, en el sentido de que sólo el 6% obtuvo más de 10 veces el salario mínimo mensual (v.s.m.m.), mientras que el 72% recibió menos de 3 v.s.m.m.

TERRITORIALES

- El crecimiento territorial de Atizapán de Zaragoza ha sido producto del desarrollo de la zona metropolitana de la ciudad de México, ocupando principalmente la porción oriental de su territorio con gran rapidez. La zona poniente, debido a su topografía y escasa comunicación ha presentado menos demanda, sin embargo, por su vegetación y paisaje diversos promotores obtuvieron los terrenos para crear fraccionamientos residenciales, que en la actualidad presentan un nivel de ocupación medio.
- La ocupación del territorio se ha realizado con mayor intensidad en la parte oriente de la zona urbana, particularmente en el sector norte. Entre los factores de la expansión hacia esta zona están la tenencia del suelo ejidal, así como la modernización de las carreteras Tlalnepantla-Nicolás Romero y Barrientos-Lago de Guadalupe, entre otras.
- En general, el actual límite de crecimiento urbano no ha sido rebasado en su totalidad, debido a la inaccesibilidad de las áreas no urbanizables situadas en la periferia; sin embargo, es importante considerar un mayor control, ya que se empiezan a dar asentamientos precarios en zonas de bancos de materiales, así como irregulares sobre cauces de escurrimientos.
- A pesar de contar con áreas para la instalación de comercio y servicios, en el municipio existe un desequilibrio en la distribución del mismo, por no contar con el equipamiento e instalaciones de servicios adecuados para cada una de las colonias y fraccionamientos, permitiendo de esta manera el crear núcleos de servicios de carácter local.
- Las viviendas que requieren por sus características materiales mejoramiento en paredes, techos y pisos, por ser estos hechos con material de desecho y piso de tierra son aproximadamente el 17 % del total de viviendas existentes en el municipio.
- El servicio de agua potable cubre al municipio en un 99.6%, atendiendo un total de 173 colonias. Sin embargo, en 77 colonias el servicio es interrumpido diariamente, principalmente en las colonias populares ubicadas al norte, centro y sur del municipio.
- El abastecimiento de agua potable se realiza a través de dos fuentes de abastecimiento, el primero operado por el ayuntamiento y el segundo por la CAEM a través de los sistemas Cutzamala, Barrientos y Madín.
- El sistema de drenaje municipal tiene como eje de desagüe el Río San Javier, sobre el cual descargan los canales y arroyos de la Zona Esmeralda y que atraviesan la cabecera municipal.
- La estructura vial existente en el municipio se ha generado por dos factores principales: el crecimiento espontáneo de los asentamientos humanos y en menor medida, la topografía de la zona, situación que ha generado problemas de funcionamiento vial.
- La estructura vial primaria del municipio presenta problemas de integración y continuidad, situación que ha incidido en la carencia de relaciones funcionales entre las zonas urbanas del municipio oriente y poniente, así como de integración de norte a sur, al oriente del municipio.
- La estructura vial es deficiente, y se caracteriza por la falta de continuidad entre las distintas zonas que integran el municipio, particularmente en las zonas habitacionales.
- El sistema de transporte público de pasajeros existente en el municipio presenta una cobertura estimada del 88%, comprendiendo principalmente la zona urbana ubicada al oriente del municipio.
- Actualmente existen en el municipio problemas de asentamientos humanos sobre áreas verdes o destinadas a equipamiento urbano.
- Se requiere regularizar la ocupación del suelo de terrenos ejidales, en los cuales el plan vigente contempla aprovechamientos del suelo distintos al habitacional.
- Se carece de áreas dedicadas a las actividades comerciales y de servicios.
- Algunos de los derechos de vía establecidos por el plan vigente se encuentran ocupados en distintas secciones, por lo que se requiere evaluar su preservación.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA,
ESTADO DE MÉXICO.

SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO	PROBLEMA DE TRANSFERENCIA	DEMANDA	NORMATIVIDAD URBANA	ALTERNATIVAS DE ACCIÓN	POBLACIÓN CONCERNIDA	EXISTENCIA DE ENTIDADES PROTECTORAS		LEGISLACIÓN		
						SI	NO	A	B	C
VIALIDAD	El sistema vial del municipio presenta problemas de integración y continuidad.	De continuar esta tendencia, se generarán problemas de funcionamiento vial.	Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Plan de Centro de Población Estratégico y Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003	Plantear continuidades viales, pases viales y circuitos en las zonas de conflicto vial.	Población total del municipio (467,886 habitantes).		X	Gobierno Estado, Gobierno Municipal.	X	
	Se carece de un eficiente sistema vial que permita una adecuada integración del municipio con su subregión.	Se seguirán presentando problemas de integración vial y saturación de algunas vialidades existentes.	Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Plan de Centro de Población Estratégico y Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003	Ampliación y continuación de vialidades primarias que no presentan inversión del derecho de vía.	Población total del municipio (467,886 habitantes).		X	Gobierno Municipal		X
	La estructura vial presenta problemas de mantenimiento.	Se agudizarán con la época de lluvias, ya que estas ocasionarán que se siga destruyendo la cña asfáltica.	Plan de Centro de Población Estratégico y Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003	Pavimentación de vialidades primarias, bacheo y limpieza de vialidades.	Población total del municipio (467,886 habitantes).		X	Gobierno Municipal	X	
	El sistema de transporte público del municipio presenta una cobertura estimada del 88%.	El servicio solo se concentra en algunas colonias del municipio, debido a la falta de vialidades.	Plan de Centro de Población Estratégico y Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003	Reordenamiento de las rutas de transporte existentes en el municipio.	Población total del municipio (467,886 habitantes).		X	Gobierno Municipal		X

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA,
ESTADO DE MÉXICO.

PROBLEMÁTICA URBANA	FONTOCOTEC MUNICIPAL	DEMANDA	NORMATIVIDAD URBANA	ALTERNATIVAS DE ACCIÓN	DEMOGRÁFICA	EXISTENCIA DE ENTIDADES CORRESPONSABLES		HORIZONTE DE PLAZA		
						SI	NO	A	B	C
EQUIPAMIENTO										
El déficit más significativo en el subsistema de educación y cultura es el referido a la falta de bibliotecas locales y casas de cultura	De acuerdo a la normatividad establecida por la SEDESOL, de seguir la tendencia se incrementará el déficit de estos servicios.	Establecida por las autoridades municipales y análisis	Plan de Centro de Población Estratégico y Plan Municipal 2000-2003	Construcción de bibliotecas locales	Población que se encuentra en edad escolar (227,000 habitantes).		X			X
En abasto y comercio se tiene un déficit de 16 unidades (mercados)	De acuerdo a la normatividad establecida por la SEDESOL, de seguir la tendencia se incrementará el déficit de estos servicios.	Establecida por las autoridades municipales y análisis	Plan de Centro de Población Estratégico y Plan Municipal 2000-2003	Construcción de mercados públicos y creación de locales.	Población total del municipio (467,886 habitantes).		X			X
INFRAESTRUCTURA										
El servicio de agua potable cubre aproximadamente al 90% del área urbana, presentando problemas de distribución por fugas y tomas clandestinas	Con el crecimiento irregular en algunas zonas, esta capacidad será sobrepasada.	Establecida por las autoridades municipales y gobierno estatal	Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003.	Ampliación y rehabilitación de red de agua potable a las zonas irregulares del servicio	Beneficiará aproximadamente a 4678 habitantes que carecen del servicio (1%)		X			X
								Gobierno del Estado (CAEM) y Municipio (SAPASA)		

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA,
ESTADO DE MÉXICO.

PROBLEMÁTICA URBANA	PROMOTORIO FISCAL	DEMANDA	NORMATIVIDAD URBANA	ALTERNATIVAS DE ACCIÓN	DEMOGRÁFICA DE POBLACIÓN	EXISTENCIA DE ENTIDADES PROYECTO		HIERARQUIZACIÓN DE RESPONSABILIDAD		
						SI	NO	A	B	C
En 77 colonias el servicio de agua potable el servicio es intermunicipal	Se incrementará el problema con el crecimiento de estas zonas y por la existencia de fugas	Autoridades municipales y análisis en campo.	Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003.	Rehabilitación de la red primaria de agua potable y de tanques de distribución.	Población de las 77 colonias con problemas en la dotación de los servicios.	X			X	
El sistema de drenaje municipal tiene como desagüe el río San Javier y los escurrimientos naturales de la zona.	Se generarán problemas de contaminación de los escurrimientos existentes por falta de red primaria de drenaje.	Autoridades municipales. Dirección de Desarrollo Urbano y SAPASA	Plan de Centro de Población estratégico. Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003.	Creación de red primaria de saneamiento, así como limpieza de escurrimientos ocupados como drenaje.	Población total del municipio (467,886 habitantes).	X			X	
El abastecimiento de agua potable se realiza a través de los sistemas Cutzamala, Benito Juárez y Madín (CAEM) y por el sistema municipal (SAPASA)	Existen problemas debido a que es insuficiente la dotación de agua potable.	Establecida por las autoridades municipales. SAPASA	Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003.	Sustitución de la red primaria de agua potable.	Población total del municipio (467,886 habitantes).		X			X

ALTERNATIVAS DE ACCIÓN	DEBILITACIÓN BENEFICARIA	SISTEMAS DE PROTECCIÓN	EXISTENCIA DE DETERMINADO RIESGO	REPERCUSSIONES EN LA COMUNIDAD
En época de lluvias se acentuará más esta problemática, ya que se conjuntará con el agua proveniente de los escorrentimientos naturales.	Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003 y Atlas Municipal de Riesgos	Rearbitrar la prohibición de asentamientos ubicados en zona de riesgo.	Población asentada en zonas de escorrentimientos y/o cauces de ríos y arroyos.	Gobierno del Estado y Gobierno Municipal X
Asentamientos ubicados en zonas que antiguamente eran ocupadas para la extracción de materiales (arena, grava, tepalcates) (Minas)	Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003 y Atlas Municipal de Riesgos	Rearbitrar asentamientos ubicados en zona de riesgo (cavernas y cuevas).	Población de los fraccionamientos asentados en zonas minadas (30 zonas del municipio)	Gobierno del Estado y Gobierno Municipal X
Existe deslaminamiento de tierras en las partes altas de los cerros Calacocaya y Buznaga.	Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003 y Atlas Municipal de Riesgos	Rearbitrar asentamientos ubicados en zona de riesgo (zona de deslizamientos).	Población de los fraccionamientos y colonias asentados en zonas de deslizamientos.	Gobierno del Estado y Gobierno Municipal X

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA,
ESTADO DE MÉXICO.

PROBLEMA URBANO O AMBIENTAL	PROMUESTO TEMERARIO	DEMANDA	NORMATIVIDAD LINEAL	ALTERNATIVAS ACCION	DEMOGRAFIA POBLACION ECONOMICA	EXISTENCIA DE IDENTIDADES PROBLEMA		EVALUACION		
						SI	NO	A	B	C

MEDIO AMBIENTE	En el municipio se tiene una producción de 550 toneladas de desechos sólidos, mismos que son trasladados al sitio conocido como puerto de chivos. Este relleno está en proceso de saturación.	Se estima que en dos años este relleno se saturará, sino se aplican medidas adecuadas.	Establecida por las autoridades municipales. Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.	Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003	Crear en este relleno sanitario un refugio acorde a la normatividad prevista, y así ampliar a 7 años más su capacidad.	Problema total del municipio (467,886 habitantes).	X	Gobierno Federal y Municipio	X	
	El cauce natural de los escurrimientos se encuentra invadido en algunas zonas, además de que en el se depositan residuos sólidos.	Se evitará la contaminación de estos elementos si no se vierte desechos sólidos.	Establecida por las autoridades municipales.	Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003	Rescatar los escurrimientos (cauces naturales).	Problema total del municipio (467,886 habitantes).	X	Gobierno Federal y Municipio		X

2.9 EVALUACIÓN DEL PLAN VIGENTE

2.9.1 EVOLUCIÓN DEL DESARROLLO URBANO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL PLAN

El Plan del Centro de Población Estratégico de Atizapán de Zaragoza de 1993 estableció, de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, la previsión de los usos del suelo para el municipio.

De acuerdo a esto, el plan vigente ha sido desbordado por la dinámica social y territorial del municipio, en algunos aspectos como los siguientes:

Ocupación de áreas con uso diferente al previsto por el plan vigente:

La periferia del antiguo depósito de residuos sólidos conocido como Las Águilas se encuentran ubicadas de manera irregular porciones de 5 colonias populares consolidadas (Amp. 5 de Mayo, México 86, Amp. 10 de Septiembre, Amp. Las Águilas Los Álamos), mismas que ocupan terrenos previstos como área verde (preservación ecológica).

La colonia Ampliación Lázaro Cárdenas, asentada en el ejido de Atizapán, se encuentra ubicada en áreas de preservación, sobre una superficie de 39.12 has.

La colonia Tierra de en medio, en la cual predomina el uso habitacional se encuentra ubicada en una zona de preservación ecológica, sobre una superficie de 7.28 has.

Las zonas conformadas por las comunidades de San Miguel Chalma, Prados de Ixtacala y Lomas de San Miguel Norte, presentan una utilización del suelo (densidad e intensidad) diferente a la prevista por el plan vigente.

Sobre la vialidad Ignacio Zaragoza el plan vigente contempla algunas zonas como corredor urbano, con usos mixtos, mientras que en este mismo existen tramos que presentan otro uso, por lo que se hace necesaria la consolidación del corredor urbano y homologar la densidad e intensidad de ocupación del suelo.

Sobre el Boulevard Adolfo López Mateos existen predios que actualmente presentan usos del suelo comerciales o de servicios, mientras que el plan vigente establece sólo usos habitacionales para éstos, restringiendo las actividades económicas, principalmente en las colonias Potrero y al noreste del centro de la cabecera municipal.

En la zona de Calacoaya y los ex ejidos de Tepalcapa, San Mateo Tecoloapan y San Juan Ixtacala existen áreas que el plan vigente define como áreas verdes o para equipamiento, mismas que han sido ocupadas para usos habitacionales.

En este aspecto es importante considerar en el presente plan que para la definición de áreas verdes o para equipamiento, se debe evaluar la existencia de predios propiedad del municipio o el estado (adquiridas a través de donación o la expropiación), ya que al definirlos sobre áreas de propiedad privada se estarán afectando derechos de particulares, además de que no se contaría con áreas para la instalación de equipamiento o áreas verdes.

El plan vigente establece un corredor urbano sobre la Calzada de los Jinetes en cuyo tramo del fraccionamiento Las Arboledas será necesario suprimir las actividades comerciales, a petición de los colonos y por el alto aforo vehicular en dicha vialidad.

Áreas fuera del límite de crecimiento urbano

Las comunidades de Demetrio Viejo, Ampliación Demetrio Viejo y Las Flores corresponden a asentamientos antiguos sobre suelo de tenencia privada, mismos que se ubican en zonas no urbanizables, por lo que es necesario definir su integración al área urbana, a través de polígonos de actuación.

Precisión o definición de usos del suelo

En el municipio existen actividades (estaciones de gasolina), que de acuerdo a los usos del suelo previstos por el plan vigente, no se permiten. Por lo anterior, es necesario establecer en la tabla de compatibilidad de usos la posible instalación de éstas.

Es necesario establecer las áreas de restricción al desarrollo urbano, en áreas urbanas asentadas sobre áreas minadas, definiendo nuevas densidades y normas de utilización del suelo.

Restringir y normar el crecimiento sobre cauces de escurrimientos pluviales.

Precisar el uso del suelo en el plantel de la Universidad Autónoma del Estado de México, ya que se encuentra ubicado sobre un terreno que anteriormente fue ocupado por un relleno sanitario.

Evaluar derechos de vía

Es necesario evaluar las restricciones previstas por el plan vigente en lo referente a:

- La prolongación de la Av. Paseo San Isidro, en su tramo comprendido por las colonias El Potrero, Las Acacias y San Lorenzo.
- La calle prevista sobre el arroyo pluvial de la colonia las Peñitas.
- La prolongación hacia el oriente de la vialidad Ignacio Zaragoza, sobre la calzada Aquiles Serdán.
- La vialidad Ignacio Zaragoza tiene prevista una restricción de 60 mts., mientras que sólo se tiene una sección de 40 mts. en promedio.
- Lo anterior se deba a que se ha dado una ocupación parcial o total de los derechos de vía previstos.

2.9.2 RESULTADO DE LAS POLÍTICAS Y ACCIONES SECTORIALES

Las políticas establecidas por el plan vigente no han podido generar un crecimiento urbano ordenado de acuerdo a lo previsto, entre otras por las siguientes razones:

- Las políticas previstas establecían el fomentar el uso de predios baldíos de la zona urbana existente, sin embargo, como el municipio no cuenta con los recursos para poder adquirirlos, se generaron problemas de especulación del suelo, situación que afectó en el proceso de ocupación de estas zonas.
- Se proponía promover la inversión pública y privada para desarrollar equipamientos y servicios educativos, de salud, abasto y comercio, entre otros. En este aspecto, el municipio sólo ha incrementado algunos de sus servicios principalmente en los aspectos educativos de nivel superior.

Por lo anterior, dado que el comportamiento de la estructura de edades de la población presenta un incremento de la población joven y adulta, se hace necesario prever equipamientos de carácter regional, así como generar los elementos necesarios que permitan incrementar las actividades comerciales y de servicios en el municipio, tanto para generar empleo, como para cubrir las necesidades de la población.

Por su parte, las acciones sectoriales definidas por el plan vigente estaban enfocadas básicamente a abatir la problemática existente y el déficit en los servicios existentes, entre los aspectos más relevantes y que no se aplicaron en su totalidad se encuentran los siguientes:

- En materia de ecología planteaba el proteger las zonas no urbanizables, las federales y cauces de escurrimientos contra los asentamientos humanos, situación que en la actualidad no se ha desarrollado de manera efectiva.
- Establecer programas de reforestación y vegetación en áreas no urbanizables, que no se han llevado a cabo.
- En materia de suelo el plan estableció restringir el crecimiento urbano en las zonas no urbanizables definidas, además de que establecieron densidades que no se encuentran congruentes a las densidades actuales.
- En cuanto a vialidad, señaló el derecho de vía de las vialidades que no se desarrollaron y que fueron ocupadas por otros usos, además de que en las vialidades existentes definió un derecho de vía diferente al existente.
- Por otra parte estableció que se crearían centros vecinales y de barrio, mismos que no se reflejan en la estructura urbana prevista, además de que en la actualidad no se tienen identificadas áreas que cumplan con este fin.
- Finalmente en el apartado de acciones sectoriales de imagen urbana se contradijo lo planteado en los usos del suelo previstos, ya que en el primero definió que se homogenizarían las edificaciones de dos a tres niveles, mientras que en los usos del suelo se definieron densidades que no permiten tales características de edificación.

3 Prospectiva**3.1. Escenarios tendenciales**

De mantenerse la dinámica económica y social identificada, se estima que Atizapán de Zaragoza presentará el siguiente escenario:

- Seguirá siendo una ciudad dormitorio en la que los servicios especializados deberán ser satisfechos fuera del municipio.
- Los recursos públicos seguirán siendo insuficientes para financiar el desarrollo que requiere Atizapán de Zaragoza.
- Se desaprovechará el enorme potencial de desarrollo que representa la utilización de la franja a lo largo de las vialidades regionales actuales y en proyecto, en particular la construcción de la carretera Atizapán – Atlacomulco, la cual en su cruce con la autopista La Venta – Lechería generará un nodo vial de importancia regional y metropolitana para el Valle Cuautitlán Texcoco y la zona poniente de la entidad.

- Se mantendrá subutilizado el aeropuerto. Único de propiedad municipal, que con su ampliación y atención a las zonas comerciales, y de servicios financieros y en general especializados, puede representar grandes ingresos al erario de Atizapán de Zaragoza.
- Se desperdiciará la oportunidad de constituirse en un nodo de carácter metropolitano de beneficio para el poniente de la Región Metropolitana, que permita contrarrestar la enorme dependencia que actualmente existe hacia la Cd. de México.
- Se seguirá presentando la ocupación desordenada de suelos no programados para su aprovechamiento urbano, generándose la ocupación hormiga de las áreas no urbanizadas, a través de los asentamientos anárquicos de población que no contarán con los servicios básicos, y cuyo patrón de ocupación deteriorará el ambiente, generando cargas adicionales al municipio para satisfacer sus necesidades urbanas mínimas.
- Dejarán de realizarse inversiones importantes para el desarrollo económico del municipio, optando por otras zonas donde les sea permitida la realización de sus proyectos, en zonas menos aptas.
- Continuará la falta de una estructura vial que articule los movimientos del nororiente del municipio.
- Se seguirán presentando grandes conflictos viales en la zona centro del municipio.
- Se seguirá careciendo de una estructura urbana que atienda las necesidades de servicios básicos y especializados de la población.
- En cuanto a los aspectos demográficos, se plantea el siguiente escenario tendencial de la población:

Se fundamenta en una dinámica tendencial, que supone la continuidad en el comportamiento y ritmo de crecimiento, considerando que no se suscite algún evento de tipo económico o social que altere la tendencia observada históricamente.

Tabla 24. Escenarios de Población: Crecimiento Tendencial

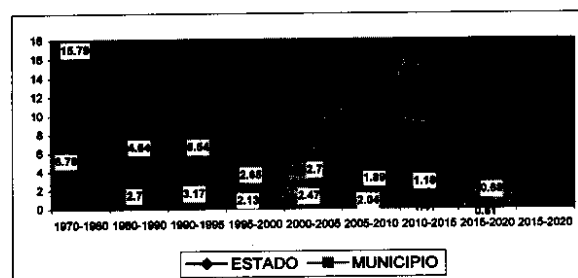
AÑO	ESTADO	TCMA	MUNICIPIO	TCMA
1970	3,833,185	7.56	44,322	18.31
1980	7,564,335	6.78	202,248	15.79
1990	9,815,795	2.7	315,192	4.64
1995	11,707,964	3.17	427,444	5.54
2000	13,096,886	2.65	467,888	2.13
2005	14,945,336	2.47	538,888	2.70
2010	16,535,567	2.04	591,693	1.89
2015	17,773,754	1.41	627,330	1.18
2020	18,482,411	0.81	648,993	0.68

Fuente: GEM. Proyecciones de población en el Estado de México y municipio de Atizapán de Zaragoza (Tendenciales)

Con base en el cuadro anterior, se calcula que para el periodo del 2020 el municipio contará con una población de 648,993 habitantes, lo que representa un incremento de 71,002 habitantes; por lo tanto, se tienen que plantear políticas y acciones para crear fuentes de empleo y los servicios básicos de infraestructura y equipamiento, que serán los satisfactores para retener a la población en el territorio.

Este escenario presenta un crecimiento poblacional positivo para el municipio, que reafirma la necesidad de consolidar un aparato productivo capaz de absorber la fuerza de trabajo disponible y futura, así como prever las necesidades de servicios públicos, equipamiento e infraestructura

Gráfica 21 Escenario de Población: Crecimiento Tendencial



Fuente: Elaboración con base en datos del Censo. Información proporcionada por la DGAU.

3.2. Marco de Planeación: Líneamientos Nacionales, Estatales, Regionales y Sectoriales.**3.2.1. Plan Nacional de Desarrollo 2000-2006.**

Para cumplir eficazmente con las tareas del gobierno federal se han creado tres comisiones que agrupan a dependencias y entidades de la administración pública: la Comisión para el Desarrollo Social y Humano, la Comisión para el Crecimiento con Calidad y la Comisión de Orden y Respeto.

La Comisión para el desarrollo Social y Humano es la que se vincula con el Desarrollo Urbano. Tiene como objetivo central:

- Coordinar las inversiones en justicia social.
- Eliminar los desequilibrios sociales extremos.
- Y procurar una vida digna para todos, promoviendo la iniciativa individual y colectiva de los mexicanos, en especial para aquellos que, por tiempo inmemorial, aguardan la justicia y cotidianamente sufren la miseria, el abandono, la ignorancia y la violencia.

Las tres comisiones están apoyadas por una fuerte inversión en capital humano. La educación es la verdadera palanca para el progreso individual, la mejor avenida para la movilidad social, y la estrategia adecuada para ganar nuestro futuro. La educación será la columna vertebral de la presente administración.

El Plan Nacional de Desarrollo 2000-2006 no es un Plan detallado, sino una etapa de un proceso que permite vertebrar las iniciativas ciudadanas, alcanzar objetivos concretos y encaminar al país hacia una visión de largo plazo. Por ello, este documento marca un rumbo, unos objetivos y unas estrategias claras, pero al mismo tiempo está abierto a las adecuaciones que los nuevos acontecimientos demanden para el bienestar del país, que se plantearán en los programas sectoriales, regionales, especiales e institucionales y en los programas operativos anuales.

La sociedad mexicana requiere un Estado que planee sus acciones a largo plazo y las encamine a lograr un país cada vez más justo y humano, con capacidad de respuesta que inspire confianza. Por esta razón, se ha propuesto una visión de México para el año 2025, cuando su población habrá alcanzado por lo menos la cifra de 126 millones de habitantes, de los cuales 18 millones serán jóvenes de entre 15 y 24 años y 13.5 millones serán personas mayores de 65 años. Para entonces, la cobertura en educación deberá ser de 100%, el promedio de escolaridad de 12 años y el analfabetismo prácticamente no existirá; el nivel de vida de la población se habrá incrementado significativamente, y habrá desaparecido la pobreza extrema; los servicios de salud darán cobertura universal, existirá respeto y cuidado del medio ambiente y se habrán consolidado formas de convivencia y de participación democrática que fortalecerán la confianza de los individuos en sí mismos y en un gobierno respetuoso de las instituciones, que atenderá con eficacia y transparencia las demandas y necesidades de la población.

Para enfrentar los problemas existentes, el área de desarrollo social y humano plantea objetivos rectores que dan sentido de unidad al conjunto de acciones de las secretarías y entidades que la integran. Estos objetivos rectores se refieren a:

1. Mejorar los niveles de educación y de bienestar de los mexicanos.
2. Acrecentar la equidad y la igualdad de oportunidades.
3. Impulsar la educación para el desarrollo de las capacidades personales y de iniciativa individual y colectiva.
4. Fortalecer la cohesión y el capital social.
5. Lograr un desarrollo social y humano en armonía con la naturaleza.
6. Ampliar la capacidad de respuesta gubernamental para fomentar la confianza ciudadana en las instituciones.

3.2.2 Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2000-2006

Este programa propone establecer una política de ordenación del territorio que integre todos los ámbitos espaciales que ocupa el sistema de asentamientos humanos, desde las localidades rurales, pequeñas y dispersas, hasta las grandes metrópolis, en un esquema de planeación y actuación que combata las causas estructurales de la pobreza y la marginación que permita maximizar la eficiencia económica del territorio y fortalezca la cohesión política, social y cultural del país.

El Programa establece las siguientes políticas:

- De ordenación del territorio y acción urbana y regional: programa de ordenación del territorio.
- De desarrollo urbano y regional: Programa Hábitat.
- De suelo y reserva territorial: Programa de suelo y reserva territorial.
- De prevención y atención de impactos por destrozos naturales en zonas urbanas y rurales.

En este sentido, el programa define los siguientes objetivos generales para el desarrollo urbano y regional.

- Maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando su cohesión social y cultural.
- Integrar un sistema urbano nacional, en sinergia con el desarrollo regional en condiciones de sustentabilidad.
- Integrar al suelo apto para el desarrollo urbano como instrumento de soporte para la expansión urbana, satisfaciendo los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano.
- Prevención de los desastres en las zonas de media y alta vulnerabilidad.

En función de estos objetivos se desprende la siguiente estrategia en materia de desarrollo urbano y ordenación del territorio.

- Diseñar, proyectar, promover y articular en el contexto del Pacto Federal, una política de Estado de Ordenación del Territorio y de Acción Urbana-Regional.
- Diseñar, proyectar, promover, normar y coordinar en el contexto del Pacto Federal una política Nacional de Desarrollo Urbano y Regional e impulsar proyectos estratégicos con visión integral en regiones, zonas metropolitanas y ciudades.
- Diseñar, promover, normar y articular en el contexto del Pacto Federal una Política Nacional de Suelo y Reservas territoriales.

3.2.3. Programa Sectorial Vivienda 2001-2006

El Programa marca que la visión de futuro de nuestra sociedad es la de un país donde cualquier persona tiene posibilidades de comprar, construir, remodelar o rentar una vivienda para su familia, de acuerdo con sus posibilidades económicas y preferencias en cuanto al tipo y ubicación de ésta.

Asimismo, marca como misión crear las condiciones necesarias para garantizar a la población el acceso a la vivienda a través de promover un mayor flujo de recursos para su producción y financiamiento.

El Programa plantea como objetivos los siguientes:

- Promover y concertar políticas públicas y programadas de vivienda para atender a todos aquellos que quieran comprar, construir, rentar o mejorar su vivienda con la participación de los Gobiernos estatales y municipales y de la sociedad civil en su conjunto y, a la vez, consolidar el mercado habitacional para convertir el sector vivienda en un motor del desarrollo.
- Promover el desarrollo y la competitividad sectorial a partir de que la vivienda sea una de las más altas prioridades del Estado para todos los Mexicanos. La calidad y continuidad de este esfuerzo sólo se podrá asegurar mediante el compromiso y permanencia de los factores con el fin de reducir el gran déficit de vivienda que existe en el país, en calidad y cantidad.
- Reactivar la banca de desarrollo como una entidad financiera cuyo objetivo fundamental será promover mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la construcción y adquisición de vivienda social, así como la bursatilización de carteras hipotecarias generadas por intermediarios financieros.

El Programa plantea las siguientes estrategias:

- Articulación interinstitucional y fortalecimiento del sector vivienda.
- Crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda.
- Apoyo social a la población más necesitada para la adquisición de vivienda, el mejoramiento habitacional rural y urbano, y la consolidación jurídica de su patrimonio.
- Desgravación, desregulación y su marco normativo.
- Abasto de suelo con aptitud habitacional y desarrollo de infraestructura y servicios para la vivienda.

3.2.4. Plan de Desarrollo del Estado de México 1999-2006.

Uno de los 8 ejes rectores del desarrollo, lo constituye el Desarrollo Urbano Sustentable, señalando que es necesario un gobierno que promueva un crecimiento ordenado de los centros de población, en armonía con el medio ambiente, a través del desarrollo de la infraestructura básica y de comunicaciones, y la prestación de servicios públicos de calidad.

Dentro de sus señalamientos sobresalen los siguientes:

Ordenar y regular el crecimiento urbano de la entidad, vinculándolo a un desarrollo regional sustentable.

El desarrollo de zonas para uso urbano deberá tener posibilidades para la introducción de infraestructura en el corto y mediano plazos.

- En la zona metropolitana del Valle de México se desarrollarán proyectos para que el fenómeno de conformación de la megalópolis sea equilibrado respecto a factores ambientales, de infraestructura y servicios.

- Lograr un desarrollo armónico sustentable en los municipios metropolitanos y el Distrito Federal, en beneficio de la población y de sus actividades productivas.

- Integrar los criterios del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, a la revisión del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y a los Planes de Centro de Población Estratégicos de los municipios.

- Contar con la disponibilidad suficiente de oferta de suelo apto y legal para satisfacer a costos razonables, ordenada y anticipadamente, las necesidades de vivienda, equipamiento urbano y desarrollo regional.

3.2.5. Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México.

La estrategia de ordenamiento territorial propuesta integra los elementos fundamentales de la estrategia de desarrollo económico y sus implicaciones espaciales en la ZMVM. Entre éstas destaca para el caso de Atizapán de Zaragoza:

- El desarrollo de actividades económicas ligadas a los desarrollos industriales, a los nodos de servicios metropolitanos y a las áreas de nuevo desarrollo propuestas en el norponiente, nororiente y oriente del Valle de México.
- La concentración de Nodos de Servicios Metropolitanos, de servicios especializados de apoyo a la industria y su vinculación con centros de investigación y de educación superior como complemento a las áreas de nuevo desarrollo.

Considera que se deberán mantener como no urbanizables los espacios boscosos dedicados a la preservación ecológica, para formar alrededor del área metropolitana un "Anillo forestal y agrícola". En la zona donde se encuentra Atizapán de Zaragoza, la franja boscosa se ubica sobre Nicolás Romero.

El municipio de Atizapán de Zaragoza se localiza en el sector metropolitano denominado Metropolitano Poniente junto con Azcapotzalco, Naucalpan y Tlalnepantla poniente. En Atizapán se clasifican como áreas no urbanizables La Presa Madín y sus alrededores y el Cerro de Calacoaya.

Como acciones estratégicas para Atizapán se señalan:

- Construcción de la autopista Atizapán-Venta de Carpio.
- Programación de 169 bodegas en las centrales de Atizapán, Tultitlán y Ecatepec.

3.2.6. Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Dentro de las acciones estratégicas que tienen incidencia en Atizapán de Zaragoza, este instrumento señala:

Desarrollo Regional.

- Fortalecimiento productivo del Estado ante la Globalización:

- Se deberá apoyar la ejecución de proyectos estratégicos que vinculen la investigación científica y tecnológica con el desarrollo empresarial, buscando que la inversión se oriente a ramas con altos índices de especialización.
- Resulta indispensable prever los usos, servicios y equipamiento necesarios para el desarrollo de las actividades comerciales y de servicios.

- Articulación Regional del Estado con el resto del País.

- La ubicación estratégica de la entidad rodeando al Distrito federal representa ventajas competitivas que deben ser explotadas adecuadamente, propiciando la integración del Pacífico con el Golfo a través del territorio estatal.

- Estructuración Regional del Estado.

- Se busca la integración del Estado a través de la estructuración de corredores de desarrollo que permitan la integración interna y fortalezcan su articulación con el resto del país.

Desarrollo Institucional y Concertación.

- Concertación con el sector privado para hacer factible el desarrollo urbano sustentable.

- Las autorizaciones relacionadas con la incorporación y aprovechamiento del suelo, se constituyen en actos que hacen factible el desarrollo de un proyecto urbano o habitacional. Igualmente, la realización de obras de

infraestructura y equipamiento, generan importantes plusvalías que hasta la fecha han beneficiado a particulares, no existiendo mecanismos para socializarlas, por lo cual se requiere diseñar instrumentos que permitan "la captura de plusvalías urbanas".

Infraestructura Regional.

- Sistema Carretero.

- En el mediano plazo se propone construir la autopista Atlacomulco-Villa del Carbón-Nicolás Romero-Atizapán.

- Transporte masivo.

- El metro férreo contempla dentro de sus propuestas la construcción de la línea El Rosario-Atizapán-Nicolás Romero.

3.2.7. Plan Regional Metropolitano del Valle Cuautitlán Texcoco.

Como planteamiento general, el Plan Regional Metropolitano del Valle Cuautitlán- Texcoco establece hacer ciudad dentro de la ciudad, como mecanismo para estructurar las áreas urbanizadas a fin de transformarlas en verdaderas ciudades, evitando que sigan siendo asentamientos amorfos con usos mezclados, muchas veces de manera inconveniente.

Asimismo plantea la necesidad de promover estas acciones en la mayoría de los "centros urbanos" de los municipios conurbados es muy importante, especialmente en Ecatepec y Tlalnepantla-Atizapán por ser concentradores de actividad y población.

Asimismo, plantea:

- Establecer las bases y orientaciones de planeación, que se constituyan en el marco para la planeación del desarrollo urbano municipal.
- Proponer y facilitar la creación de infraestructuras y equipamientos que permitan la integración intermunicipal e interurbana dentro del Valle.
- Promover, especialmente en los municipios con mejor infraestructura y equipamientos, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de apoyo al sector servicios, orientados a aprovechar las condiciones de la ZMVM como centro de la globalización del país.

Dentro del apartado "Acciones Estratégicas, Programas y Proyectos" se señala:

- Construcción del Libramiento Atizapán-Nicolás Romero-Atlacomulco.

3.2.8. Plan de Desarrollo del Municipio de Atizapán de Zaragoza 2000-2003.

Dentro del capítulo denominado "Integración de Programas" destacan:

Empleo: Fomentar la creación de nuevos empleos en Atizapán de Zaragoza, buscando en particular, la implantación de empresas de tecnologías de punta e industrias no contaminantes.

Modernización industrial: Promover el desarrollo y mejoramiento de la infraestructura urbana y los servicios, en apoyo a la competitividad de las empresas; Promover activamente la producción y los servicios del municipio en los mercados nacionales e internacionales.

Equipamiento: Brindar un servicio accesible, equitativo, distribuido en todo el territorio municipal y capaz de lograr la participación de la comunidad.

3.3. Escenario Programático

3.3.1. Potencial y condicionantes

El desarrollo de la industria en Atizapán de Zaragoza se fundamenta en varios factores, entre ellos la saturación de las zonas industriales de Naucalpan y Tlalnepantla, así como de la misma zona norte del Distrito Federal, en las facilidades otorgadas por el gobierno municipal en cuanto a recaudación de impuestos y en la cercanía geográfica con la capital.

En este rubro, el potencial se puede incrementar mediante la creación de condiciones adecuadas como son un acceso vial rápido, su ágil comunicación con el resto de la región metropolitana y la integración de servicios complementarios de tecnología de punta.

De igual manera Atizapán cuenta con un enorme potencial para alojar comercio y servicios especializados, los cuales deben ser puestos en valor mediante la inversión en infraestructura y comunicaciones, acompañada del correspondiente desarrollo habitacional de densidad media y baja.

Lo anterior deberá estar supeditado a las siguientes condicionantes:

- Que dicho desarrollo genere beneficios globales para todos los habitantes del municipio.
- Que se cuente con las factibilidades de infraestructura hidráulica, sanitaria y vial.
- Que además de la sustentabilidad en los servicios, se garantice la sustentabilidad ambiental.

3.3.1.1 Identificación de crecimiento

Relevancia de la actividad económica por sector, respecto al ámbito regional

En este apartado se hace un análisis del comportamiento de las actividades económicas por sector durante el periodo de 1990-2000, realizando un comparativo de los municipios que integran la subregión (municipios limítrofes), con la finalidad de determinar cuales son las actividades que se están fortaleciendo e impulsando en cada municipio, y así determinar la vocación y potencialidades que presentará el municipio para consolidar sus actividades.

El análisis comprende la obtención del Índice de especialización y del cociente de localización para cada municipio.

Tabla 25 Población ocupada e Índice de especialización de la subregión. 2000

SECTOR	MÉXICO	ATIZAPÁN DE Z.		NAUCALPAN		NICOLÁS R.		TLALNEPANTLA		ISIDRO FABELA	
		P.O.	I.E.	P.O.	I.E.	P.O.	I.E.	P.O.	I.E.	P.O.	I.E.
Sector I	232448	451	0.05	1283	0.07	2065	0.43	482	0.03	521	3.86
Sector II	1391402	54879	1.01	97936	0.95	35632	1.25	83334	0.96	701	0.87
Sector III	2838511	118821	1.07	232840	1.10	54008	0.93	194055	1.10	1368	0.83
Total	4462361	174151	1.00	332059	1.00	91705	1.00	277871	1.00	2590	1.00

Fuente: Censo General de Población y Vivienda. 2000

En cuanto al sector primario, es notable que esta actividad ha decrecido significativamente. Con base en los datos anteriores se observa que sólo el municipio de Isidro Fabela, ubicado al poniente de Atizapán de Zaragoza, muestra aún un importante desarrollo de las actividades agrícolas, presentando un Índice de especialización de 3.86, lo que significa debido al gran número de su población que desarrolla estas actividades, presenta una mayor potencialidad a desarrollarlas.

En el municipio las actividades agropecuarias perdieron su potencial debido a factores como el desarraigo social y económico de la población, por la llegada de sectores de la población de altos ingresos a zonas con vocación forestal y pecuaria y por el deterioro en la calidad de los suelos a partir de la extracción de materiales para la construcción (arena, grava, tepojal).

Para el caso del resto de los municipios metropolitanos y en específico del municipio de Atizapán de Zaragoza, es evidente que este sector de actividad tiende a la desaparición. Bajo este contexto es importante resaltar que las actividades agropecuarias registran una profunda crisis, situación que se observa en el significativo cambio de usos anteriormente agropecuarios y forestales a urbanos.

Asimismo, gran parte de la población ha abandonado las actividades en este sector para incorporarse a la dinámica industrial, comercial y de servicios que se está presentando en toda la subregión.

De esta forma se aprecia que el proceso de urbanización de la ZMCM y en específico del municipio de Atizapán de Zaragoza ha traído como consecuencia la urbanización de los espacios ocupados en primera instancia por el desarrollo de actividades agropecuarias, desplazadas ahora por actividades netamente urbanas.

En el caso del sector secundario y terciario es importante resaltar que el municipio de Atizapán de Zaragoza presenta nivel de especialización para el desarrollo de estas actividades, que a diferencia de los municipios de Naucalpan y Tlalnepantla, los cuales sólo presentan especialización para las actividades terciarias.

Sin embargo, es importante considerar que aún y cuando en el municipio no existen grandes áreas destinadas para el desarrollo de las actividades industriales (sector secundario), es importante prever zonas para este fin, ya de acuerdo al análisis obtenido del índice de especialización por sector de actividad, el municipio de Atizapán de Zaragoza muestra una clara vocación y potencialidad para desarrollar estas actividades.

De la misma manera que el sector secundario, el sector terciario tiene vocación y potencialidad en el municipio de Atizapán de Zaragoza, siendo éste aún superior al presentado por los municipios de Naucalpan y Tlalnepantla.

Respecto a la comparación con municipios como Isidro Fabela y Nicolás Romero, queda claro que el municipio presenta una mayor superioridad en cuanto a la vocación para las actividades secundarias y terciarias.

Ante esta situación, para prever el crecimiento urbano del municipio de Atizapán de Zaragoza habrá que considerar en su conjunto todas las actividades económicas, buscando de alguna manera diversificar y atender de manera prioritaria aquellas que presenten un mayor grado de especialización (actividades secundaria y terciarias) contra el resto de las actividades económicas, para evitar de esta manera el desarraigo de la población.

Se observa que las actividades terciarias seguirán fortaleciéndose, no sólo en el municipio de Atizapán de Zaragoza, sino en toda la región y la ZMCM, ya que la tendencia actual apunta hacia la terciarización de la economía.

Actividades económicas por sector en el municipio

Sector manufacturero

El desarrollo de la actividad industrial en el municipio de Atizapán de Zaragoza es baja, en comparación con la población económicamente activa ocupada en el sector secundario; ya que el alto porcentaje de la PEA no necesariamente significa que la población labore en el municipio, sino que ésta se traslada a otros municipios en los cuales se encuentra asentada la industria manufacturera, como es el caso de Naucalpan o Tlalnepantla.

Sin embargo, aún y cuando el municipio no cuenta con una base industrial consolidada, sí presenta una marcada concentración y nivel de especialización en los siguientes subsectores manufactureros:

- Subsector 32 Textiles, prendas de vestir e industria del cuero: aún cuando presenta un índice de especialización del 1.10, un cociente de localización de 2.29 (ambos indicadores significan que el municipio tiene un nivel superior al promedio estatal y que además presenta condiciones de potencialidad para desarrollar la actividad) y es una fuente generadora de empleo e ingresos, es importante considerar su instalación en el municipio debido a que este tipo de industria es altamente consumidora de agua.
- Subsector 33 Industria de la madera, incluye muebles: Por las condiciones del medio físico en el que se localiza el municipio de Atizapán de Zaragoza, esta industria es la que presenta las mejores condiciones y potencialidades de desarrollo (Índice de especialización de 5.41 y cociente de localización de 5.26). Sin embargo, debido a los elementos con que se trabaja (madera), es importante considerar una regulación efectiva de esta actividad.
- Subsector 35 Sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón, hule y plástico: Este subsector también presenta efectivas condiciones de potencialidad y desarrollo. Su problema de instalación estaría enfocado a delimitar la ubicación de este tipo de empresas, debido a los riesgos que pudiera generar.
- Subsector 39 Otras industrias manufactureras: Sin especificarse, es importante considerar que dentro de este tipo de industrias estarían aquellas que utilicen bajo consumo de agua, generen bajos impactos al ambiente, además de que utilicen tecnología de punta.

En general, la mayor generación de empleo y valor agregado radica principalmente en los subsectores antes descritos, constituyéndose así como las actividades industriales de mayor dinamismo y potencialidad para consolidar las actividades industriales que se desarrollen en el municipio.

Tabla 26 Índice de especialización y cociente de localización Industria manufacturera. 2000.

SECTOR	MUNICIPIO		ESTADO		COCIENTE	
	PERSONAL OCUPADO	VALOR AGREGADO	PERSONAL OCUPADO	VALOR AGREGADO	LOCALIZACIÓN	ESPECIALIZACIÓN
Subsector 31	858	17219.4	68103	6678469.3	0.19	0.39
Subsector 32	1320	116604.8	67862	3677076.8	2.29	1.10
Subsector 33	785	32336	14185	443308.4	5.26	5.41
Subsector 34	934	15136.1	25822	1649988.3	0.86	1.73
Subsector 35	2648	145231.4	76619	6885259	1.52	1.17
Subsector 36	545	19731.5	25185	2702589.4	0.53	0.62
Subsector 38	3417	81793.3	133687	10150288.2	0.58	1.03
Subsector 39	136	22510.7	5957	319896.6	5.08	1.30
Total Sector	10643	450563.2	417410	32508874	1.00	1.00

Fuente: Censo General de Población y Vivienda. 2000

Sector comercial

De las actividades comerciales desarrolladas en el municipio de Atizapán de Zaragoza destaca el Subsector 62 referido a las actividades comerciales al por menor (compra y venta al menudeo). Este subsector presenta un índice de especialización de 1.03 y un cociente de localización de 1.24, situación que determina potencialidad económica.

Asimismo, en la estrategia de desarrollo urbano prevista para el municipio de Atizapán de Zaragoza es importante considerar las actividades económicas que desarrolla la población, ya que como se observará en el siguiente cuadro, las actividades al por menor ocupan un elevado número de población, además de que generan ingresos superiores en casi tres veces a los obtenidos por las actividades relacionadas con el comercio al por mayor (distribución).

La manera en que la estrategia de desarrollo urbano incidiría en consolidar estas actividades es a través de permitir en la mezcla de usos del suelo la compatibilidad de los usos habitacionales con actividades comerciales y de servicios dentro de la vivienda.

Tabla 27 Índice de especialización y cociente de localización Comercio. 2000.

SUBSECTOR	MUNICIPIO		ESTADO		COCIENTE DE LOCALIZACIÓN	ÍNDICE DE ESPECIALIZACIÓN
	PERSONAL OCUPADO	VALOR AGREGADO CENSA. BRUTO	PERSONAL OCUPADO	VALOR AGREGADO CENSA. BRUTO		
Subsector 61	1394	69873.2	61584	5105326.9	0.69	0.87
Subsector 62	7087	160764.5	264604	6540687.2	1.24	1.03
Total Sector	8481	230637.7	326188	11646014.1	1.00	1.00

Fuente: Censo General de Población y Vivienda. 2000

Sector servicios

La prestación de los servicios en el municipio se encuentra referida a los siguientes subsectores:

Tabla 28 Índice de especialización y cociente de localización Servicios. 2000.

SUBSECTOR	MUNICIPIO		ESTADO		COCIENTE DE LOCALIZACIÓN	ÍNDICE DE ESPECIALIZACIÓN
	PERSONAL OCUPADO	VALOR AGREGADO CENSA. BRUTO	PERSONAL OCUPADO	VALOR AGREGADO CENSA. BRUTO		
Subsector 82	31	1212.6	3361	318004.8	0.09	0.26
Subsector 83	95	2161.9	4401	552645	0.10	0.60
Subsector 92	3657	167211.2	48147	1165326.6	3.50	2.10
Subsector 93	1300	15928.3	56504	842515.9	0.46	0.64
Subsector 94	905	15227	9204	244344.2	1.52	2.72
Subsector 95	829	13928.8	49210	1378462.8	0.25	0.47
Subsector 96	1067	14392.7	42422	621279.3	0.57	0.70
Subsector 97	23	431.1	5501	506017.8	0.02	0.12
Total Sector	7907	230493.6	218750	5628596.4	1.00	1.00

Fuente: Censo General de Población y Vivienda. 2000

De acuerdo con el cuadro anterior, los subsectores económicos que destacan en el municipio de Atizapán de Zaragoza, por presentar un índice de especialización son los siguientes:

- Subsector 92, servicios educativos, de investigación, médicos y de asistencia social. Presenta un índice de especialización y un cociente de localización óptimo para impulsar estas actividades (2.10 y 3.50 respectivamente). Esta situación se debe a que el municipio cuenta con cuatro instituciones de educación superior (3 universidades y una escuela normal) las cuales ofrecen el servicio a la subregión. Además de éstas, se tiene prevista la instalación de otra universidad de carácter privado. Por lo anterior, existen condiciones de potencialidad para consolidar al municipio como prestador de este tipo de servicios.
- Subsector 94, servicios de esparcimiento, culturales, recreativos y deportivos. Al igual que el subsector anterior, éste presenta condiciones para consolidar la prestación de los servicios y otorgarle al municipio la más alta jerarquía en este subsector dentro de la subregión. Lo anterior se da debido a que cuenta con diversas instalaciones deportivas (campos de Golf, club Hípico) de nivel regional.

3.3.1.2. Escenario poblacional

Con base en los antecedentes de las tasas de crecimiento por décadas y con la finalidad de lograr una aproximación de la determinación del requerimiento actual y futuro de suelo urbano, así como de dotación de elementos de bienestar social y equipamiento, se presenta el escenario de crecimiento poblacional, mismo que parte de una política de crecimiento establecida por el COESPO.

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 estatal 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 Estado de México alcanzó en el año 2000 13.09 millones de habitantes, pasando a 14.4 en el 2005 y 15.5 para el 2010.
- 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, ésto 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, en donde:
 - Se requerirá ampliar y mejorar la oferta de trabajo.
 - Se ampliarán las actividades industriales, comerciales y de servicios en las zonas urbanas.
 - Crecerán las localidades medianas y pequeñas, que al realizar funciones intermedias, se convertirán en centros de atracción de migración.
 - Crecerá el área conurbada de la ciudad de México, conformada funcionalmente por modernos medios de comunicación y transporte.

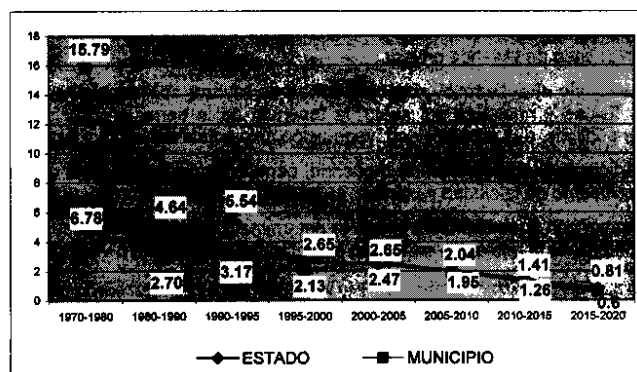
A partir de lo anterior, la política demográfica para el municipio de Atizapán de Zaragoza establece que para el año 2005 el municipio contará con una población de 537,467 habitantes, para el año 2010 una población de 591,980 y para el año 2020, 649,184 habitantes.

Tabla 29. Escenario programático de población Municipal, 1970-2020

PERÍODO	TOMA	POBLACIÓN INICIAL	POBLACIÓN FINAL
1970-1980	15.79	44,322	202,248
1980-1990	4.64	202,248	315,192
1990-1995	5.54	315,192	427,444
1995-2000	2.13	427,444	467,886
2000-2005	2.65	467,886	537,467
2005-2010	1.95	537,467	591,980
2010-2015	1.26	591,980	630,152
2015-2020	0.6	630,152	649,184

Fuente: Censos de Población y Vivienda, INEGI. Proyecciones de Población COESPO.

Gráfica 22 Escenario Programático de población para el Municipio, 1970-2020



Fuente: Censos de Población y Vivienda, INEGI. Proyecciones de Población COESPO.

3.3.2. Escenario Urbano

Vivienda.

El municipio de Atizapán de Zaragoza ha representado en las últimas décadas un polo de atracción para la población migrante, que en términos generales representa una gran demanda de vivienda. De esta manera, existe un rezago y se prevé una demanda futura como resultado del crecimiento natural y social de la población. Las zonas de reserva habitacional fueron calculadas con base en la dinámica de crecimiento programada para el municipio y con base en los grupos de población por rangos de ingreso.

De esta forma, la metodología que se utilizó fue el seleccionar los rangos de ingreso de acuerdo a su percepción salarial, estableciendo que la población ocupada se distribuye en los siguientes rangos:

Tabla 30. Incremento poblacional por nivel de ingreso

		INCREMENTO Poblacional por Nivel de Ingreso			
		2005	2010	2015	2020
1 a 2 V.S.M.	38.88	27,055	21,196	14,842	7,400
2 a 3 V.S.M.	16.42	11,429	8,954	6,270	3,126
3 a 5 V.S.M.	13.48	9,376	7,346	5,144	2,565
5 a 10 V.S.M.	10.96	7,625	5,974	4,183	2,086
10 Y Más V.S.M.	8.37	5,823	4,562	3,194	1,593

Fuente: Análisis con base en nivel de ingresos.

Con base en la cuantificación de la población demandante y aplicando un índice de ocupación domiciliar de 4.27 hab/viv, se obtiene la demanda de vivienda total, por lo que se procede a establecer los plazos de otorgamiento por tipo de programa, los cuales son los siguientes:

Tabla 31. Requerimientos totales de vivienda por tipo 2005-2020. Escenario programático

Tipo de Vivienda	2005		2010		2015		2020	
	VIVIENDAS	SUPERF (HA)	VIVIENDAS	SUPERF (HA)	VIVIENDAS	SUPERF (HA)	VIVIENDAS	SUPERF (HA)
Social Progresiva	5,986	74.82	4,689	58.62	3,284	41.05	1,637	20.47
Habitacional Popular	2,528	37.93	1,981	29.71	1,387	20.81	692	10.37
Interés Social	2,074	25.93	1,625	20.31	1,138	14.23	567	7.09
Habitacional Residencial	1,687	50.61	1,322	39.65	925	27.76	461	13.84
Habitacional Campestre	1,288	257.64	1,009	201.84	707	141.34	352	70.47
Total	13,564	447	10,626	350	7,441	245	3,710	122

Fuente: Análisis con base en nivel de ingresos.

Incorporación del suelo al desarrollo

Se establece como el dimensionamiento del suelo necesario de incorporación, calculado a partir de la demanda de vivienda; a fin de ser establecido como reserva territorial en el caso de vivienda institucional y como zona de desarrollo controlado en el caso de vivienda privada.

La incorporación de suelo al desarrollo urbano se tiene que realizar sobre zonas aptas y éstas se determinan, según las condiciones físicas y naturales del suelo, la tenencia de la tierra, el valor del suelo, la factibilidad de conexión a los servicios públicos, a la accesibilidad, vegetación, uso actual del suelo y topografía.

El cálculo de superficie de suelo urbanizado requerido, permite determinar el área que habrá de incorporarse a efecto de orientar el crecimiento de la ciudad y plantear su adecuado ordenamiento.

La adquisición de suelo con fines habitacionales y la determinación de áreas de reserva territorial se fundamenta en el requerimiento prioritario de la población en cuanto a la obtención de un lote o vivienda.

Tabla 32. Requerimientos totales de suelo y vivienda 2005-2020. Escenario programático

Tipo de vivienda	2005		2010		2015		2020	
	VIVIENDAS	SUPERF.	VIVIENDAS	SUPERF.	VIVIENDAS	SUPERF.	VIVIENDAS	SUPERF.
H.125.A	5,986	74.82	4,689	58.62	3,284	41.05	1,637	20.47
H.150.A	2,528	37.93	1,981	29.71	1,387	20.81	692	10.37
H.125.A	2,074	25.93	1,625	20.31	1,138	14.23	567	7.09
H.300.A	1,687	50.61	1,322	39.65	925	27.76	461	13.84
H.2000.A	1,288	257.64	1,009	201.84	707	141.34	352	70.47
Total	13,564	447	10,626	350	7,441	245	3,710	122

Fuente: Análisis con base en nivel de ingresos

Requerimientos totales de equipamiento urbano

De acuerdo con los escenarios descritos anteriormente, el equipamiento que se requerirá en el corto (2000-2005) y el mediano plazo (2005-2010) será:

Tabla 33 Requerimientos totales de equipamiento urbano a corto y mediano plazo.

NORMAS DE EQUIPAMIENTO.**MUNICIPIO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA**

		POBLACION	2000	2005	2010		
		ESTIMADA	487,888	537,487	591,980		
EQUIPAMIENTO	NORMA	ESTADO ACTUAL	REQ. ESTIMADO	DEFICIT / SUPERAVIT	REQ. 2005	REQ. 2010	UBS
		(cantidad)	(cantidad)		(cantidad)	(cantidad)	
EDUCACIÓN							
JARDÍN DE NIÑOS	5.30% POB. USUARIA POT.	0	24798	24798	28486	31375	ALUMNOS
	35/ALUMNO/AULA	313	709	396	814	896	AULAS
	8 AULAS/UNIDAD	63	89	26	102	112	UNIDADES
ESC. PRIMARIA	18% POB. USUARIA POT.	0	84219	84219	96744	106556	ALUMNOS
	50/ALUMNO/AULA	583	1684	1101	1935	2131	AULAS
	12 AULAS/UNIDAD	89	140	71	161	178	UNIDAD
ESC. SECUNDARIA	4.55% POB. USUARIA POT.	0	21289	21289	24455	28935	ALUMNOS
	50 /ALUMNO/AULA	243	426	183	489	539	AULAS
	12 AULAS/UNIDAD	28	36	7	41	45	UNIDAD
ESC. TÉCNICA	SEC. 2.10% POB. USUARIA POT.	0	9826	9826	11287	12432	ALUMNOS

EQUIPAMIENTO	NORMA	ESTADO ACTUAL (cantidad)	REQ. ESTIMADO (cantidad)	DEFICIT / SUPERAVIT	REQ. 2005 (cantidad)	REQ. 2010 (cantidad)	UBS
	1,920 HAB./AULA	52	244	192	280	308	AULAS
	12 AULAS/UNIDAD	6	20	14	23	26	UNIDAD
TELESECUNDARIA	0.93% POB. USUARIA POT.	0	4351	4351	4998	5505	ALUMNOS
	2,700 HAB./AULA	79	173	94	199	219	AULA
	9 AULAS UNIDAD	11	19	8	22	24	UNIDAD
C.E.T.I.S. / BACHILL. TECNOLOGICO	0.50% POB. USUARIA POT.	0	2339	2339	2687	2960	ALUMNOS
	16,080 HAB./ AULA	70	29	-41	33	37	AULAS
	12 AULAS/UNIDAD	5	2	-3	3	3	UNIDAD
BACHILLERATO GENERAL	1.035% POB.USUARIA POT	0	4843	4843	5563	6127	ALUMNOS
	7,770 HAB/AULA	92	60	-32	69	76	AULAS
	13 ALULAS/UNIDAD	10	5	-5	5	6	UNIDAD
LICENCIATURA	0.48% POB. USUARIA POT.	0	2246	2246	2580	2842	ALUMNOS
	16,800 HAB./ AULA	0	28	28	32	35	TALLER
	12 AULAS/UNIDAD	0	2	2	3	3	UNIDAD

CULTURA

BIBLIOTECA	475 HAB./U.B.S	0	985	985	1132	1246	SILLAS
	0.036 HAB./SUP. TERRENO	580	16844	16264	19349	21311	M2 TERRENO
	70 M2/CONST./UNIDAD	8	241	233	276	304	UNIDAD
CASA CULTURA	DE						USUARIOS POT.
	85% POB. USURIA POT.	0	397703	397703	456847	503183	
	17 HAB./ M2 TERRENO 500 M2	200	27523	27323	31616	34822	M2 TERRENO
	TERRENO/UNIDAD	1	55	54	63	70	UNIDAD
TEATRO	63% POB. USUARIA POT.	0	294768	294768	338604	372947	USUARIOS POT.
	24 HAB./M2 TERRENO 700 M2	400	19495	19095	22394	24666	M2 TERRENO
	TERRENO/UNIDAD	1	28	27	32	35	UNIDADES
MUSEO	85% POB. USUSARIA PT.	0	397703	397703	456847	503183	USUARIOS POT.
	141 HAB./BUTACA	7353	3318	-4035	3612	4198	BUTACAS
	6 M2 TERRENO/BUTACA	8	19910	19902	22671	25191	M2 TERRENO
	2,000 M2/ UNIDAD		10	10	11	13	UNIDAD

SALUD

HOSPITAL GENERAL	6,000 HAB./CONSULTORIO	149	78	-71	90	99	CAMAS
	5 CONSULT./UNIDAD	3	16	13	18	20	UNIDAD
UNIDAD MEDICA DE PRIMER CONTACTO	4,800 HAB./CONSULTORIO	77	97	20	112	123	CONSULTORIO
	3 CONSUL./UNIDAD	21	32	11	37	41	UNIDAD

EQUIPAMIENTO	NORMA	ESTADO ACTUAL (cantidad)	REQ. ESTIMADO (cantidad)	DEFICIT / SUPERAVIT	REQ. 2005 (cantidad)	REQ. 2010 (cantidad)	REQ. 2020 (cantidad)
--------------	-------	--------------------------------	--------------------------------	------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

ABASTO Y COMERCIO

UNIDAD DE ABASTO LICONSA	5,000 HAB./TIENDA 80 M2 ÁREA MIN. DE CONST.	18 980	94 7486	78 6506	107 8599	118 9472	UNIDAD M2 CONST.
MERCADO PÚBLICO	121 HABS./PUERTO 100 PSTOS. MIN./UND.	587 12	3867 39	3280 27	4442 44	4892 49	PUESTOS UNIDADES

RECREACION Y DEPORTE

JARDIN VECINAL	1 M2/HAB. 2,500 M2 MIN./UNIDAD	28,483 6	487896 187	438423 181	537467 215	591980 237	M2 JARDÍN UNIDADES
CANCHAS DEPORTIVAS	80% POB. USUARIA POT. 1.1 HAB/M2 CANCHA 4,550 M2/UNIDAD	0 4880 12	280732 308805 88	280732 303945 56	322480 354726 78	355188 390707 88	USUARIOS POT. M2 CANCHA UNIDADES
PARQUE URBANO	0.55 M2/HAB. 10,000 M2 ÁREA MINIMA	350324 1	257337 28	-92987 25	295607 30	325589 33	M2 PARQUE UNIDADES
UNIDAD DEPORTIVA	3.5 M2/HAB. 12,000 HAB./UNIDAD	130143 3	133682 39	3539 36	153562 45	169137 49	M2 CANCHA DE UNIDAD

ADUCCION PUBLICA

DELEGACIÓN MUNICIPAL	30 HAB. M2 DE CONST. 15,000 HAB./UNIDAD	4753 19	15596 31	10843 12	17916 38	19733 39	M2 DE CONST. UNIDAD
PALACIO MUNICIPAL	2.5 M2 CONST/ 50 HAB 5000 M2/UNIDAD	4,000 1	23394 5	19394 4	26873 5	29599 6	M2 TERRENO UNIDAD

SERVICIOS URBANOS

UNIDAD DE VIGILANCIA	165 HAB./M2 CONST. 0.015 M2/HAB. TERRENO 7,575 M2 MAXIMO/UNIDAD	310 1	7018 -1	5708	3257	3588	M2 CONST. M2 TERRENO UNIDAD
ESTACION BOMBEROS	.0045 M2 TERR/HAB 1 AUTOBOMBA/450 M2 TERR 450 M2 TERR/UNIDAD	850 1 1	2105 5 5	1455 4 4	2419 5 5	2864 6 6	M2 CONST. AUTOBOMBA UNIDAD
CEMENTERIO	200 HAB/FOSA 6.2 M2 TERRENO/FOSA	7383 5	2339 12185	-5044 12180	2687 13974	2980 15391	FOSAS UNIDADES

NOTA: LOS ELEMENTOS QUE SE INTEGRAN A PARTIR DE LAS PROYECCIONES Y QUE NO EXISTEN ACTUALMENTE SON PROPUESTAS DE ACUERDO AL REQUERIMIENTO Y A LA POBLACIÓN ESPERADA.

Requerimientos totales de servicios

De acuerdo con el escenario previsible, la demanda de servicios será:

Corto Plazo (2000-2005)

De acuerdo con la población neta a incrementarse en el Municipio de Atizapán de Zaragoza para el año 2005 (537,467 habitantes), los requerimientos totales de servicios previstos para el área habitacional serán:

Tabla 34 Requerimientos totales de servicios urbanos a corto plazo 2000-2005.

	NORMA	UNIDADES	CANTIDAD
Agua potable	150 lts/hab día _1/	Litros	80,620,050.00
		m3	80,620.05
		Lts/seg.	933.10
Drenaje	0.8 _1/ consumo _2/	Litros	64,496,040.00
		m3	64,496.04
		Lts/seg.	746.48
Energía Eléctrica	0.5 kva/hab.	kva	268,733.50

Nota: _1/ Se refiere al Gasto Medio Diario.
_2/ Considerando el 80 % del gasto de agua potable.

De acuerdo con lo anterior, se observa que la demanda total de agua potable se incrementará en 933.10 lts/seg, a la dotación actual, en tanto que el desalojo de aguas residuales domésticas se incrementará en 746.48 lts/seg.

Asimismo, se observa que la demanda de energía eléctrica se incrementará en 268,733.5 kva.

Mediano Plazo (2005-2010)

De concentrarse en el municipio la población estimada al año 2010 (591,980 habitantes), estableciéndose un incremento neto de 54,513 habitantes, se estima la siguiente dotación de servicios:

Tabla 35 Requerimientos totales de servicios urbanos a mediano plazo 2005-2010.
Incremento respecto a periodo anterior

SERVICIO	NORMA	UNIDADES	CANTIDAD
Agua potable	150 lts/hab día _1/	Litros	88,797,000.00
		m3	88,797.00
		Lts/seg.	1,027.74
Drenaje	0.8 _1/ consumo _2/	Litros	71,037,600.00
		m3	71,037.60
		Lts/seg.	822.19
Energía Eléctrica	0.5 kva/hab.	kva	295,990.00

Nota: _1/ Se refiere al Gasto Medio Diario.
_2/ Considerando el 80 % del gasto de agua potable.

Tal como se observa, en la tabla anterior, a mediano plazo el servicio de agua potable deberá incrementarse en 1,027.74 lts/seg a la dotación estimada para el año 2005, por lo que el desalojo de aguas residuales domésticas se estima incrementa en 822.19 lts/seg. Asimismo, la demanda de energía eléctrica se incrementará en 295,990 kva.

Tabla 36 Requerimientos totales de servicios.

	Inferior a 40 m2 const.	De 40 a 62 m2 const.	De 62 a 100 m2 const.	Más de 100 m2 const.
Agua potable (dotación)	150 lts/hab	150 lts/hab	200 lts/hab	250 lts/hab
Drenaje y Saneamiento (descargas)	120 lts/hab	120 lts/hab	160 lts/hab	200 lts/hab
Energía eléctrica y Alumbrado Público	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado
	2 kw	2 kw	2 kw-4kw	5-10 kw

Fuente: Manual para la elaboración de planes parciales DGCP, SAHOP 1982

3.3.3 Acciones requeridas para el desarrollo

Para consolidar lo planteado en la prospectiva municipal, se han trazado los siguientes lineamientos estratégicos para el municipio de Atizapán de Zaragoza:

- Aprovechar la infraestructura instalada derivada de la creación de los nuevos núcleos concentradores de comercio, servicios e industria, así como de los proyectos habitacionales, previendo los impactos ambientales, sociales y económicos que origine su puesta en marcha.
- Promover la creación de empleo en los sectores comercio, servicios e industrial y consolidar una base económica diversificada, orientada a los sectores secundario y terciario.
- Instrumentar programas ambientales que incluyan el manejo de las áreas forestales y agropecuarias de la región.
- Fortalecer las labores de control y regulación de los asentamientos humanos, principalmente los que se encuentran en zonas de riesgo. y

De manera específica, las acciones previstas son:

Obras de infraestructura:

- Rescate de las cuencas de los ríos y barrancas.
- Rehabilitación de zonas minadas.
- Renovación de 30 vías principales.
- Construcción de ocho centros regionales.
- Construir panteones municipales.
- Reacondicionamiento del aeropuerto para contar con una pista de 2,100m.
- Construcción de un Centro Deportivo de Alto Rendimiento.
- Construcción una red de canchas deportivas para deporte espontáneo.
- Construcción de una clínica de medicina deportiva.
- Rehabilitación del Parque de los Ciervos.
- Construcción del Balneario municipal.
- Construcción de un Parque de Diversiones.
- Rehabilitación del Centro Histórico.
- Construcción del centro de Desarrollo para niños discapacitados.
- Construcción de mediatecas y bibliotecas.
- Construcción de un Centro de Artes.
- Construcción del Museo de arte para niños.
- Construcción del Instituto de Cultura de Atizapán de Zaragoza.
- Construcción de una Unidad Innovadora Tecnológica.
- Construcción de edificios municipales para la policía, juzgado calificador y separos.
- Rehabilitación del relleno sanitario existente.
- Constitución de los Paseos de las Naciones "Ignacio Zaragoza" y "José Vasconcelos".
- Construcción de un Vivero Municipal.

Planeación urbana

- Regularización de 26 colonias irregulares y 30 en proceso.
- Participación en la elaboración del Plan de Desarrollo de la Región Poniente del Valle Cuautitlán-Texcoco.
- Implementación de un Plan Municipal de Vialidad y Transporte.

Promoción de la inversión

- Construcción de Subcentros de negocios.

4. POLÍTICAS

El **Plan Estatal de Desarrollo Urbano** establece tres tipos de políticas para el ordenamiento del territorio del estado de México:

- Políticas de ordenamiento territorial.
- Políticas sectoriales.
- Políticas urbanas.

Para el caso específico del municipio de Atizapán de Zaragoza, este plan establece dentro de las políticas de ordenamiento territorial: **Control y ordenamiento de los asentamientos humanos.**

Por su parte, el **Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco** establece para el municipio de Atizapán de Zaragoza las siguientes políticas:

- Políticas de ordenamiento del territorio: Control y ordenamiento de los Asentamientos Humanos.
- Política de desarrollo urbano: Control.
- Política sectorial: No establece.

En general, esta política de Control y ordenamiento de los asentamientos humanos parte de la premisa de que el municipio, para su óptimo funcionamiento debe consolidar los asentamientos existentes; mismos que se han dado principalmente a través de la ubicación de fraccionamientos y conjuntos urbanos; así como ordenar aquellas zonas que por sus condiciones actuales lo requieran, de acuerdo con la definición de usos del suelo o respecto a su traza y estructura vial.

Con base en la vocación del municipio en el contexto estatal y regional para alcanzar los objetivos planteados, se establecen las siguientes políticas que deberán de seguirse en la ejecución de los programas de desarrollo urbano, entre las que destacan las políticas de impulso, crecimiento, control, mejoramiento y consolidación, para las zonas de ordenamiento territorial; y las políticas de protección, aprovechamiento racional, restauración y protección, para las zonas de ordenamiento ecológico.

4.1. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO URBANO

Las políticas de ordenamiento se encuentran clasificadas en:

4.1.1 Políticas de incorporación del suelo al desarrollo urbano

Se reconocen como áreas urbanas las comunidades de Demetrio Vallejo, Amp. Demetrio Vallejo y Las Flores, que anteriormente correspondían a asentamientos antiguos sobre suelo de tenencia privada, mismos que, respecto al PCPE de 1993, se ubicaban en zonas no urbanizables.

Asimismo, se incorporan los asentamientos humanos en zonas anteriormente ejidales al norte del municipio, mismas que no eran reconocidas en el Plan de 1993.

Se incorporarán al desarrollo urbano las zonas en torno a la autopistas La Venta - Lechería y Atlacomulco - Atizapán de Zaragoza, las cuales tienen una vocación para albergar usos especializados de carácter regional. Su prioridad es media y alta, ya que su objetivo es dinamizar la economía de Atizapán de Zaragoza cambiando su imagen de municipio dormitorio, por lo que se crearán programas de fomento económico para alentar su ocupación. Su desarrollo estará condicionado a la factibilidad de infraestructura, y a la aportación al municipio de suelo u obras de beneficio social.

Se actualiza el aprovechamiento de zonas previstas por el Plan anterior, que aún no han sido desarrolladas, ubicadas en la Zona Esmeralda. Su prioridad es media y alta en función de su localización respecto a los ejes de desarrollo.

Finalmente, se integran zonas con usos mixtos habitacional agrícola, con aptitud para el aprovechamiento urbano, su prioridad es baja.

4.1.2 Políticas de aprovechamiento del suelo.

Se promoverá la ocupación de los baldíos que en el área urbana del municipio representan al 6.66 % de su total, ocupando una superficie de 336.39 hectáreas. Su localización es dispersa en la zona oriente del municipio, así como al poniente en la Zona Esmeralda, donde el aprovechamiento del suelo presenta un bajo nivel de consolidación.

Se reforzará la estructura urbana existente mediante:

- Zonas habitacionales:

En la zona oriente del municipio, mejoramiento de la estructura vial y complementación de las áreas de concentración de servicios para las colonias del antiguo pueblo y fraccionamientos para medios y altos ingresos, y reconocimiento urbano de los asentamientos ubicados en zonas ejidales.

En la zona poniente del municipio, consolidación de la Zona Esmeralda, y conservación de las zonas de alto valor ecológico.

- Conformación de una estructura municipal de comercio y servicios a través de corredores, centros urbanos y centros urbanos regionales, cuya centralidad esté conformada por la creación del eje norte sur sobre la carretera Chamapa-Lechería y la consolidación de la zona concentradora de servicios sobre el boulevard Adolfo López Mateos, que corresponde a instalaciones del gobierno estatal y municipal.

Esta estructura contemplará la gama completa de servicios, desde el comercio básico de barrio hasta las grandes zonas concentradoras de actividades comerciales.

- Consolidación de las 3 zonas industriales existentes y creación de nuevas zonas industriales, comerciales y de servicios, que permitan diversificar las actividades económicas del municipio.

Tanto esta política como la anterior están encaminadas a modificar el papel de municipio dormitorio que tendencialmente ha tenido Atizapán de Zaragoza.

- Jerarquización y complementación de la estructura vial del municipio, que permita lograr una ágil comunicación de personas, bienes y servicios al interior del municipio, así como con el resto de la zona metropolitana del Valle Cuautitlán Texcoco.

Se incorpora en la tabla de compatibilidad de usos del suelo, el correspondiente a estaciones de gasolina.

Se actualiza el uso del suelo para el terreno ocupado por el plantel de la Universidad Autónoma del Estado de México, que anteriormente estaba señalado como relleno sanitario.

Se señala el aprovechamiento de la zona del ejido Espíritu Santo mediante el desarrollo de huertos familiares mezclados con vivienda de muy baja densidad.

Se señalan áreas clasificadas como urbanizables no programadas. En éstas se reconoce su aptitud urbana, pero su aprovechamiento se sujeta a un estudio que sustente en su momento, los usos más recomendables.

4.1.3 Políticas para preservación de zonas no urbanizables

En el Parque de los Ciervos y las zonas forestales:

- Se promoverá el impulso a las actividades productivas, privilegiando fines recreativos, científicos y ecológicos. Queda restringida la posibilidad de establecer asentamientos humanos.
- No se permitirán actividades turísticas o de servicios que afecten negativamente al ambiente como es el caso de las motocicletas.
- Se deberán regular las actividades productivas y recreativas, con énfasis en la protección a las zonas de anidación y reproducción de fauna.
- Se deberán crear franjas de amortiguamiento (de por lo menos 50 metros, según lo permita el área y en función a los resultados de los estudios específicos), y desarrollar en ellas programas de reforestación, ecoturismo, acuacultura, etc.
- No se promoverá el desarrollo urbano. Sólo se impulsarán aquellos usos complementarios de las actividades recreativas, se considerará la autosuficiencia de agua y energía, así como la responsabilidad en el tratamiento y disposición final de desechos sólidos y líquidos.
- Se promoverá la reforestación previa al aprovechamiento forestal autorizado.
- Se limitará el libre pastoreo en zonas de reforestación.

En las zonas con aprovechamiento forestal, se propiciará el uso integral de los recursos a través de técnicas de ecodesarrollo que favorezcan los usos múltiples.

En aprovechamientos autorizados, si no existen vías para la extracción del material cortado, se utilizarán animales de tiro y carga, por lo que queda prohibido el rodamiento de troncos.

En el caso de que existan caminos destinados a retirar el material, serán acondicionados en forma manual evitando la eliminación de la vegetación y la utilización de suelos susceptibles a la erosión.

En las áreas reforestadas, solamente se permite el uso de fertilizantes de origen orgánico, por lo que queda prohibida la introducción de cualquier producto inorgánico o tóxico dentro de estas zonas.

Se prohíbe la extracción de humus, mantillo y suelo vegetal.

Se deberá mantener como mínimo el 70% de la vegetación nativa y representativa de la zona.

En predios con pendientes altamente susceptibles a erosión hídrica y/o eólica, es necesaria la realización de trabajos de conservación y protección del suelo, por lo que solamente se podrán realizar cortes de selección, saneamiento y aclareo.

Se deberán considerar y mantener zonas de recarga de acuíferos para la conservación de la biodiversidad.

En los anuncios promocionales se ocupará el 60% del mismo, para la información relativa al área natural, el restante 40% será ocupado por el promotor y se ajustará el diseño al paisaje natural, considerando altura, tamaño y colores. Lo anterior sin afectación en la recaudación que genera el total de la superficie del anuncio.

Se prohíbe la ubicación de confinamientos de desechos sólidos (municipales, industriales y peligrosos).

En las zonas de pastizales y de uso mixto Huertos con Vivienda de muy baja densidad:

- Se establecerán huertos de cultivos múltiples (frutales, medicinales y/o vegetales) en parcelas con baja productividad agrícola o con pendiente mayor al 15%.
- Los predios se delimitarán con cercos perimetrales de árboles nativos o con estatus.
- Los predios se delimitarán con cercos vivos de vegetación arbórea (más de 5m) y/o arbustiva (menor a 5m).
- Se deberán incorporar a los procesos de fertilización del suelo materia orgánica (gallinaza, estiércol y composta) y abonos verdes (leguminosas).
- Se evitará la aplicación de productos agroquímicos y se fomentará el uso de productos alternativos.
- Se tendrá estricto control en la aplicación y manejo de agroquímicos con mínima persistencia en el ambiente.
- Se permite el uso de agroquímicos establecidos en la normatividad respectiva, bajo estricta supervisión.
- Se tendrá control biológico de plagas como alternativa.
- El manejo de plagas podrá combinar el control biológico y adecuadas prácticas culturales (barbecho, eliminación de malezas, aclareo, etc.).
- El manejo de plagas será por control biológico.

Se prohíbe la disposición de residuos provenientes de la actividad agrícola en cauces de ríos, arroyos y otros cuerpos de agua.

Se permite la introducción de pastizales mejorados, recomendados para las condiciones particulares del lugar y por el programa de manejo.

En las áreas con pastizales naturales o inducidos, se emplearán combinaciones de leguminosas y pastos seleccionados.

Se dará promoción y manejo de pastizales mejorados.

Los jardines botánicos, viveros y unidades de producción de fauna podrán incorporar actividades de ecoturismo.

Se promoverá la instalación de viveros municipales de especies regionales de importancia.

Se podrán establecer viveros o invernaderos para producción de plantas para fines comerciales.

El aprovechamiento de determinadas especies estará sujeto a un manejo cuyo objetivo sea el rendimiento sostenido, evitando su sobreexplotación.

Las unidades que actualmente sean de ciclo completo (incubación y engorda) deberán comercializar las crías preferentemente en las unidades localizadas dentro de la localidad.

Se deberá salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres de las que depende la comunidad evolutiva; así como asegurar la preservación y el aprovechamiento sustentable de la biodiversidad del territorio estatal, en particular preservar las especies que están en peligro de extinción, las amenazadas, las endémicas, las raras y las que se encuentran sujetas a protección especial.

En desarrollos turísticos, la construcción de caminos deberá realizarse utilizando al menos el 50% de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo, asimismo, los caminos deberán ser estables, consolidados y con drenes adecuados a la dinámica hidráulica natural.

4.1.4 Política de Integración e Imagen urbana

- Integración Vial Regional, Microregional y Municipal.

Regional.

- Construcción de la carretera Atizapán–Atlacomulco, que se constituirá en una alternativa de comunicación del Valle Cuautitlán-Texcoco con la zona poniente del Estado y el Bajío.
- Prolongación de la Vía Adolfo López Mateos, que reforzará su función como alternativa vial, paralela al Periférico.

Microregional.

- Consolidación de la Av. Ignacio Zaragoza como corredor urbano y eje de comunicación con el municipio de Nicolás Romero.
- Mejoramiento de las carreteras Tlalnepantla-Nicolás Romero y Barrientos-Lago de Guadalupe, como vialidades de comunicación intermunicipal.

Municipal.

- Conformación de un circuito vial en torno al centro histórico de Atizapán de Zaragoza, que descongestione de tráfico a esta zona y permita la realización de una regeneración urbana que contemple entre otros objetivos el mejoramiento de su imagen.
- Consolidación como vialidades primarias de la Av. San Mateo, Av. Jinetes, Boulevard López Mateos y Av. Ruiz Cortines.
- Solución vial a puntos conflictivos localizados en los entronques de las vialidades principales.
- Regulación de las rutas de transporte público (microbuses, autobuses de pasajeros y combis), que evite la saturación del sistema vial en las zonas populares (zona nororiente y suroriente) y los constantes ascensos y descensos de pasajeros, que actualmente no se encuentran reglamentados.
- Ampliación de las rutas de transporte público que permitan servir al 12% de la población actualmente no cubierta por este servicio.
 - Integración Aérea.
- Reacondicionamiento del aeropuerto municipal para contar con una pista de 2,100m, ampliando su capacidad actual, a fin de recibir aviones de mayor capacidad y por consecuencia contar con un mayor alcance que le permita estar preparado para el impulso económico que se le dará a Atizapán de Zaragoza.
 - Imagen urbana para el centro de población.
- Reforzamiento del carácter de los hitos existentes (el antiguo y nuevo palacio municipal, la biblioteca y el museo Adolfo López Mateos, el Tecnológico de Monterrey, la UAEM, la Unitec y los grandes clubes de golf); los nodos existentes (el parque mausoleo Adolfo López Mateos, la plaza Adolfo López Mateos, el centro administrativo de la cabecera municipal, la plaza de acceso al Parque de los Ciervos y el Atrio del templo de San Francisco de Asís); y senderos (conformados por las principales vialidades regionales y primarias municipales), promoviendo su complementación, mediante la creación de otros que surjan en los nuevos desarrollos previstos en el presente Plan.
 - Imagen urbana en vialidades regionales y primarias.

Mejoramiento de la imagen urbana en vialidades, superando la falta de continuidad entre las distintas zonas que integran el municipio, particularmente en las zonas habitacionales, las condiciones físicas de la carpeta asfáltica, la falta de nomenclatura, señalización, semaforización, así como la limitada presencia de vegetación.

4.2. POLÍTICAS SECTORIALES

Las políticas sectoriales aplicables al área municipal son:

4.2.1 Regulación de la tenencia de la tierra y mejoramiento urbano en asentamientos irregulares

- Conclusión del proceso de regularización de 17 colonias que comprenden una superficie de 110.40 has.
- Iniciación del proceso de regularización de las 170.52 has. Restantes ocupadas por asentamientos irregulares.
- Resolución de la pugna que existe entre comuneros del municipio y pequeños propietarios respecto a la tenencia de una superficie estimada en 1,600 has, ubicada en la parte central del municipio, en la que actualmente se encuentran ubicadas algunas colonias y asentamientos dispersos.

4.2.2 Oferta del suelo y aprovechamiento de reservas

- Establecimiento de convenios para el aprovechamiento de las reservas territoriales, principalmente las localizadas en la zona central y poniente del municipio en el corredor norte sur, con objeto de convenir los compromisos que asumirán los desarrolladores para su aprovechamiento.
- Fomento a la ocupación de los baldíos urbanos.

4.2.3 Promoción y fomento a la vivienda

- Incorporación de criterios de selección de programas de vivienda que consideren la aguda polarización en la distribución del ingreso que presenta la población ocupada (72% con ingresos menores a 3 vsm y 6% con ingresos mayores a 10 vsm).
- Apoyo al mejoramiento de vivienda en las colonias populares de reciente regularización ubicadas en la zona norte del municipio.

4.2.4 Construcción, ampliación y conservación de infraestructura regional

- Regularización del servicio de agua potable para 77 colonias populares del norte, centro y sur del municipio, en las que éste es interrumpido diariamente.
- Construcción de las líneas de agua potable necesarias para sustentar los nuevos desarrollos de la zona centro y poniente del municipio.
- Implementación de acciones que permitan mantener en buenas condiciones los colectores primarios de drenaje constituidos por los cauces de los escurrimientos intermitentes.
- Mejoramiento de la red municipal de drenaje en las colonias Rinconada de la Hacienda, Villas de San José, Los Ahuehuetes, El Piloncillo, El Potrero, Calacoaya, Rincón Colonial.
- Regularización del servicio de alumbrado público en las colonias ubicadas al norte del municipio.
- Mantenimiento de las lámparas del alumbrado público en todo el municipio.
- Consolidación de la estructura vial primaria del municipio mediante su integración y continuidad, con objeto de generar adecuadas relaciones funcionales entre las zonas urbanas oriente y poniente del municipio, así como de integración de norte a sur, al oriente del municipio.
- Consolidación del sistema de transporte público de pasajeros existente en el municipio, con objeto de reducir el déficit estimado en este rubro que es del 12%.
- Revisión de las restricciones previstas por el plan vigente para las siguientes vialidades, debido a su ocupación parcial o total:
 - La prolongación de la Av. Paseo San Isidro, en su tramo comprendido por las colonias El Potrero, Las Acacias y San Lorenzo.
 - La calle prevista sobre el arroyo pluvial de la colonia Las Peñitas.
 - La prolongación hacia el oriente de la vialidad Ignacio Zaragoza , sobre la calzada Aquiles Serdán.
 - La vialidad Ignacio Zaragoza tiene prevista una restricción de 60m., mientras que sólo se tiene una sección de 40m en promedio.

4.2.5 Construcción, ampliación y conservación del equipamiento regional

- Abatimiento del déficit de equipamiento recreativo y de salud de carácter local, generado por la estructura poblacional, a corto plazo.
- Aprovechamiento del superávit que registra el equipamiento educativo en el municipio.
- Realización de acciones tendientes a disminuir el déficit que registra el municipio en materia de equipamiento cultural.
- Ampliación y mejoramiento de las instalaciones del museo y construcción de un teatro municipal.
- Construcción de los 16 módulos de distribución de leche (Iiconsa), a fin de abatir el déficit existente.
- Ampliación de las instalaciones de la estación de bomberos.

4.2.6 Mejoramiento de los servicios públicos urbanos y regionales para integrar las redes y sistemas de infraestructura y equipamiento

Creación de 6 bases de transporte público (paraderos), denominadas Base Digna, en las que se contará como mínimos con oficinas, áreas de mantenimiento preventivo, comedores y sanitarios, con la finalidad de mejorar las condiciones actuales del servicio. Se ubicarán en:

- Boulevard Ignacio Zaragoza esq. calle Chapultepec, col. Loma de las Torres.
- Av. López Mateos esq. calle Cruz Azul, col. México Nuevo.
- Av. México esq. calle Bélgica, col. México 86.
- Calle Francisco Barrera esq. calle Lázaro Cárdenas, col. Cristóbal Higuera.
- Av. Vallescondido esq. Av. Calacoaya, col. La Cruz.
- Av. San Martín esq. calle G, col. San Martín.

Lo anterior con la finalidad de

Mejoramiento de los módulos de seguridad pública existentes en cuanto a equipo, personal y vehículos; y construcción de nuevos, a fin de cubrir con este servicio la totalidad del territorio municipal.

Realización de las medidas necesarias para ampliar la vida útil del relleno sanitario existente en el municipio, ubicado en la zona norponiente del área urbana, cerca de la unidad académica de la UAEM.

4.2.7 Imagen urbana y preservación de zonas de valor histórico

Conservación de los templos religiosos, las ex haciendas y edificios de carácter civil con valor histórico y arquitectónico.

NOTA. Para efecto de precisar y garantizar la preservación del Patrimonio Histórico y Cultural de este Municipio, se definen las zonas de protección y la normatividad en el punto 10. ANEXO DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO DE VALOR HISTÓRICO Y CULTURAL.

4.2.8 Promoción del desarrollo económico y social

Establecimiento de condiciones urbanas que hagan posible:

- Las actividades industriales no contaminantes, de bajo consumo de agua potable y alta tecnología.
- Las actividades comerciales y de servicios especializados.
- Las actividades eco turísticas.

4.2.9 Control de la contaminación y preservación ecológica.

- Restricción y control de la disposición de residuos de origen doméstico e industrial en sitios como los cauces de ríos y arroyos, así como en lotes baldíos ubicados en la zona urbana y sus áreas periféricas.
- Control a la contaminación del aire que se genera a través de dos fuentes, las móviles (vehículos automotores) y las fijas (industrias).

4.2.10 Prevención y atención de riesgos urbanos

- Ampliación de vialidades a fin de evitar los accidentes provocados por las secciones angostas utilizadas para estacionamientos y por los establecimientos comerciales ubicados a orillas de la carretera.
- Control a la invasión de derechos de vía de las líneas de alta tensión y el consecuente riesgo que esto representa en 12 colonias del municipio.
- Restricción y control del crecimiento sobre cauces de ríos, arroyos y escurrimientos en general, realizando las acciones necesarias tendientes a evitar el riesgo de inundación que presentan 29 colonias en el municipio, así como el que se presenta para los asentamientos cercanos a la presa Madín.
- Implementación de medidas tendientes a evitar el riesgo geológico detectado en 30 zonas del municipio, que significan una superficie estimada de 1.74 has.
- Implementación de acciones de mitigación del riesgo que representa para 5 colonias del municipio, el deslizamiento de tierras en las partes altas y medias de los cerros de Calacoaya, Madín y Biznaga.
- Establecimiento de áreas de restricción al desarrollo urbano, en zonas urbanas de 19 colonias del municipio asentadas sobre áreas minadas.
- Control a la invasión de derechos de vía de los ductos de Pemex y el consecuente riesgo que esto representa para 6 colonias del municipio, definiendo nuevas densidades y normas de utilización del suelo.

4.2.11 Desarrollo municipal y coordinación intergubernamental

Establecer los convenios correspondientes con el gobierno estatal y federal en el ámbito de sus competencias, a fin de realizar las acciones que implica la implementación de la estrategia del Plan.

4.2.12 Coordinación intersectorial

Concertación con los diferentes sectores de la administración pública estatal y federal y el sector privado para la implementación del corredor económico Norte Sur, así como la consolidación de la estructura vial y el mejoramiento urbano en la zona oriente del municipio.

5. ESTRATEGIAS

5.1. UBICACIÓN Y PAPEL DEL MUNICIPIO EN EL SISTEMA DE CIUDADES

Atizapán de Zaragoza se ubica en el sistema de centros de población del Valle Cuautitlán-Texcoco. Depende funcionalmente de Tlalnepantla, el cual funge como Centro Regional. El resto de los municipios que conforman esta región son Nicolás Romero, Isidro Fabela y Villa del Carbón.

La función de Atizapán de Zaragoza será la de atender las necesidades generadas al interior del propio municipio.

5.2. ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO URBANO

5.2.1 Características de la Estructura Urbana (Imagen Objetivo)

Se define a partir de la revisión de los diversos planes y programas que constituyen el marco de planeación, considerando los principales lineamientos definidos en los niveles superiores de planeación, con los que guarda plena congruencia.

Tabla 37 Definición de la Imagen – Objetivo Municipal

PRINCIPALES PROBLEMAS	TENDENCIAS CONDICIONANTES Y POTENCIALIDADES	OBJETIVOS	POLEMICAS	ESTRATEGIAS
Atizapán de Zaragoza es un municipio de los considerados "Dormitorio", con limitadas opciones de desarrollo laboral para sus habitantes.	Su ubicación estratégica en el poniente del Valle Cuautitlán- Texcoco, así como la infraestructura para el transporte regional e incluso nacional con la que cuenta, le permite tener un potencial para las actividades de comercio y servicios especializados.	Incrementar el potencial económico con el que cuenta el municipio, brindando oportunidades de empleo a sus habitantes.	Impulso a las actividades productivas. Reforzamiento de su infraestructura. Consolidación de su estructura urbana.	Se prevén áreas de nuevo crecimiento urbano, sin descuidar el cuidado del medio ambiente.
Las zonas sin aptitud al desarrollo urbano comprenden pequeñas áreas dispersas en las porciones central y poniente del municipio.	De presentarse la misma tendencia de ocupación del suelo en el municipio, se mantendrán problemas de ocupación irregular, tanto por uso del suelo como por las densidades existentes. Se presentará un acelerado proceso de erosión del suelo, generando problemas de falta de vegetación, de contaminación de los cuerpos de agua y mantos freáticos, así como del incremento de áreas susceptibles de inundación. Las zonas con alta aptitud al desarrollo urbano, corresponden a las áreas urbanas actualmente definidas, así como sus áreas periféricas.	Aprovechar de manera adecuada las áreas aptas al crecimiento urbano, fomentando su ocupación ordenada.	Desarrollo autosustentable de las áreas aptas al crecimiento urbano.	Aprovechamiento de las áreas aptas al crecimiento urbano, con el mejoramiento y preservación de las condiciones ambientales favorables para el desarrollo de las actividades humanas.
A pesar de contar con áreas para la instalación de comercio y servicios, en el municipio, existe un desequilibrio en la distribución del mismo.	La distribución de las áreas para equipamiento urbano seguirá siendo inadecuada, ya que se ocuparán zonas que no permitirán el acceso a toda la población.	Crear núcleos de servicios de carácter local. Hacer más accesibles el comercio y los servicios a la mayoría de la población	Previsión de una mayor mezcla de usos del suelo que fomenten las actividades económicas del sector terciario. Promoción a la localización de nuevas áreas de comercio y servicios.	Se promoverá la ocupación de predios de propiedad municipal con equipamiento para el comercio y los servicios, generando con ello, pequeños núcleos a manera de centros de barrio.
La estructura poblacional del municipio señala una proporción importante de jóvenes.	Esta población demanda empleos, que de no conseguir lo buscarán fuera del municipio, manteniendo a Atizapán de Zaragoza como una ciudad dormitorio.	Definir áreas para el desarrollo de actividades comerciales, de servicios e industriales, que permitan generar los empleos necesarios.	Previsión de áreas para el desarrollo de actividades productivas.	Se prevén con el uso de suelo correspondiente, las áreas con mayor potencial para el desarrollo de las actividades productivas.
El abastecimiento de agua potable se realiza a través de dos fuentes de abastecimiento, el primero, operado por el ayuntamiento y el segundo, por la CAEM a través de los sistemas Cutzamala, Bantitas y Madín.	La dotación de agua potable seguirá siendo satisfactoria, presentando problemas en cuanto a su distribución en las colonias populares ubicadas al nororiente del municipio.	Generar las obras de distribución necesarias para atender de manera equitativa a todos los habitantes de Atizapán de Zaragoza. Prever la dotación necesaria para el crecimiento poblacional esperado, producto del impulso que se dará a sus actividades productivas.	Mejoramiento de las redes de distribución de agua potable. Previsión de mayores caudales para atender las necesidades futuras.	Las autorizaciones de nuevos desarrollos estarán condicionadas a la factibilidad de los servicios de infraestructura hidráulica y sanitaria.

El sistema de drenaje municipal tiene como eje de desagüe el Río San Javier, sobre el cual descargan los canales y arroyos de la Zona Esmeralda y que atraviesan la cabecera municipal. Existen zonas habitacionales localizadas sobre cauces de escorrentías pluviales.	De no realizarse las obras de desahogue, adecuación y mantenimiento de estos cauces, continuarán de manera cíclica, las inundaciones en distintos puntos del municipio. De continuar con esta tendencia se incrementarán los riesgos para la población.	Mantener en óptimas condiciones los cauces de canales y arroyos que funcionan como red de drenaje. Evitar que éstos se constituyan en focos de infección. Crear un sistema alternativo de drenaje que los libere de esta función. Eficientar su funcionamiento. Establecer las áreas de restricción. Restringir su ocupación.	Limpieza de cauces. Mantenimiento de cauces y arroyos libres de obstrucción. Desarrollo de obras de mejoramiento de la red de drenaje.	Se reubicarán los asentamientos existentes sobre los cauces. Saneamiento de cauces de ríos y arroyos.
La estructura vial primaria del municipio presenta problemas de integración y continuidad, situación que ha incidido en la carencia de relaciones funcionales entre las zonas urbanas del municipio oriente y poniente, así como de integración de norte a sur, al oriente del municipio.	La estructura vial del municipio seguirá concentrando el flujo vehicular sobre las vialidades principales, asimismo dicha estructura presentará problemas de articulación vial en el contexto local y regional.	Lograr la adecuada comunicación de todas las secciones del municipio. Complementar la estructura vial.	Complementación de la estructura vial. Creación de circuitos viales, pases viales y reordenamiento de sentidos de circulación. Mejoramiento de las condiciones materiales de las vialidades existentes. Creación de estacionamientos públicos.	Se propondrá una estructura vial integral que supere las limitaciones actuales de la red existente.
Ocupación de áreas con uso diferente al previsto por el plan vigente: En zona de depósito de residuos sólidos. En zonas no urbanizables. En zonas con usos y densidades distintas a los existentes. Con usos de equipamiento y área verde en predios de propiedad privada.	De no adecuarse los usos del suelo previstos por el plan de 1993: -Se seguirá presentando la ocupación de áreas no aptas al desarrollo urbano, principalmente en áreas federales, de preservación ecológica, de ocupación de escorrentías y de áreas que anteriormente eran ocupadas para la extracción de materiales (zona de minas). -Se generarán problemas de incompatibilidades de uso.	Actualizar los usos del suelo de Atzapán de Zaragoza a las necesidades de su población así como del desarrollo económico previsto.	Adecuación de los usos existentes. Previsión de su posible impacto en el entorno.	Se subsanarán las incongruencias detectadas. Se revisarán los usos en el entorno para que éstos resulten compatibles. Se dará congruencia integral a los usos del suelo de todo el municipio.
En el plan vigente, no se permiten el uso de estaciones de gasolina, aún cuando existen algunos establecimientos de este tipo.	De no contemplarse en la mezcla de usos del plan, se obstaculizará la prestación de este servicio.	Establecer en la tabla de compatibilidad de usos la posible instalación de éstas.	Previsión de la gama de usos requeridos por la población y las actividades que desarrollan.	Se contemplará la mayor gama y mezcla de usos, acorde a los requerimientos de Atzapán de Zaragoza, garantizando su compatibilidad.
Existen zonas habitacionales localizadas sobre áreas minadas.	De continuar con esta tendencia se incrementarán los riesgos para la población.	Establecer las áreas de restricción. Definir nuevas densidades y normas de utilización del suelo.	Disminución del riesgo que representan las áreas minadas.	Se evitará el asentamiento sobre estas áreas.
La Universidad del Estado de México se encuentra ubicada sobre un terreno que anteriormente fue ocupado por un relleno sanitario.	La normatividad existente impedirá el desarrollo adecuado de las funciones de estas instalaciones.	Precisar el uso del suelo que corresponda con este equipamiento.	Adecuación de la normatividad urbana para este predio.	Se señalará con uso de suelo de equipamiento para la educación y la cultura.
Algunos de los derechos de vía previstos por el plan han sido ocupados parcial o totalmente.	Los derechos de vía previstos por el plan vigente seguirán ocupándose, lo que generará que el sistema vial previsto no permita una articulación eficiente.	Evaluar la vigencia de los derechos de vía ocupados total o parcialmente. Restringir la invasión de éstos.	Adecuación de los señalamientos normativos en materia de restricciones.	Se ajustarán las restricciones que así lo requieran, con objeto de hacer posible su observancia.

• Funcionalidad.

A nivel regional, Atzapán de Zaragoza se articulará:

- Zonas de comercio y servicios especializados de Cuautitlán Izcalli, Huixquilucan y el Distrito Federal.
- Zonas industriales de Nicolás Romero y Tlalneptalla.

- Zonas residenciales de Naucalpan y Huixquilucan.

Para ello se mejorarán las condiciones físicas de sus vialidades y su señalización vertical y horizontal, así como el servicio de transporte, ampliando modos y número de vehículos.

En lo urbano, contará con una adecuada estructura urbana a través una estructura vial ordenada y eficiente, con corredores y centros urbanos que permita por una parte hacer de Atizapán de Zaragoza una ciudad funcional acorde al impulso que se dará a sus potencialidades, y por la otra, brindar los servicios de comercio especializado y equipamiento regional de educación, salud, abasto, comercio, cultura, recreación y deporte que sus habitantes requieren.

Asimismo se preservarán y mejorarán sus condiciones ambientales, fomentando la forestación urbana y la constitución de áreas verdes en espacios públicos.

- Seguridad.

Los escurrimientos estarán delimitados y señalizados para evitar su obstrucción y los problemas que esto generaría en caso de lluvias torrenciales y granizadas.

Se evitará la ocupación de zonas que contengan zonas minadas, fallas, agrietamientos superficiales, fracturas y deslizamiento en suelos y rocas.

Se exigirá el cumplimiento de las normas de seguridad a las 5 gasolineras existentes.

- Ordenamiento urbano.

La Estrategia, busca atender el reordenamiento y consolidación de la estructura urbana de Atizapán de Zaragoza, mediante una relación estrecha de las actividades económicas y el uso del suelo.

En este sentido, se homologará la nomenclatura de usos del suelo así como las normas de aprovechamiento señaladas en el plan anterior, con objeto de facilitar su aplicación.

Se delimitarán las áreas urbanizables, donde se prevea el futuro crecimiento urbano de Atizapán de Zaragoza, distinguiéndolas de las no urbanizables donde el propósito es preservarlas en su estado natural.

Se preverán los usos que permitan el desarrollo de las actividades previstas para Atizapán de Zaragoza, así como la mezcla con otros, que siendo compatibles, complementen su función.

El aprovechamiento en las zonas de crecimiento será menor en por lo menos 10,000 viviendas, respecto a las que potencialmente se hubieran construido bajo la normatividad del PCPE de 1993. En el escenario más optimista se hablaría de una reducción de 30,000 viviendas. Lo anterior, atendiendo a políticas de desarrollo, que favorezcan en su lugar, el desenvolvimiento de actividades productivas de industria, comercio y servicios especializados.

- Desarrollo económico.

Se fomentará la planta productiva en los sectores industrial y de servicios aprovechando su ubicación regional.

Se protegerán, conservarán y desarrollarán las áreas forestadas, considerando su alto valor ambiental.

5.2.2 Delimitación de zona urbana, urbanizable y no urbanizable

La clasificación del territorio se definió con base en la zonificación de los usos del suelo y a la estructura vial considerando su relación funcional y física, partiendo del establecimiento de los distintos elementos que lo integran.

Así, el municipio de Atizapán de Zaragoza se clasificó en:

Tabla 38. Clasificación del Territorio

	HA	%
Area Urbana Actual	5,284.14	54.12
Area Urbanizable	3,147.16	32.23
Área No Urbanizable	1,332.85	13.65
Total municipal	9,764.15	100

Fuente: Cuantificación en plano E-1

- **Zona Urbana.**

El área urbana actual de Atizapán de Zaragoza, esta conformada por las zonas edificadas total o parcialmente, que cuentan con todos o algunos de los siguientes elementos: acceso pavimentado, abastecimiento de agua potable, drenaje y suministro de energía eléctrica. Cuenta con un total de 5,284.14 has.

- **Zona Urbanizable.**

Es el área que se reserva para el futuro crecimiento urbano del municipio. Son aptas para el desarrollo urbano por sus características físicas así como por su factibilidad de dotación de servicios. Comprende una superficie de 3,147.16 has. que significan el 32.23% de la superficie municipal.

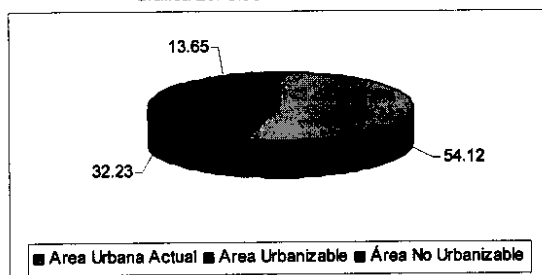
El área urbanizable de Atizapán de Zaragoza se caracterizará por dos patrones de aprovechamiento:

- En zonas donde se cuenta con autorizaciones vigentes, pero que actualmente no se encuentran desarrolladas.
- En áreas nuevas con vocación para el desarrollo de actividades urbanas, ubicadas en torno a la autopista La Venta-Lechería, la vialidad Jiménez Cantú y la carretera Atlacomulco-Atizapán.

- **Zona No Urbanizable.**

Es el área que se excluye del desarrollo urbano por ser tierras de alto valor ecológico; con una extensión de 1,332.85 has., que corresponde al 13.65% del área total del municipio. Esta área comprende el ejido de Espíritu Santo, el Parque Estatal Los Ciervos (Valle Escondido), la presa Madín y áreas verdes al interior del municipio.

Grafica 23. Clasificación del Territorio



Fuente: Cuantificación en plano E-1

5.2.3 Zonificación de usos y destinos en zonas urbanas y urbanizables

La estructura urbana futura que se ha definido para el municipio de Atizapán de Zaragoza, responde a la previsión del proceso de consolidación del área urbana actual, así como a la incorporación programada de nuevas zonas destinadas a absorber el crecimiento urbano futuro.

Usos del suelo

La propuesta general de usos del suelo para el municipio de Atizapán de Zaragoza comprende una superficie de 9,764.15 has, de esta superficie los usos urbanos y urbanizables representan el 86.35% mientras que la zona no urbanizable, misma que corresponde a parte de la zona surponiente representa el 13.65% de la superficie municipal.

Uso Habitacional

Forma parte de los usos urbanos, en su conjunto los usos habitacionales comprenden una superficie de 3,323.61 has distribuidas en todo el municipio, de acuerdo a las siguientes densidades:

- Alta densidad: (H.100.A, B, C, D / H.150.A.)

Este uso estará conformado por distintas áreas ubicadas al norte y poniente de la cabecera municipal; comprende pequeñas áreas que se encuentran subutilizadas y que se ubican junto a zonas habitacionales totalmente consolidadas y de alta densidad. Comprenden una superficie de 409.38 has, que representan el 4.86% de la superficie total municipal.

En general, la definición de esta densidad se aplicará a aquellas zonas en las cuales se presente una fuerte presión urbana, se cuenten con todos los servicios de infraestructura y limiten con zonas habitacionales consolidadas.

- Media Densidad: (H.200.A, B, C / H.250.A / H.300.A / H.333.A)

Esta densidad corresponde a las zonas ubicadas al norte del municipio principalmente. Específicamente se ubican en los límites con Cuautitlán Izcalli y en la zona aledaña a Calacoaya.

Estas zonas comprenden una superficie de 1,663.47. has, comprendiendo el 19.74% del área para usos urbanos.

Este uso estará enfocado a integrar de manera ordenada la zona norte del municipio, debido a la alta ocupación de la zona para usos urbanos.

- Baja Densidad: (H.417.A / H.500.A / H.583.A, H.667.A, H.833.A, H.1000.A)

Esta densidad se ubicará principalmente al poniente del municipio (Zona Esmeralda) y en algunas zonas correspondientes a la cabecera municipal. Comprende una superficie de 1,250.76 has. Los usos permitidos son habitacionales de baja densidad.

Esta densidad se ubica principalmente en la Zona Esmeralda (al poniente del municipio, y en los fraccionamientos de Las Arboledas, etc).

Centros Urbanos

- Centros Urbanos

Se contará con dos clasificaciones de Centros Urbanos, a través de los cuales se pretenden consolidar las actividades comerciales y de servicios del municipio, tanto en el ámbito regional, municipal, como local.

Su función como elementos estructuradores, es la de consolidar las actividades comerciales y de servicios de carácter municipal, como complemento al corredor urbano de la carretera Atizapán-Atlacomulco y del Centro Urbano Regional ubicado a un costado de la autopista Chamapa-Lechería.

- Centros urbanos regionales CUR

Estos centros urbanos permitirán consolidar la función del municipio como prestador de comercio y servicios de carácter regional en apoyo a la región metropolitana de Valle Cuautitlán-Texcoco.

Se contará con dos elementos de estas características. Estos centros urbanos regionales se asentará sobre una superficie de 329.48 has, al poniente del municipio, a un costado de la autopista Chamapa-Lechería.

Corredores urbanos

Al igual que los centros urbanos, los corredores urbanos permitirán consolidar las actividades comerciales y de servicios, tanto de carácter local, como municipal y regional.

De acuerdo a lo establecido en el proyecto del plan regional metropolitano del Valle Cuautitlán-Texcoco, éstos corredores permitirán consolidar la función comercial y de servicios del municipio; además de que tendrán la función de articular al municipio con el resto de los municipios de la subregión.

Estos se ubicarán en las vialidades principales del municipio, sobre una longitud de 75.46 km.

Para el caso de las nuevas construcciones, se debe aplicar la norma de 5.5 mts libres al frente del predio en planta baja para uso exclusivo de estacionamiento; mientras que para las construcciones existentes, el estacionamiento podrá estar en la parte posterior del predio.

Equipamiento

Las zonas de equipamiento definidas en la presente revisión, estarán referidas a las existentes, además de la definición de algunas zonas específicas para equipamiento. Estas zonas comprenderán una superficie de 428.81 has, que representan el 5.09% de la superficie total municipal.

Industria

Su ubicación en tres zonas específicas del municipio, establecidas desde el PCPE de 1993. Comprenderá una superficie de 171.42 has y en esta zona se permitirá la instalación de industria mediana y pequeña no contaminante.

Área urbanizable no programada.

Se refiere a la dos zonas claramente definidas: la primera corresponde a la ubicada a lo largo de la autopista Chamapa-Lechería y la segunda corresponde a una zona ubicada al oriente del municipio.

Su definición corresponde a ser zonas críticas, estratégicas o ser sujetas a estudios específicos para decidir su forma, tiempo y características de incorporación al desarrollo urbano. Comprende una superficie de 44.61 has.

Conjuntos y fraccionamientos urbanos autorizados (zonificación secundaria)

Dentro de su área urbana, el municipio de Atizapán de Zaragoza cuenta con un sinnúmero de elementos de este tipo (fraccionamientos y conjuntos urbanos), mismos que han determinado un proceso de ocupación del suelo acelerado. En su conjunto, los fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados comprenden una superficie de 2,652.98 has.

Es importante considerar que para la definición de normas de uso y ocupación del suelo en los conjuntos y fraccionamientos urbanos autorizados, estos se remitirán a su autorización original.

Dichos planos autorizados por conjunto o fraccionamiento obran en los archivos de la Dirección General de Administración Urbana y en la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza.

Estos conjuntos se definen a través de la zonificación secundaria debido a que se prevé que los cambios solicitados correspondan a la zonificación autorizada y no alteren la estructura urbana existente en la zona.

Usos no urbanos

Comprenden entre otras la zona del Parque Estatal de los Ciervos y la zona no urbanizable ubicada al poniente del municipio. En su conjunto las zonas no urbanizables comprenden una superficie de 1,220.62 has.

Asimismo se les define como no urbanizables dado que se plantea su reforestación e incorporación de manera integral a las actividades recreativas, de recuperación ecológica y forestación del Valle Cuautitlán - Texcoco.

Tal como se observa en la tabla anterior, la dosificación de usos del suelo es la siguiente:

Tabla 39. Dosificación y usos del suelo del Municipio.

CLAVE	USOS Y DESTINOS	SUPERFICIE	% RESPECTO AL TOTAL
USOS EN AREA URBANA Y URBANIZABLE			
H100A	Habitacional densidad 100.A	94.55	1.12
H100C	Habitacional densidad 100.C	37.10	0.44
H200A	Habitacional densidad 200.A	542.82	6.44
H250A	Habitacional densidad 250.A	9.89	0.12
H300A	Habitacional densidad 300.A	46.30	0.55
H333A	Habitacional densidad 333.A	21.59	0.26
H417A	Habitacional densidad 417.A	243.36	2.89
H500A	Habitacional densidad 500.A	25.99	0.31
H583A	Habitacional densidad 583.A	6.09	0.07
H667A	Habitacional densidad 667.A	78.72	0.93
H833A	Habitacional densidad 833.A	99.71	1.18
H1000A	Habitacional densidad 1000.A	16.66	0.20
H1333A	Habitacional densidad 1333.A	253.73	3.00
H1333B	Habitacional densidad 1333.B	158.07	1.87
H1667A	Habitacional densidad 1667.A	75.36	0.89
H3333A	Habitacional densidad 3333.A	71.88	0.85
H3333B	Habitacional densidad 3333.B	6.09	0.07
H5000A	Habitacional densidad 5000.A	34.85	0.41
Fraccionamientos autorizados.	Su normatividad urbana se consulta en los planos autorizados.	2,652.98	31.48
CU100A	Centro Urbano densidad 100.A	43.78	0.52
CU167A	Centro Urbano densidad 167.A	38.22	0.45
CU250A	Centro Urbano densidad 250.A	73.70	0.87
CUA	Centro Urbano.A	234.22	2.78
CURA	Centro Urbano Regional.A	272.13	3.24
CURB	Centro Urbano Regional.B	57.35	0.66
CRU333A	Corredor urbano densidad 333	—	—

CLAVE	USOS Y DESTINOS	SUPERFICIE	% RESPECTO AL TOTAL
CRU800A	Corredor urbano densidad 800	—	—
E	Equipamiento.	230.80	2.74
E-EC-R	Equipamiento educación y cultura.	124.79	1.48
E-SA-R	Equipamiento salud y asistencia	0.82	0.01
E-RD-R	Equipamiento recreación y deporte	22.02	0.26
E-CT-R	Equipamiento comunicaciones y transporte	50.38	0.60
I-G-C	I= INDUSTRIA GRANDE G= C= CONTAMINANTE	42.72	0.51
I-M-C	I= INDUSTRIA MEDIANA M= C= CONTAMINANTE	128.70	1.53
OI	OI= OBRA DE INFRAESTRUCTURA.	1.73	0.02
N-VERDE	N= NATURAL. VERDE = AREA VERDE.	403.80	4.79
MX H1	MX H1= MIXTO HABITACIONAL - HUERTAS	590.39	7.00
Urbanizable programada.	no Sujeta a la elaboración de un estudio específico para su aprovechamiento.	44.61	0.53
SUBTOTAL		8,431.30	100.00
USOS EN AREA NO URBANIZABLE			
N-BOS-N	N= NATURAL. BOS = BOSQUE	810.66	60.82
N-PAR-P	N= NATURAL. PAR = PARQUE P = PROTEGIDO	202.03	15.16
N-PAS-N	N= NATURAL. PAS = PASTIZAL	207.93	15.60
C-A	CA = CUERPOS DE AGUA	112.23	8.42
SUBTOTAL		1,332.85	100.00
TOTAL		9,764.15	100.00

Fuente: Cuantificación en plano E2-A con medios electrónicos.

No se podrán cambiar los usos del suelo, las densidades e intensidades de su aprovechamiento y la altura de edificaciones previstos en este plan y sus planos integrantes, que impliquen la modificación de la estructura urbana prevista e impacten negativamente en los servicios públicos. Las modificaciones al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza deberán observar el procedimiento que para su elaboración, aprobación, publicación y registro prevé el Libro Quinto del Código Administrativo y su Reglamento.

5.2.4 Estructura vial y sistemas de transporte en zonas urbanas y urbanizables

La estructura vial queda conformada de la siguiente manera:

Vialidad Regional.

Se integra, en primera instancia por la autopista de cuota Chamapa - Lechería que estructura al municipio de norte a sur; y de oriente a poniente por la carretera Tlalnepantla - Nicolás Romero, la cual requiere de adecuaciones que le permitan brindar un servicio eficiente.

Esta primera estructura se complementará con la construcción de la autopista Atlacomulco Atizapán de Zaragoza, que correrá de oriente a poniente, y la prolongación de la vía Adolfo López Mateos (Av. Intermunicipal), que se constituirá en una alternativa del periférico.

Vialidad urbana primaria.⁵

Sentido Oriente Poniente.

- Av. Dr. Jorge Jiménez Cantú. Ampliación de carpeta asfáltica.
- Boulevard Ignacio Zaragoza. Ampliación de carpeta asfáltica.
- Av. Barrientos - Lago de Guadalupe. Ampliación de carpeta asfáltica.
- Boulevard Lomas de la Hacienda. Ampliación de su sección en algunos tramos.
- Av. Adolfo Ruiz Cortines. Ampliación de su carpeta asfáltica.
- Circuito vial en torno al centro histórico del municipio (norte y sur), en el tramo donde la carretera a Nicolás Romero se denomina Av. Benito Juárez - Miguel Hidalgo, complementado con la prohibición del estacionamiento sobre este tramo. Habilitación.

⁵ Además de nombrar la jerarquía de la vialidad, también se establecen acciones para su mejoramiento.

- Boulevard López Mateos. Ampliación de carpeta asfáltica en el tramo Av. López Mateos y carretera Chamapa Lechería.

Sentido Norte Sur.

- Calzada San Mateo, Boulevard Lomas de la Hacienda. Mejoramiento de su carpeta asfáltica y prohibición del estacionamiento sobre la vía pública.
- Av. Lago de Guadalupe. Mejoramiento de su carpeta asfáltica y prohibición del estacionamiento sobre la vía pública.

Con objeto de superar la dificultad que significa la topografía para el trazo de nuevas alternativas viales, principalmente en la zona nororiente del municipio, la estructura vial primaria antes señalada se complementará con las siguientes acciones que permitan mejorar su eficiencia:

- Creación de pares viales.
- Fomento a la instalación de estacionamientos públicos.
- Restricción al estacionamiento en la vía pública.
- Preservación de los derechos de vía señalados en el presente Plan.
- Cooperación de los nuevos desarrollos en el mejoramiento y ampliación de vialidades.
- Construcción de entronques viales.
- En lo posible ampliación de la superficie de rodamiento de las vialidades.

Asimismo, se deberán prever las vialidades primarias de 21 mts paralelas a la autopista Chamapa – Lechería, en el tramo comprendido entre avenida Hogares de Atizapán a Lago de Guadalupe.

Vialidad secundaria.

El sistema vial se complementa con las siguientes vialidades secundarias:

- Av. Real de Calacoaya - Blvd. Calacoaya.
- Av. Rodolfo Casillas Zapata - Chihuahua - Real de Pirules.
- Av. San Diego de los Padres - Colonia Vergel Arboledas.
- Av. Benito Juárez (San Mateo) - Av. La Manzana - Av. Niños Héroes.
- Av. Malinche - López Mateos - Calle Arboledas - Av. Tecoloapan.
- Av. San José del Jaral - Flor de Liz - Nicolás Bravo.
- Av. Luis Donaldo Colosio en Lomas de San Miguel.
- Av. Cerezos – Av. Gorrones - Shopenhauer - 16 de Septiembre.
- Av. Lázaro Cárdenas - Felipe Ángeles - Azteca 2000 - Francisco I. Madero - Revolución.
- Av. Hogares de Atizapán - Av. 1 - Av. 1º de Mayo.
- Av. Emiliano Zapata - Av. de los Fresnos.
- Av. Adolfo López Mateos - Av. México Nuevo.
- Av. Alfredo del Mazo - Camino a Valle de Paz.

Esta red mejorará su servicio mediante la nomenclatura, la señalización horizontal y vertical, la semaforización y la arborización urbana.

Entronques viales.

Los entronques que requerirán de adecuación para mejorar su eficiencia son:

Sobre el Boulevard Atizapán Atlacomulco:

- Boulevard López Mateos.
- Las Alamedas.
- El Calvario.
- Jiménez Cantú.
- Chamapa – Lechería.
- Bosques de La Estadía.

Sobre Boulevard Adolfo López Mateos (carretera a Nicolás Romero):

- Via Adolfo López Mateos (Av. Intermunicipal).
- Boulevard Atizapán Atlacomulco.
- La Ermita.
- Boulevard Ruíz Cortines.
- Centro Histórico (circuito vial).

- Calzada San Mateo.
- Bodegas Atizapán.
- Av. Océano Atlántico.

Sobre Boulevard Jorge Jiménez Cantú:

- Bellavista.
- Madín Bellavista.
- Lagos de la Estadia.
- Centro Comercial.
- La Estadia.
- Chiluca.
- Prado Largo.
- Rancho San Juan.
- Los Ciervos.
- Aeropuerto.
- La Joya.
- Hacienda Vallescondido.

Sobre Boulevard Ignacio Zaragoza:

- Blvd. Lomas de la Hacienda.
- Lomas de Monte María.
- Av. Cerezos.

Sobre Boulevard Adolfo Ruíz Cortines:

- Blvd. Adolfo Adolfo López Mateos.
- Av. 2 de abril.
- Sobre Calzada San Mateo:
- Av. Benito Juárez.

Blvd. Lomas de la Hacienda.

- Av. 1º de Mayo.
- Sobre Boulevard Bellavista:
- Camino real de Calacoaya.
- Av. Paseo Lomas Verdes.

Transporte.

En materia de transporte, se reordenarán las rutas existentes de microbuses, autobuses de pasajeros y combis. Fomentando la modernización del parque vehicular, principalmente de éstas últimas, por ser los vehículos idóneos para brindar el servicio en las zonas de topografía accidentada.

Asimismo, el servicio de transporte público mejorará su eficiencia con las acciones complementarias señaladas en materia de vialidad:

- Creación de pares viales.
- Fomento a la instalación de estacionamientos públicos.
- Restricción al estacionamiento en la vía pública.
- Preservación de los derechos de vía señalados en el presente Plan.
- Cooperación de los nuevos desarrollos en el mejoramiento y ampliación de vialidades.
- Construcción de entronques viales.
- En lo posible ampliación de la superficie de rodamiento de las vialidades.
- Se prevé el derecho de vía del Sub-urbano Atizapán-El Rosario (Fontana).

5.2.5 Redes de Infraestructura y cobertura de equipamientos y servicios

Infraestructura Hidráulica.

- Se realizará un programa de rescate de las cuencas de los ríos y barrancas.
- Se incrementará el nivel de cobertura de este servicio.
- Se regularizará la dotación diaria para 77 colonias populares ubicadas al norte, centro y sur del municipio (zona popular), así como para 6 comunidades que no tienen un servicio continuo.
- Se tenderá a la reducción en un 5% de las fugas existentes, para limitarlo al 15%.
- Se utilizará parte del caudal de agua potable asignado a Atizapán de Zaragoza del sistema Cutzamala, para dotar de este vital líquido a la población.

Infraestructura Sanitaria.

- Se mantendrán en buen estado los cauces de los ríos que fungen como red de drenaje a cielo abierto.
- Se dará cobertura a las colonias Amp. Emiliano Zapata, Adolfo López Mateos, Atizapán 2000, El Capulín, Los Olivos.
- Se construirá la red de drenaje de agua pluvial para las colonias Rinconada de la Hacienda, Villas de San José, Los Ahuehuetes, El Piloncillo, El Potrero, Calacoaya, Rincón Colonial, a efecto de descongestionar la red de drenaje sanitario.

Infraestructura Eléctrica.

- Se mantendrá el servicio de energía eléctrica en los niveles de atención actuales, reduciendo las variaciones en el voltaje y complementando el servicio en las comunidades de Rancho Blanco, Los Cajones y el Capulín.
- Asimismo se mantendrá el nivel de servicio en cuanto al alumbrado público regularizándolo en las colonias ubicadas al norte del municipio, promoviendo campañas de concientización respecto a su conservación.

Disposición final de basura.

- Se transformará en relleno seco el actual depósito ubicado en la zona norponiente del área urbana, cerca de la unidad académica de la Universidad (UAEM), con objeto de prolongar su vida útil a 14 años.

Obras de protección.

- Se reforzará el funcionamiento de la Dirección de Protección Civil, Ecología y Bomberos del Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, a fin de estar preparados para enfrentar los impactos provocados por los fenómenos perturbadores.

Integración e Imagen Urbana

Rescatar como elementos de valor desde el punto de vista de la imagen urbana los siguientes:

- El antiguo y nuevo palacio municipal.
- La biblioteca y el museo Adolfo López Mateos.
- El Tecnológico de Monterrey.
- La UAEM y la Unitec.
- Los Clubs de golf.
- El Parque Mausoleo Adolfo López Mateos.
- La plaza Adolfo López Mateos.
- El Centro administrativo de la cabecera municipal, en el que se localizan las instalaciones de los gobiernos estatal y municipal.
- La Plaza de acceso al Parque de los Ciervos.
- El Atrio del templo de San Francisco de Asís.

Orientación del Crecimiento Urbano

El futuro crecimiento de Atizapán de Zaragoza se realizará siguiendo dos patrones de ocupación:

- En zonas donde se cuenta con autorizaciones vigentes, obtenidas desde hace años, y que ahora pretenden actualizar sus proyectos de aprovechamiento.
- En ellas se pretende disminuir las densidades anteriores en beneficio del funcionamiento de la estructura urbana prevista.
- En áreas nuevas con vocación para el desarrollo de actividades urbanas, ubicadas en torno a las autopistas La Venta Lechería y Atlacomulco Atizapán de Zaragoza.

En éstas predominarán las áreas de baja densidad en las que el aprovechamiento del suelo estará acompañado del cuidado del medio ambiente y la correspondiente infraestructura hidráulica, sanitaria y vial.

En ambos casos, se trata de zonas con mínima problemática en cuanto al funcionamiento urbano.

6. CATALOGO DE PROYECTOS, OBRAS Y ACCIONES

Con base en el diagnóstico realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano, a continuación se presenta un catalogo de proyectos, obras y acciones que los gobiernos estatal y municipal deberán realizar con apoyo del gobierno federal, a efecto de hacer posible la materialización de los señalamientos aquí realizados.

Es importante considerar que la ejecución de las propuestas contenidas en este capítulo están sujetas a las condiciones de financiamiento y presupuestos vigentes.

Tabla 40 Catálogo de proyectos, obras y acciones.

CLAVE PROGRAMÁTICA PRESUPUESTAL				ACCIÓN		TIPO						CARACTERÍSTICAS	BENEFICIOS		AÑO	OBSERV.
función	subfunción	PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTO	denominación y acción	DISEÑO	PROYECTO PRELIMINAR	CONSTRUCCIÓN	AMPLIACIÓN	MEJORAMIENTO	REUBICACIÓN		OTRO	POBLACIÓN BENEFICIADA		
10																
	01				DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA											
		01			DESARROLLO Y EQUIPAMIENTO URBANO											
					DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA											
				01	Planeación											
				02	Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona norte del corredor de desarrollo económico	X							Estudio de impacto del desarrollo de esta zona, bajo la normatividad señalada por el Plan.	Garantizar el desarrollo integral de la zona.	2003	El Desarrollador.
					Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico.								Estudio para la rehabilitación y mejoramiento de su imagen urbana.	Poner en valor el elemento más importante para la identidad del municipio.	2002	Ayuntamiento
				03	Programa Sectorial de Vialidad y Transporte.	X	X						Estudio específico de aforos, orígenes, destinos y soluciones viales puntuales.	Toda la población municipal.	2002	Ayuntamiento
				04	Participación en la elaboración del Plan de Desarrollo de la Región Pontiente del Valle Cuauhtémoc	X							Comprende los municipios del noroeste del V.M.T.	Población de esta zona.	2002	Ayuntamiento.

"LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO ESTÁN SUJETAS A LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO Y PRESUPUESTOS VIGENTES".

[illegible]

[illegible]

"LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO ESTÁN SUJETAS A LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO Y PRESUPUESTOS VIGENTES".

(continuación)

CLAVE PROGRAMÁTICA PRESUPUESTAL		ACCIÓN		TIPO	CARACTERÍSTICAS	BENEFICIOS	AÑO	OBSERV.			
ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA	DENOMINACIÓN Y ACCIÓN										
FUNCION	SUBFUNCION	PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTO	DISEÑO	PROYECTO PRELIMINARIO	CONSTRUCCIÓN	AMPLIACIÓN	MEJORAMIENTO	RELOCACIÓN	OTRO
			03	Equipamiento							
			01	Educativo	X	X	X				
				Construcción de una Unidad Innovadora Tecnológica.	X	X	X				
				9 unidades de bachillerato.	X	X	X				
				3 unidades de licenciatura.	X	X	X				
			02	Salud y Asistencia	X	X	X				
				Clinica de medicina deportiva.	X	X	X				
				Centro de Desarrollo para niños discapacitados.	X	X	X				
				19 unidades de hospital general.	X	X	X				
				Hospital de 2° nivel.	X	X	X				
			03	Recreación	X	X	X				
				Parque de Diversiones.	X	X	X				
				32 parques urbanos.	X	X	X				
			04	Deportivo	X	X	X				
				Centro Deportivo de Alto Rendimiento.	X	X	X				
				Red de canchas deportivas para deporte espontáneo.	X	X	X				
			05	Administrativo	X	X	X				
				Edificios municipales para la policía, juzgado calificador y seguros.	X	X	X				
			06	Transporte							
				Línea El Rosario-Atzacapán, tran suburbano.							
			07	Cultura							
				Construcción de mediatecas y bibliotecas.							

[illegible]

LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO ESTÁN SUJETAS A LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO Y PRESUPUESTOS VIGENTES*.

(continuación)

CLAVE PROGRAMÁTICA PRESUPUESTAL				ACCIÓN		TIPO						CARACTERÍSTICAS		BENEFICIOS		AÑO		OBSERV.	
ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA				DENOMINACIÓN Y ACCIÓN														UNIDAD RESPONSABLE	
FUNCION	SUBFUNCION	PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTO		EXISTENTE	PROYECTO EJECUTIVO	CONSTRUCCIÓN	AMPLIACIÓN	MEJORAMIENTO	RECONSTRUCCIÓN	OTRO							
			04			Pavimentación													
			01			Carpeta Asfáltica Renovación de 30 Vías principales.		X		X			Mejoramiento de las vías principales.		Todo el municipio.		2002- 2003 Ayuntamiento.		
			02			Concreto Hidráulico Renovación de 30 Vías principales.		X		X			Mejoramiento de las vías principales.		Todo el municipio.		2002- 2003 Ayuntamiento.		
			03			Bacheo Renovación de 30 Vías principales.		X					Mejoramiento de las vías principales.		Todo el municipio.		2002- 2003 Ayuntamiento.		
			04			Obras de Drenaje Renovación de 30 Vías principales.		X					Mejoramiento de las vías principales.		Todo el municipio.		2002- 2003 Ayuntamiento.		
			05			Riego Asfáltico Renovación de 30 Vías principales		X					Mejoramiento de las vías principales.		Todo el municipio.		2002- 2003 Ayuntamiento.		
			06			Banquetas Renovación de 30 Vías principales.		X					Mejoramiento de las vías principales.		Todo el municipio.		2002- 2003 Ayuntamiento.		
			07			Guarniciones Renovación de 30 Vías principales.		X					Mejoramiento de las vías principales.		Todo el municipio.		2002- 2003 Ayuntamiento.		

"LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO ESTÁN SUJETAS A LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO Y PRESUPUESTOS VIGENTES".

(continuación)

(continuación)

CLAVE PROGRAMÁTICA PRESUPUESTAL		ACCIÓN		TIPO						CARACTERÍSTICAS		BENEFICIOS		AÑO		OBSERV.	
ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA		DENOMINACIÓN Y ACCIÓN		PROYECTO EJECUTIVO	CONSTRUCCIÓN	AMPLIACIÓN	MEJORAMIENTO	REUBICACIÓN	OTRO			POBLACIÓN BENEFICIADA					
FUNCION	SUBFUNCION	PROGRAMA	SUBPROGRAMA														
			PROYECTO														
		05		Mobiliario Urbano													
		01		Benicas Renovación de las vías principales.		X					Mejoramiento de las vías principales.	Todo el municipio.	2002-2003			Ayuntamiento.	
		02		Fuentes Renovación de las vías principales.		X					Mejoramiento de las vías principales.	Todo el municipio.	2002-2003			Ayuntamiento.	
		03		Paradero de Transporte Público Creación de 6 bases de transporte (paraderos), denominados Base Digna. Se ubicarán en : Boulevard Ignacio Zaragoza esq. calle Chapultepec, col. Loma de las Torres. Av. López Mateos esq. calle Cruz Azul, col. México Nuevo. Av. México esq. calle Bélgica, col. México 86. Calle Francisco Barrera esq. calle Lázaro Cárdenas, col. Cristóbal Higuera. Av. Vallescondido esq. Av. Calacoya, col. La Cruz Av. San Martín esq. calle G, col. San Martín.		X					Contarán como mínimo con oficinas de mantenimiento preventivo, comedor y sanitario.	Zona nororiental del municipio.	2002-2003			Ayuntamiento.	
		04		Módulo de Información Renovación de las vías principales.		X					Mejoramiento de las vías principales.	Todo el municipio.	2002-2003			Ayuntamiento.	

LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUES-
TAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO ESTÁN SUJETAS A LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO Y PRESUPUESTOS VIGENTES.*

(continuación)

[illegible]

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ATZAPÁN DE ZARAGOZA,
ESTADO DE MÉXICO.

(continuación)

CLAVE PROGRAMÁTICA PRESUPUESTAL	ACCIÓN		TIPO	CARACTERÍSTICAS	BENEFICIOS	AÑO	OBSERV.
	ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA	DENOMINACIÓN Y ACCIÓN					
	FUNCIÓN		PROYECTO EJECUTIVO				
	SUBFUNCIÓN		CONSTRUCCIÓN				
	PROGRAMA		AMPLIACIÓN				
	SUBPROGRAMA		MEJORAMIENTO				
	PROYECTO		REUBICACIÓN				
			OTRO				
	08	Acciones de Protección					
	03	Reestructuración de Taludes Vigilancia permanente del muro de contención de la Presa Medín.					
				Proyecto mpal.	Zona sur del municipio.	2002	SARH

"LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO ESTÁN SUJETAS A LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO Y PRESUPUESTOS VIGENTES".

(continuación)

FUNCIÓN	SUBFUNCIÓN	PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTO	ACCIÓN		TIPO	CARACTERÍSTICAS	BENEFICIOS		COSTO	AÑO	OBSERV.
					DENOMINACIÓN Y ACCIÓN					POBLACIÓN BENEFICIADA			
		02			Agua y Saneamiento								
		01			Agua								
				01	Red de Distribución Para las áreas de nuevo crecimiento (902 lps)							2002- 2005	CAEM
					Para las áreas de nuevo crecimiento (1001 lps)							2005- 2010	CAEM

"LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO ESTÁN SUJETAS A LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO Y PRESUPUESTOS VIGENTES".

(continuación)

[illegible]

"LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO ESTÁN SUJETAS A LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO Y PRESUPUESTOS VIGENTES".

(continuación)

CLAVE PROGRAMÁTICA PRESUPUESTAL		ACCIÓN		TIPO							CARACTERÍSTICAS	BENEFICIOS	COSTO	AÑO	OBSERV.
ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA		DENOMINACIÓN Y ACCIÓN													UNIDAD RESPONSABLE
FUNCIÓN	SUBFUNCIÓN	PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTO	DISEÑO	PROYECTO EJECUTIVO	CONSTRUCCIÓN	AMPLIACIÓN	MEJORAMIENTO	REUBICACIÓN	OTRO				
			03	Basura											
			01	Relevo Sanitario Rehabilitación del relleno sanitario existente					X			Cambio a Relleno seco.	Todo el impio.	2002	Ayuntamiento
	03			Normatividad Regularización del Uso del Suelo											
		01	01	Suelo Regularización de 26 colonias irregulares y conclusión de 30 en proceso.							X	Conclusión del programa en el Impio.	Colonias irregulares.	2002- 2005	CORET
				Reservas Territoriales											
			01	Vivienda 1721 has. 1446 has. 687 has.							X	Constitución. Constitución. Constitución	Nueva pob. Nueva pob. Nueva pob.	2002 2005 2010	Desarrolladores, Desarrolladores, Desarrolladores

"LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO ESTÁN SUJETAS A LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO Y PRESUPUESTOS VIGENTES".

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA,
ESTADO DE MÉXICO.

(continuación)

FUNCIÓN	SUBFUNCIÓN	PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTO	ACCIÓN	TIPO	CARACTERÍSTICAS	BENEFICIOS	COSTO	AÑO	OBSERV.
					DESIGNO	PROYECTO EJECUTIVO	CONSTRUCCIÓN	AMPLIACIÓN	MEJORAMIENTO	REUBICACIÓN	OTRO
	05				Protección al Ambiente y Preservación de los Recursos Naturales						
		01			Protección al Ambiente						
			01		Reforestación	X	X				
				02	Construcción de un Vivero Municipal.					2003	Ayuntamiento.
					Arborización Urbana						
				03	Renovación de las vías principales.			X		2002	Ayuntamiento.
					Protección de Bosques						
					Rehabilitación del Parque de los Ciervos			X		2003	GEM Ayto.
				04	Limpieza y Desazolve de Arroyos					2002/2003	GEM Ayto.
					Mejoramiento de Imagen Urbana						
				07	Rehabilitación del Centro Histórico.		X			2002	Ayuntamiento.
					Constitución de los Paseos de las Naciones "Ignacio Zaragoza y José Vasconcelos".			X		2003	Ayuntamiento.

"LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO ESTÁN SUJETAS A LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO Y PRESUPUESTOS VIGENTES".

7. INSTRUMENTACION

A continuación se presentan los instrumentos que deben ser creados o impulsados para ejecutar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, a fin de darle operatividad y seguimiento y con ello dar cumplimiento a sus objetivos y estrategias.

7.1 NORMATIVIDAD

7.1.1. Normas de uso y ocupación del suelo ⁶, ⁷

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

Homologación de claves

"Construcción" de las claves de usos urbanizables básicos.

- Usar la letra del uso básico: ejemplo H (criterio general)
- Usar con base en la densidad (m2 de terreno bruto / vivienda) un código después de la letra; ejemplo H: (criterio general) (100 / densidad tomando en cuenta la totalidad del terreno bruto sin aplicar en su caso restricciones).
- Si existen variables de mezclas o especificidades de H.100, usar letras consecutivas ejemplo H.100.A / H.100.B / H.100.C (criterio específico para el municipio).

H 1667. ZE – 1.1 (habitacional unifamiliar de densidad baja)

* Uso de suelo destinado al Rancho San Juan

* 1500 viviendas autorizadas en total.

- M2 brutos de terreno: 1667
- M2 netos de terreno: 1000
- Frente mínimo: 25m
- Superficie mínima de terreno: 1000m2
- Superficie mínima sin construir: % uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 9 m sobre el nivel de desplante (incluyendo tinacos)
- Intensidad máxima de construcción: 1 vez el área neta del predio.
- Se permite habitación unifamiliar (con una sola cocina) por cada 1000 m de terreno.
- No se autorizan subdivisiones.

Actividades terciarias permitidas:

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: plantas de tratamiento de aguas negras, grises y lagunas de oxidación, de control y de regulación.

⁶ Para mayor detalle de las normas de uso y ocupación de suelo, así como la mezcla de usos del suelo permitidos, ver tabla de usos del suelo.

⁷ Para autorizaciones en los fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados que se expresan como zonificación secundaria, remitirse a plano autorizado del fraccionamiento o conjunto urbano.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno del fraccionamiento. Así como el número de viviendas autorizadas para cada uno.

NOTA: En lotes que estén ubicados en terrenos descendentes* tomando en cuenta el nivel de calle, se permitirá construir 3 niveles o 9 metros de altura desde el nivel de desplante.

*se toma en cuenta como descendente el 10% al centro del terreno.

CU2500A, centro urbano - (similar al 7B comercio urbano de densidad baja.).

- 282 habitantes por hectárea.
- 60 viviendas por hectárea
- m2 brutos de terreno: 2500
- m2 netos de terreno: 1500m2
- frente mínimo: 20m
- superficie mínima de terreno: 1500m2 (también para subdivisiones).
- superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 30%
- superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 70%
- altura máxima de construcción: 5 niveles o 15 m sobre el nivel de desplante
- intensidad máxima de construcción: 4.9 veces el área del predio.
- Se permite habitacional unifamiliar y plurifamiliar hasta de una vivienda por cada 120m del área el predio.

Actividades terciarias permitidas:

Oficinas: públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, privadas y de viajes:

Hasta 30m2 por uso, de 31 a 120m2 por uso y de 121 a 500m2 por uso.

Servicios financieros: sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares: cualquier superficie por uso.

Comercio de productos y servicios básicos:

Establecimientos para la venta de abarrotes, vinos y calzado, expendios de alimentos sin preparar y de comida, panaderías, tortillerías, dulcerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, roscaderías, salchichonerías, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, vidrierías, tlapalerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, cremerías, misceláneas, lonjas mercantiles y minisuper: desde 30m2 por uso hasta 300m2 por uso.

Comercio de productos y servicios especializados:

Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, artículos electrodomésticos, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, productos químicos y minerales, alquiler de mobiliario, escuelas de manejo, productos de belleza y de arte, ciber-café, sex shops, videojuegos, alquiler de juegos infantiles, tiendas esotéricas, tiendas naturistas, escritorios públicos, prótesis, ortopedia, equipos de rehabilitación y material quirúrgico: desde 30m2 por uso hasta 300m2 por uso.

Comercio de materiales para la construcción, venta y/o renta de equipo para la construcción:

Casas de materiales, tiendas de pisos, azulejos y baños, establecimientos para la venta de productos prefabricados para la construcción, tiendas de pinturas y/o impermeabilizantes. Maquinaria pesada, equipo ligero para la construcción y cimbra en general: cualquier superficie.

Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general: establecimientos para la compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, industrial y de servicios; llanteras, refraccionarias, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores, autopartes usadas, venta de carrocerías y tianguis de autos usados: solo en mas de 6000m2 de terreno. (UIR).

Establecimientos para el servicio de vehículos: de lavado y engrasado y autolavados: cualquier superficie por uso.

Baños y sanitarios públicos: cualquier superficie por uso.

Mercados y tianguis: cualquier superficie por uso. (UIR).

Establecimientos con servicios de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación: cafeterías, neverías, fuentes de sodas, juguerías, refresquerías, loncherías, fondas, restaurantes, torterías, taquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, merenderos, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles: hasta 250m2 por uso.

Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación: cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubes, salones para fiestas, banquetes y bailes, centros sociales, discotecas, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general: mas de 251m2 por uso.

Centro de consultorios sin encamados: centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos, dispensarios y centros antirrábicos: hasta 500 m2 por uso.

Hospitales y sanatorios: clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico mental: solo en mas de 6000m2 de terreno.

Educación elemental y básica: jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías: más de 5 aulas.

Educación media básica: escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias: mas de 6000m2 de terreno y mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación media superior: preparatoria, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales. mas de 6000m2 de terreno y mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación superior e instituciones de investigación: escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación: mas de 6000m2 de terreno y mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación física y artística: escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso.

Instalaciones religiosas: templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos: cualquier superficie por uso. (UIR).

Cuando se trate de bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, bibliotecas, museos, galerías de arte, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples: solo en predios de mas de 6000m2 de terreno. (UIR).

Instalaciones para la recreación y los deportes: boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general, adiestramiento canino: hasta 1000m2 por uso.

Gimnasios en general: hasta 1000m2 por uso.

Canchas cubiertas y descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones hoteleras: hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones asistenciales: orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues, casas de cuna, estancia infantil, centro de integración juvenil y asociaciones civiles: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia: estaciones de bomberos y ambulancias, casetas y/o comandancias, delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito, centros de capacitación y agencias de seguridad privada: cualquier superficie por uso. (UIR).

Funerarias y velatorios: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso.

Estacionamientos: verticales, horizontales y pensiones: hasta 100 cajones y mas de 101 cajones.

Terminales e instalaciones para el transporte: terminales de pasajeros urbanos, sitios o bases de taxis: cualquier superficie por uso.

Comunicaciones: oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones: hasta 250m² por uso.

Torres o sitios celulares llamados radiobases (UIR):

Tipo 1: autosoportada (contenedor con torre en patio)

Tipo 2: arriostrada (salas con antenas en azotea)

Tipo 3: monopolar (salas con antenas en azotea)

*ver normatividad de ocupación en el documento del plan.

*Se requiere de dictamen especial de la DGDU.

Actividades secundarias permitidas:

Otras manufactureras: producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y útiles escolares y para oficina, aparatos musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares. De 251m² a 1000m² por uso. (UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: antenas, torres y mástiles de mas de 30m, anuncios espectaculares: cualquier superficie por uso.(UIR).

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento.

CU- ZE -1 : centro urbano - (ANTES C -1) comercio de barrio sin vivienda.
--

- M2 brutos de terreno: 8300m
- M2 netos de terreno: 5000m
- Frente mínimo: 50m
- Superficie mínima de terreno:5000m²
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 7 ml sobre el nivel de desplante.
- Intensidad máxima de construcción: 0.7 veces el área neta del predio.
- No se permite subdivisión de predios.

Actividades terciarias permitidas:

Comercio de productos y servicios básicos:

Establecimientos para la venta de abarrotes, expendios de alimentos sin preparar y de comida, panaderías, dulcerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, roscaderías, salchichonerías, mercería, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, cremerías, misceláneas y minisuper: desde 60m² por uso hasta 300m² por uso.

Estacionamientos: horizontales y pensiones: hasta 100 cajones y más de 101 cajones.

Uso prohibido: se prohíbe expresamente el servicio de comida preparada y bebidas alcohólicas.

Actividades secundarias permitidas: ninguna.

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: ninguna.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento de cada fraccionamiento, así como el de la Zona Esmeralda para el comercio. Se deberá contar con rampas para discapacitados así como cajones de estacionamiento para este mismo fin, a razón de 1 cajón por cada 10 de demanda en el proyecto particular. La dimensión para este cajón será de 4m por 5m. Se deberá respetar los cajones de estacionamiento necesarios por giro según la tabla de normas para estacionamiento. (no aplica ningún pago sustitutivo por falta de cajones).

NOTA: Uso exclusivo para zona comercial de barrio existentes.(Súper H, La Estrella, Sherwood y Zona comercial de loma de Vallescondido.

H 1000 A (antes 1 A)

Solo aplicable en los fraccionamientos: club de golf Bellavista, Club de Golf la Hacienda y Club Hípico San Miguel. Habitacional unifamiliar de densidad baja)

- Habitantes por hectárea según fraccionamiento.
- Viviendas por hectárea según fraccionamiento.
- M2 brutos de terreno:1000
- M2 netos de terreno: 600
- Frente mínimo:12ml
- Superficie mínima de terreno:600m2
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 40%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 60%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción:1 vez el área neta del predio.
- Se permite habitación unifamiliar (con una sola cocina) por cada lote únicamente. No se autorizan subdivisiones ni regímenes en condominio.

Actividades terciarias permitidas:

Canchas descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: no se permite.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento, así como el número de viviendas autorizadas para cada uno. Se podrán autorizar subdivisiones cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 1000m2 de superficie y un frente mínimo de 20 m lineales.

H 833 ZE (antes H – 1, habitacional unifamiliar de densidad baja)

- M2 brutos de terreno:833
- M2 netos de terreno: 500
- Frente mínimo:15ml
- Superficie mínima de terreno:500m2
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 40%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 60%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción:1 vez el área neta del predio.
- Se permite habitación unifamiliar (con una sola cocina) por cada lote únicamente. No se autorizan subdivisiones ni regímenes en condominio.

Actividades terciarias permitidas:

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: plantas de tratamiento de aguas negras, grises y lagunas de oxidación, de control y de regulación.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno del fraccionamiento. Así como el número de viviendas autorizadas para cada uno. En lotes que estén ubicados en terrenos descendentes* tomando en cuenta el nivel de calle, se permitirá construir 3 niveles o 9 metros de altura desde el nivel de desplante. *se toma en cuenta como descendente el 10% al centro del terreno.

H 417 A antes 2 A, (habitacional de densidad media)

- 112.8 habitantes por hectárea.
- 24 viviendas por hectárea
- M2 brutos de terreno: 417
- M2 netos de terreno: 250
- Frente mínimo: 10ml
- Superficie mínima de terreno: 250m² (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir: % uso habitacional y/o no habitacional: 30%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 70%
- Altura máxima de construcción: 3 niveles o 9 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 1.5 veces el área neta del predio.
- Se permite habitación unifamiliar por cada lote.

Actividades terciarias permitidas:

Canchas descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones asistenciales: asociaciones civiles: cualquier superficie por uso. (UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: ninguna.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento. Para los fraccionamientos arboledas, Vergel de Arboledas y Lomas de la Hacienda, la altura máxima de la construcción es de 2 niveles o 6 metros. (*Aplica solo a las edificaciones existentes para efectos de regularizaciones pendientes).

H 100 A antes 4 A (Habitacional de alta densidad)

- 470 habitantes por hectárea.
- 100 viviendas por hectárea
- M2 brutos de terreno: 100
- M2 netos de terreno: 60
- Frente mínimo: 8ml (también para subdivisiones)
- Superficie mínima de terreno: 120m² (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir: % uso habitacional y/o no habitacional: 30%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 70%
- Altura máxima de construcción: 3 niveles o 9 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 2.1 veces el área del predio.
- Se permite habitación unifamiliar y plurifamiliar. De 1 vivienda, de 2 a 60 viviendas y mas de 60 viviendas (UIR). Se autoriza una vivienda por cada 60m² de superficie de predio.

Actividades terciarias permitidas:

Oficinas: públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, privadas y de viajes. Comercio de Productos y servicios básicos.

Hasta 30m2 por uso.

Canchas descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Instalaciones asistenciales: asociaciones civiles: cualquier superficie por uso. (UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: no permitida.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento.

H 100 C Habitacional de alta densidad

- 470 habitantes por hectárea.
- 100 viviendas por hectárea
- M2 brutos de terreno: 100
- M2 netos de terreno: 60
- Frente mínimo: 8ml (también para subdivisiones)
- Superficie mínima de terreno:120m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir: % uso habitacional y/o no habitacional: 30%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 70%
- Altura máxima de construcción: 3 niveles o 9 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción:2.1 veces el área del predio.
- Se permite habitacional unifamiliar y plurifamiliar. De 1 vivienda, de 2 a 60 viviendas y mas de 60 viviendas (UIR). Se autoriza una vivienda por cada 60m2 de superficie de predio.

Actividades terciarias permitidas: Ninguna

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Instalaciones asistenciales: asociaciones civiles: cualquier superficie por uso. (UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: no permitida.

H 200 A antes 3 A (Habitacional de densidad media)

- 235 habitantes por hectárea.
- 50 viviendas por hectárea
- M2 brutos de terreno: 200
- M2 netos de terreno: 120
- Frente mínimo: 7ml
- Superficie mínima de terreno:120m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 30%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 70%
- Altura máxima de construcción: 3 niveles o 9 ml sobre el nivel de desplante.
- Intensidad máxima de construcción:2.1 veces el área del predio.
- Se permite habitacional unifamiliar (con una sola cocina) por cada lote. Se permiten regímenes en condominio.

Solo se permite comercio y servicios básicos.

Actividades terciarias permitidas:

Canchas descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Instalaciones asistenciales: asociaciones civiles: cualquier superficie por uso. (UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: no permitidas.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento.

CRU.800. A Corredor urbano de intensidad media

*Este uso es el aplicable para la Av. Jinetes en los casos que tengan actualmente uso de suelo 7 B.

- 56.4 habitantes por hectárea.
- 12 viviendas por hectárea
- M2 brutos de terreno: 800
- M2 netos de terreno: 480
- Frente mínimo: 14ml (también para subdivisiones)
- Superficie mínima de terreno: 500 m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 30%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 70%
- Altura máxima de construcción: 5 niveles o 15 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción:3.5 veces el área del predio.
- Se permite habitacional unifamiliar y plurifamiliar. Hasta de una vivienda por cada 120m2 del área del predio. De 1 vivienda, de 2 a 60 viviendas y mas de 60 viviendas (uir).

Actividades terciarias permitidas:

Oficinas: públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, privadas y de viajes:

Hasta 30m2 por uso, de 31 a 120m2 por uso, de 121 a 500m2 por uso.

Servicios financieros: sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares: cualquier superficie por uso

Comercio de productos y servicios básicos:

Establecimientos para la venta de abarrotes, vinos y calzado, expendios de alimentos sin preparar y de comida, panaderías, tortillerías dulcerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, roscerías, salchichonerías, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, vidrierías, tlapalerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, cremerías, misceláneas, lonjas mercantiles y minisuper: hasta 30m2 por uso, de 31 a 120m2 por uso y de 121 a 300m2 por uso.

Comercio de productos y servicios especializados:

Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, artículos electrodomésticos, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, productos químicos y minerales, alquiler de mobiliario, escuelas de manejo, productos de belleza y de arte, ciber-café, sex shops, videojuegos, alquiler de juegos infantiles, tiendas esotéricas, tiendas naturistas, escritorios públicos, prótesis, ortopedia, equipos de rehabilitación y material quirúrgico: hasta 30m2 por uso, de 31 a 120m2 por uso y de 121 a 300m2 por uso.

Comercio de materiales para la construcción, venta y/o renta de equipo para la construcción:

Casas de materiales, tiendas de pisos, azulejos y baños, establecimientos para la venta de productos prefabricados para la construcción, tiendas de pinturas y/o impermeabilizantes. Maquinaria pesada, equipo ligero para la construcción y cimbra en general: cualquier superficie.

Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general: establecimientos para la compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarias, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores, autopartes usadas, venta de carrocerías y tianguis de autos usados: solo en mas de 6000m2 de terreno. (UIR).

Establecimientos para el servicio de vehículos: de lavado y engrasado y autolavados: cualquier superficie por uso.

Baños y sanitarios públicos: cualquier superficie por uso.

Centros comerciales: tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales: cualquier superficie por uso. (UIR).

Mercados y tianguis: cualquier superficie por uso. (UIR).

Establecimientos con servicios de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación: cafeterías, neverías, fuentes de sodas, juguerías, refresquerías, loncherías, fondas, restaurantes, torterías, taquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, merenderos, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles: hasta 120m2 por uso y de 121 a 250m2 por uso.

Centro de consultorios sin encamados: centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos, dispensarios y centros antirrábicos: hasta 120 m2 por uso y de 121 a 500m2 por uso.

Hospitales y sanatorios: clínicas – hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico – mental: en terrenos de mas de 6000m2. (UIR).

Educación elemental y básica: jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías: hasta 4 aulas y/o mas de 5 aulas. (UIR).

Educación media básica: escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias: mas de 6000m2 de terreno. (UIR).

Educación media superior: preparatoria, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales: mas de 6000m2 de terreno. (UIR).

Educación superior e instituciones de investigación: escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación: mas de 6000m2 de terreno. (UIR).

Educación física y artística: escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas: hasta 250m2 por uso, y mas de 251m2 por uso.

Instalaciones religiosas: templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa: mas de 6000m2 de terreno. y/o cualquier superficie por uso. (UIR).

Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos, Bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples: cualquier superficie por uso. y/o mas de 6000m2 de terreno. (UIR).

Instalaciones para la recreación y los deportes: boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general, adiestramiento canino: hasta 250m2 por uso y de 251 a 1000m2 por uso.

Gimnasios en general: hasta 250m2 por uso y de 251 a 1000m2 por uso.

Canchas cubiertas y descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones asistenciales: orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues, casas de cuna, estancia infantil, centro de integración juvenil y asociaciones civiles: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia: estaciones de bomberos y ambulancias, casetas y/o comandancias, delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito, centros de capacitación, agencias de seguridad privada: cualquier superficie por uso. (UIR).

Funerarias y velatorios: hasta 250m² por uso y mas de 251m² por uso.

Estacionamientos: verticales, horizontales y pensiones: hasta 50 cajones, de 51 a 100 cajones, mas de 101 cajones.

Terminales e instalación para el transporte: terminales de pasajeros urbanos: cualquier superficie por uso. Bases o sitios de taxis: cualquier superficie por uso.

Comunicaciones: oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones: hasta 250m² por uso.

Torres o sitios celulares denominados radiobases: tipo I: autosoportada (contenedor con torre en patio), tipo II: arriostrada (salas con antenas en azotea) y tipo III monopolar (salas con antenas en azotea): ver normatividad de ocupación en el documento del plan. Se requiere dictamen especial de la D.G.A.U.

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: antenas, torres y mástiles de mas de 30m, anuncios espectaculares: cualquier superficie por uso.(UIR).

H 333 - ZE (antes: H – 2 habitacional unifamiliar de densidad media)

Aplicable solamente para Campestre Chiluca ya construido.

- M2 brutos de terreno: 333
- M2 netos de terreno: 200
- Frente mínimo: 9ml
- Superficie mínima de terreno:200m²
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 30%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 70%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 1.5 veces el área neta del predio.
- Se permite habitacional unifamiliar (con una sola cocina) por cada lote. No se permiten subdivisiones ni regimenes en condominio.

Actividades terciarias permitidas:

Clubes e instalaciones campestres: club campestre y campo de golf: cualquier superficie por uso. (UIR).

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: plantas de tratamiento de aguas negras, grises, lagunas de oxidación, de regulación y control.

NOTA: se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento, así como el número de viviendas máxima autorizadas para cada uno.

H 1667 ZE -1 (antes H-1 –1, Habitación plurifamiliar de densidad baja).

- M2 brutos de terreno: 1667
- M2 netos de terreno: 1000
- Frente mínimo: 20ml

- Superficie mínima de terreno: 1000m²
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 ml sobre el nivel de banqueta.
- Intensidad máxima de construcción: 1 veces el área neta del predio.
- Se autorizará una vivienda (con una cocina) por cada 1000m² de superficie del predio. No se autorizan subdivisiones. Se permiten condominios horizontales, verticales y mixtos según las condiciones de topografía para un adecuado aprovechamiento del suelo y protección ecológica.

Actividades terciarias permitidas:

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: plantas de tratamiento de aguas negras y grises, lagunas de oxidación, de control y de regulación

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento; así como el número de viviendas máximas autorizadas para cada fraccionamiento. Deberá haber 3 cajones de estacionamiento por vivienda.

H 1667 ZE -2 (antes H -3: Habitación plurifamiliar de densidad baja en condominio.).

- M2 brutos de terreno: 1667
- M2 netos de terreno: 1000
- Frente mínimo: 20ml
- Superficie mínima de terreno: 1000m²
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 40%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 60%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 1 veces el área neta del predio.
- Se autorizará una vivienda en condominio por cada 500m² de superficie del predio.
- No se permiten subdivisiones.

Actividades terciarias permitidas:

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: plantas de tratamiento de aguas negras y grises, lagunas de oxidación, de control y de regulación.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento, así como el número de viviendas autorizada para cada uno. En lotes que estén ubicados en terrenos descendentes* tomando en cuenta el nivel de calle, se permitirá construir 3 niveles o 9 metros de altura desde el nivel de desplante. *se toma en cuenta como descendente el 10% al centro del terreno

H 1667 ZE -3 (H -4: Habitación plurifamiliar de densidad media.).

- M2 brutos de terreno: 1667
- M2 netos de terreno: 1000
- Frente mínimo: 12ml
- Superficie mínima de terreno: 1000m²
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 1 veces el área neta del predio.
- Se autorizará una vivienda (con una sola cocina) por cada 500m² de superficie del predio.

Actividades terciarias permitidas:

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: plantas de tratamiento de aguas negras y grises, lagunas de oxidación, de control y de regulación

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento, así como el número de viviendas autorizadas para cada fraccionamiento. Se evaluarán las condiciones topográficas para un adecuado aprovechamiento del suelo y protección ecológica en el condominio a desarrollar, siendo el área privativa condominial no menor a 200m de construcción.

H 1667 ZE -4 (H -4-1: Habitación plurifamiliar de densidad media.).

- M2 brutos de terreno: 1667
- M2 netos de terreno: 1000
- Frente mínimo: 12ml (también para subdivisiones).
- Superficie mínima de terreno:1000m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 1 veces el área neta del predio.
- Se autorizará una vivienda (con una sola cocina) por cada 350m2 de superficie del predio.

Actividades terciarias permitidas:

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: plantas de tratamiento de aguas negras y grises, lagunas de oxidación, de control y de regulación.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento, así como el número de viviendas autorizadas para cada uno. Se evaluarán las condiciones topográficas para un adecuado aprovechamiento del suelo y protección ecológica en el condominio a desarrollar, siendo el área privativa condominial no menor a 200m de construcción. Se deberán exigir tres estacionamientos por vivienda como mínimo.

H 3333 ZE (antes H - 0: habitación unifamiliar de muy baja densidad.)

- Numero de viviendas según fraccionamiento autorizado. Aplica también para el desarrollo "real de Hacienda".
- M2 brutos de terreno: 3333
- M2 netos de terreno: 2000
- Frente mínimo: 25ml (también para subdivisiones).
- Superficie mínima de terreno:2000m2 (también para subdivisiones).
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 60%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 40%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción:1 vez el área neta del predio.
- Se permite habitación unifamiliar (con una sola cocina) por cada lote, por lo que no se autorizan regímenes en condominio.

Actividades terciarias permitidas:

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso.(UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: plantas de tratamiento de aguas negras y grises, lagunas de oxidación, de control y de regulación.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento, así como el número de viviendas autorizadas para cada uno. En lotes que estén ubicados en terrenos descendentes* tomando en cuenta el nivel de calle, se permitirá construir 3 niveles o 9 metros de altura desde el nivel de desplante. (*se toma en cuenta como descendente el 10% al centro del terreno).

MX H1 antes FE (Fomento ecológico)

- M2 brutos de terreno: 8333
- M2 netos de terreno: 5000 (también para subdivisiones)
- Frente mínimo: 40ml (también para subdivisiones)
- Superficie mínima de terreno: 5000m² (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 80%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 20%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 0.2 veces el área neta del predio.
- Se permite habitacional unifamiliar (con una sola cocina) por cada lote. No se permiten regímenes en condominio.

Actividades terciarias permitidas: ninguna.

Actividades primarias permitidas:

A manera de huertos, se permite:

Agricultura: cultivo de cereales (maíz, trigo, sorgo, arroz, etc) legumbres, raíces feculentas, hortalizas, leguminosas, café, caña de azúcar, algodón, agaves alcoholeros (maguey), tabaco, agaves de fibras (ixtles), girasol, cártamo, otras oleaginosas, árboles frutales, flores, viveros y campos experimentales. Cualquier superficie por uso.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento, así como el de la Zona Esmeralda. Se permiten las actividades ecuestres, permitiendo un máximo de 1 caballo por cada 1000m² de terreno.

Camino de acceso: con sección máxima de 6m de ancho, sin banquetas. La construcción de caminos respetará la vegetación del terreno natural. Los muros de contención para nivelar el terreno solo se permitirán con altura máxima de 2.5 metros y solo en las áreas que no se perjudique el arbolado o el terreno natural. Queda prohibida la tala de árboles, el deterioro de la vegetación, la modificación de los cauces de arroyos y contaminación y el movimiento de tierras para nivelar jardines.

H 5000 ZE (aplica para el desarrollo Real de Valle escondido)

- Aplica para el desarrollo real de Valle escondido. Se autorizan 58 viviendas máximas para este fraccionamiento.
- M2 brutos de terreno: 5000
- M2 netos de terreno: 3000
- Frente mínimo: 40ml
- Superficie mínima de terreno: 3000m²
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 90%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 10%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 ml sobre el nivel de desplante.
- Intensidad máxima de construcción: 0.2 veces el área neta del predio.
- Se permite habitacional unifamiliar (con una sola cocina) por cada lote. No se autorizan subdivisiones ni regímenes en condominio.

Actividades terciarias permitidas:

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: plantas de tratamiento de aguas negras y grises, lagunas de oxidación, de control y de regulación.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento, así como el número de viviendas autorizadas para cada uno. Se exigirán 3 cajones de estacionamiento por vivienda como mínimo.

H 500 A (antes 1 A. Excepto clubes de golf e hípicos. habitacional unifamiliar de densidad baja)

- 94 habitantes por hectárea.
- 20 viviendas por hectárea
- M2 brutos de terreno: 500
- M2 netos de terreno: 300
- Frente mínimo: 12m
- Superficie mínima de terreno: 600m² (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir : % uso habitacional y/o no habitacional: 40%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 60%
- Altura máxima de construcción: 3 niveles o 9 m sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 1.8 vez el área del predio.

Actividades terciarias permitidas:

Canchas descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones asistenciales: asociaciones civiles: cualquier superficie por uso. (UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: no se permite.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento.

H 16666 -ZE (antes H -3-1) habitacional plurifamiliar de densidad baja)

- M2 brutos de terreno: 16666
- M2 netos de terreno: 10000
- Frente mínimo: 80m
- Superficie mínima de terreno: 10000m²
- Superficie mínima sin construir : % uso habitacional y/o no habitacional: 60%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 40%
- Altura máxima de construcción: 3 niveles o 9 m sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 0.4 vez el área neta del predio.
- Se permite una vivienda o departamento en condominio por cada 2000 m² de superficie de terreno. No se permiten subdivisiones.

Actividades terciarias permitidas:

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura: plantas de tratamiento de aguas negras, grises y lagunas de oxidación, de control y de regulación.

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de cada fraccionamiento, así como el número de viviendas autorizadas para cada uno. Las restricciones de construcción al frente, fondo y colindancias laterales serán de 10m. De acuerdo a las condiciones topográficas, para un adecuado aprovechamiento del suelo y protección ecológica, se permiten condominios horizontales, verticales y mixtos.

CU200A (Centro Urbano con vivienda).

- 470 habitantes por hectárea.
- 100 viviendas por hectárea
- M2 brutos de terreno: 200
- M2 netos de terreno: 120

- Frente mínimo: 10ml
- Superficie mínima de terreno: 120m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 20%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 80%
- Altura máxima de construcción: 5 niveles o 15 ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 4 veces el área del predio.
- Se permite habitacional unifamiliar y plurifamiliar hasta de una vivienda por cada 120m2 del área del predio. De 1 hasta mas de 60 viviendas (UIR).

Actividades terciarias permitidas:

Oficinas: públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, privadas y de viajes:

Hasta 30m2 por uso, de 31 a 120m2 por uso y de 121 a 500m2 por uso.

Servicios financieros: sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares: cualquier superficie por uso

Comercio de productos y servicios básicos:

Establecimientos para la venta de abarrotes, vinos y calzado, expendios de alimentos sin preparar y de comida, panaderías, tortillerías dulcerías, fruterías, recauderías, camicerías, pescaderías, roscaderías, salchichoneras, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, vidrierías, tlapalerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, cremerías, misceláneas, lonjas mercantiles y minisuper: desde 30m2 por uso hasta 300m2 por uso, mas de 301m2 por uso.

Comercio de productos y servicios especializados:

Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, artículos electrodomésticos, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, productos químicos y minerales, alquiler de mobiliario, escuelas de manejo, productos de belleza y de arte, ciber-café, sex shops, videojuegos, alquiler de juegos infantiles, tiendas esotéricas, tiendas naturistas, escritorios públicos, prótesis, ortopedia, equipos de rehabilitación y material quirúrgico: desde 30m2 por uso hasta 300m2 por uso y mas de 301m2 por uso.

Comercio de materiales para la construcción, venta y/o renta de equipo para la construcción:

Casas de materiales, tiendas de pisos, azulejos y baños, establecimientos para la venta de productos prefabricados para la construcción, tiendas de pinturas y/o impermeabilizantes. Maquinaria pesada, equipo ligero para la construcción y cimbra en general: cualquier superficie.

Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general: establecimientos para la compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, industrial y de servicios; llanteras, refraccionarias, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores, autopartes usadas, venta de carrocerías y tianguis de autos usados: solo en mas de 6000m2 de terreno. (UIR).

Establecimientos para el servicio de vehículos: de lavado y engrasado y autolavados: cualquier superficie por uso.

Baños y sanitarios públicos: cualquier superficie por uso.

Centros comerciales: tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales: cualquier superficie por uso. (UIR).

Mercados y tianguis: cualquier superficie por uso. (UIR).

Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación: cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubes, salones para fiestas, banquetes y bailes, centros sociales, discotecas, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general: mas de 251m2 por uso

Establecimientos con servicios de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación: cafeterías, neverías, fuentes de sodas, juguerías, refresquerías, loncherías, fondas, restaurantes, torterías, taquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, merenderos, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles: hasta 250m2 por uso y de más de 251m2 por uso.

Centro de consultorios sin encamados: centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos, dispensarios y centros antirrábicos: hasta 500 m2 por uso.

Hospitales y sanatorios: clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico mental: solo en mas de 6000m2 de terreno.

Educación elemental y básica: jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías: más de 5 aulas.

Educación media básica: escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias: mas de 6000m2 de terreno y mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación media superior: preparatoria, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales. mas de 6000m2 de terreno. y/o mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación superior e instituciones de investigación: escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación: más de 6000m2 de terreno. y/o más de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación física y artística: escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso.

Instalaciones religiosas: templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa: mas de 6000m2 de terreno. (UIR).

Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos: cualquier superficie por uso. (UIR).

Cuando se trate de bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, bibliotecas, museos, galerías de arte, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples: solo en predios de mas de 6000m2 de terreno. (UIR) y/o cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones para la recreación y los deportes: boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general, adiestramiento canino, Gimnasios en general: hasta 250m2 por uso, de 251 a 1000m2 por uso, de 1001 a 5000m2 por uso y mas de 5001m2 por uso

Canchas cubiertas y descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones hoteleras: hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones asistenciales: orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues, casas de cuna, estancia infantil, centro de integración juvenil y asociaciones civiles: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia: estaciones de bomberos y ambulancias, casetas y/o comandancias, delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito, centros de capacitación y agencias de seguridad privada: cualquier superficie por uso. (UIR).

Funerarias y velatorios: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso.

Estacionamientos: verticales, horizontales y pensiones: hasta 100 cajones y mas de 101 cajones.

Terminales e instalaciones para el transporte: terminales de pasajeros urbanos, sitios o bases de taxis: cualquier superficie por uso.

Comunicaciones: oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso (UIR).

Torres o sitios celulares llamados radiobases (UIR):

Tipo 1: autosoportada (contenedor con torre en patio)

Tipo 2: arriostrada (salas con antenas en azotea)

Tipo 3: monopolar (salas con antenas en azotea)

*ver normatividad de ocupación en el documento del plan.

*Se requiere de dictamen especial de la DGDJ.

Actividades secundarias permitidas: ninguna.

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: antenas, torres y mástiles de mas de 30m, anuncios espectaculares: cualquier superficie por uso.(UIR).

CU-A = centro urbano (similar al 7 A)
--

- Habitantes por hectárea. Np (no permitido).
- Vivienda: np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: 100 ml
- Superficie mínima de terreno:10000 m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Superficie máxima de desplante:% uso habitacional y/o no habitacional: 50%
- Altura máxima de construcción: 5 niveles o 15ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 2.5 veces el área del predio.
- No se permite habitacional.

Actividades terciarias permitidas:

Oficinas: públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, privadas y de viajes:

De 501 a 1000m2 por uso y mas de 1001m2 por uso.

Servicios financieros: sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares: cualquier superficie por uso

Comercio de productos y servicios básicos:

Establecimientos para la venta de abarrotes, vinos y calzado, expendios de alimentos sin preparar y de comida, panaderías, tortillerías dulcerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, rosticerías, salchichonerías, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, vidrierías, tlapalerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, cremerías, misceláneas, lonjas mercantiles y minisuper: mas de 301m2 por uso.

Comercio de productos y servicios especializados:

Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, artículos electrodomésticos, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, productos químicos y minerales, alquiler de mobiliario, escuelas de manejo, productos de belleza y de arte, ciber-cafés, sex shops, videojuegos, alquiler de juegos infantiles, tiendas esotéricas, tiendas naturistas, escritorios públicos, prótesis, ortopedia, equipos de rehabilitación y material quirúrgico: mas de 301m2 por uso.

Comercio de materiales para la construcción, venta y/o renta de equipo para la construcción:

Casas de materiales, tiendas de pisos, azulejos y baños, establecimientos para la venta de productos prefabricados para la construcción, tiendas de pinturas y/o impermeabilizantes. Maquinaria pesada, equipo ligero para la construcción y cimbra en general: cualquier superficie.

Establecimientos para el servicio de vehículos: de lavado y engrasado y autolavados: cualquier superficie por uso.

Centros comerciales: tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales: cualquier superficie por uso. (UIR).

Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación: cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubes, salones para fiestas, banquetes y bailes, centros sociales, discotecas, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general: mas de 251m2 por uso

Centro de consultorios sin encamados: centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos, dispensarios y centros antirrábicos: hasta 120m2 por uso, de 121 a 500m2 por uso, mas de 501m2 por uso.

Hospitales y sanatorios: clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico mental: solo en mas de 6000m2 de terreno.

Educación elemental y básica: jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías: hasta 4 aulas y/o más de 5 aulas.

Educación media básica: escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias: mas de 6000m2 de terreno y mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación media superior: preparatoria, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales. mas de 6000m2 de terreno. y/o mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación superior e instituciones de investigación: escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación: mas de 6000m2 de terreno. y/o mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación física y artística: escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso.

Instalaciones religiosas: templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos: cualquier superficie por uso. (UIR).

Cuando se trate de bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, bibliotecas, museos, galerías de arte, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples: solo en predios de mas de 6000m2 de terreno.(UIR) y/o mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Instalaciones para la recreación y los deportes: balnearios y actividades acuáticas: mas de 6000m2 de terreno y/o construcciones de mas de 5000m2. UIR.

boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general, adiestramiento canino, Gimnasios en general: hasta 250m2 por uso, de 251 a 1000m2 por uso, de 1001 a 5000m2 por uso y mas de 5001m2 por uso

Canchas cubiertas y descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Palenques, exposiciones feriales: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.

Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre: estadios, hipódromos, galgodromos, velódromos, plazas de toros, lienzos charros, pistas para motociclismo y actividades acuáticas: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones hoteleras: hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones asistenciales: asociaciones civiles: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia: estaciones de bomberos y ambulancias, casetas y/o comandancias.: cualquier superficie por uso. (UIR).

Funerarias y velatorios: hasta 250m² por uso y mas de 251m² por uso.

Estacionamientos: verticales, horizontales y pensiones: hasta 100 cajones y mas de 101 cajones.

Terminales e instalaciones para el transporte: terminales de pasajeros urbanos, sitios o bases de taxis: cualquier superficie por uso.

Comunicaciones: oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones: hasta 250m² por uso y mas de 251m² por uso (UIR).

Torres o sitios celulares llamados radiobases (UIR):

Tipo 1: autosoportada (contenedor con torre en patio)

Tipo 2: arriostada (salas con antenas en azotea)

Tipo 3: monopolar (salas con antenas en azotea)

*ver normatividad de ocupación en el documento del plan.

*Se requiere de dictamen especial de la DGDU.

Actividades secundarias permitidas:

Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos: impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres y folletos: hasta 600m² por uso.

Producción artesanal de piñatas, papel amate, flores, encuadernación, fotograbado y fabricación de clichés y similares: hasta 120m² por uso

Otras manufactureras: producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y útiles escolares y para oficina, aparatos musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares: hasta 250m² por uso y de 251 a 1000m² por uso. UIR.

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: antenas, torres y mástiles de mas de 30m, anuncios espectaculares: cualquier superficie por uso. (UIR).

CU-ZE - 2 centro urbano (antes C - 2) comercio especializado.

- Vivienda: no se permite.
- m² brutos de terreno: 16666
- m² netos de terreno: 10,000
- frente mínimo: 100m
- superficie mínima de terreno: 10000m²
- superficie mínima sin construir :% uso comercial: 50%
- superficie máxima de desplante: % uso comercial: 50%
- altura máxima de construcción: 3 niveles y/o 12 metros de altura (sobre el nivel de desplante) sujeta al reglamento interno de la Zona Esmeralda.
- intensidad máxima de construcción: 1 veces el área del predio.

Se permite subdivisión bajo la modalidad de lotificación condominial con lotes mínimos no subdividibles de 2175m² netos y deberán acatar las normas del lote de origen. La superficie mínima por uso será de 150 m² netos. Los cajones de estacionamiento se proporcionarán al interior del predio. Se permiten instalaciones con giros individuales o almacenes departamentales. Altura máxima de construcción: (sobre el nivel de desplante) sujeta al reglamento interno de la Zona Esmeralda.

Actividades terciarias permitidas:

Oficinas: públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, oficinas privadas y agencias de viajes:

De 501m2 en adelante.

Servicios financieros: sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa: mas de 301m2 por uso.

Comercio de productos y servicios básicos:

Establecimientos para la venta de abarrotes, vinos y calzado, expendios de alimentos sin preparar y de comida, panaderías, tortillerías dulcerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, roscerías, salchichonerías, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, vidrierías, tlapalerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, cremerías, misceláneas, lonjas mercantiles y minisuper: mas de 301m2 por uso.

Comercio de productos y servicios especializados:

Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, artículos electrodomésticos, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, productos químicos y minerales, alquiler de mobiliario, escuelas de manejo, productos de belleza y de arte, ciber-café, sex shops, videojuegos, alquiler de juegos infantiles, tiendas esotéricas, tiendas naturistas, escritorios públicos, prótesis, ortopedia, equipos de rehabilitación y material quirúrgico: mas de 301m2 por uso.

Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general: establecimientos para la compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarias, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofes y radiadores, autopartes usadas, venta de carrocerías y tianguis de autos usados: solo en mas de 6000m2 de terreno. (UIR).

Establecimientos para el servicio de vehículos: de lavado y engrasado y autolavados: cualquier superficie por uso.

Centros comerciales: tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales: cualquier superficie por uso. (UIR).

Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación: cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubes, salones para fiestas, banquetes y bailes, centros sociales, discotecas, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general: mas de 251m2 por uso

Centro de consultorios sin encamados: centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos, dispensarios y centros antirrábicos: hasta 120m2 por uso, de 121 a 500m2 por uso, mas de 501m2 por uso.

Hospitales y sanatorios: clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico mental: solo en mas de 6000m2 de terreno.

Educación elemental y básica: jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías: hasta 4 aulas y/o más de 5 aulas.

Educación física y artística: escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso.

Instalaciones religiosas: templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.. (UIR).

Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos: cualquier superficie por uso. (UIR).

Cuando se trate de bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, bibliotecas, museos, galerías de arte, pinacotecas, filmotecas, cinotecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples: solo en predios de mas de 6000m2 de terreno.(UIR) y/o mas de 5000m2 de construcción.. (UIR).

Instalaciones para la recreación y los deportes: balnearios y actividades acuáticas: mas de 6000m2 de terreno y/o construcciones de mas de 5000m2.UIR.

boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general, adiestramiento canino, Gimnasios en general: hasta 250m2 por uso, de 251 a 1000m2 por uso, de 1001 a 5000m2 por uso y mas de 5001m2 por uso

Canchas cubiertas y descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Palenques, exposiciones feriales: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.

Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre: estadios, hipódromos, galgodromos, velódromos, plazas de toros, lienzo charros, pistas para motociclismo y actividades acuáticas: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones hoteleras: hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas: cualquier superficie por uso. (UIR).??preguntar

Instalaciones asistenciales: asociaciones civiles: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia: estaciones de bomberos y ambulancias, casetas y/o comandancias.: cualquier superficie por uso. (UIR).

Funerarias y velatorios: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso.

Estacionamientos: verticales, horizontales y pensiones: hasta 100 cajones y mas de 101 cajones.

Terminales e instalaciones para el transporte: terminales de pasajeros urbanos, sitios o bases de taxis: cualquier superficie por uso.

Comunicaciones: oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso (UIR).

Torres o sitios celulares llamados radiobases (UIR):

Tipo 1: autosoportada (contenedor con torre en patio)

Tipo 2: arriostada (salas con antenas en azotea)

Tipo 3: monopolar (salas con antenas en azotea)

*ver normatividad de ocupación en el documento del plan.

*Se requiere de dictamen especial de la DGDU.

Actividades secundarias permitidas:

Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos: impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres y folletos: hasta 600m2 por uso.

Producción artesanal de piñatas, papel amate, flores, encuadernación, fotograbado y fabricación de clichés y similares: hasta 120m2 por uso.

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: antenas, torres y mástiles de mas de 30m, anuncios espectaculares: cualquier superficie por uso.(UIR).

NOTA: se deberá respetar el reglamento interno de la zona. Se deberá respetar el número de cajones aplicables en la tabla del PMDU según el giro comercial.

CUR B = centro urbano regional

- Habitantes por hectárea. Np (no permitida)
- Vivienda: no permitida.
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: 1000m2
- Frente mínimo: 20ml

- Superficie mínima de terreno: 1000m² (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir : % uso habitacional y/o no habitacional: 30%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 70%
- Altura máxima de construcción: 12 niveles o 36 ml sobre el nivel de banqueta.
- Intensidad máxima de construcción: 8.4 veces el área del predio.
- No se permite habitacional.

Actividades terciarias permitidas:

Oficinas: públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, oficinas, despachos o bufetes privadas y agencias de viajes:

Cualquier superficie por uso.

Servicios financieros: sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares: cualquier superficie por uso.

Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general: establecimientos para la compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarias, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores, auto partes usadas, venta de carrocerías y tianguis de autos usados: solo en mas de 6000m² de terreno. (UIR).

Establecimientos para el servicio de vehículos: de lavado y engrasado y autolavados: cualquier superficie por uso.

Centros comerciales: tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales: cualquier superficie por uso. (UIR).

Establecimientos con servicios de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación: cafeterías, neverías, fuentes de sodas, juguerías, refresquerías, loncherías, fondas, restaurantes, torterías, taquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, merenderos, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles: mas de 251m² por uso.*

Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación: cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubes, salones para fiestas, banquetes y bailes, centros sociales, discotecas, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general: mas de 251m² por uso.*

Centro de consultorios sin encamados: centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos, dispensarios y centros antirrábicos: mas de 501m² por uso.*

Hospitales y sanatorios: clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico mental: solo en mas de 5000m² de construcción.

Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones hoteleras: hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia: estaciones de bomberos y ambulancias, casetas y/o comandancias: cualquier superficie por uso. (UIR). Funerarias y velatorios: hasta 250m² por uso y mas de 251m² por uso.

Estacionamientos: verticales, horizontales y pensiones: hasta 50 cajones, de 51 a 100 cajones y mas de 101 cajones.

Comunicaciones: oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones: hasta 250m² por uso y mas de 251m² por uso (UIR).

Torres o sitios celulares llamados radiobases (UIR):

Tipo 1: autosoportada (contenedor con torre en patio)

Tipo 2: arriostrada (salas con antenas en azotea)

Tipo 3: monopolar (salas con antenas en azotea)

*ver normatividad de ocupación en el documento del plan.

*Se requiere de dictamen especial de la DGDU.

Actividades secundarias permitidas: ninguna.

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Captación y distribución de agua: captación (diques, presas, represas, canales, arroyos y ríos), tratamiento, conducción y distribución de agua, operación de plantas potabilizadoras: cualquier superficie por uso. UIR.

Instalaciones en general: antenas, torres y mástiles de mas de 30m, anuncios espectaculares: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones de telefonía, central de teléfonos.**

NOTA: Se deberá respetar el reglamento interno de la zona.

*en el caso de oficinas, consultorios, zonas de comida dentro de los centros comerciales, con o sin bebidas alcohólicas se autoriza de 30 a 120m2 cada una. En el caso de central telefónica se autoriza un solo predio menor a los 1000m2.

E (Equipamiento en general)

- Habitantes por hectárea. Np (no permitida)
- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: 10ml
- Superficie mínima de terreno: 250m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 40%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 60%
- Altura máxima de construcción: 5 niveles o 15ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 3 veces el área del predio.
- No se permite habitacional.

Actividades terciarias permitidas:

Centros comerciales: tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales: cualquier superficie por uso. (UIR).

Mercados y tianguis: cualquier superficie por uso. (UIR).

Centro de consultorios sin encamados: centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos, dispensarios y centros antirrábicos: hasta 120m2 por uso, de 121 a 500m2 por uso y mas de 501m2 por uso.

Hospitales y sanatorios: clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico mental: en mas de 5000m2 de construcción y/o mas de 6000m2 de terreno. UIR.

Educación elemental y básica: jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías: hasta 4 aulas y/o mas de 5 aulas UIR.

Educación media básica: escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias: en mas de 5000m2 de construcción y/o mas de 6000m2 de terreno. UIR.

Educación media superior: preparatoria, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales. mas de 6000m2 de terreno. y/o mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación superior e instituciones de investigación: escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación: mas de 6000m2 de terreno: y/o mas de 5000m2 de construcción. (UIR).

Educación física y artística: escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso.

Instalaciones religiosas: templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.. (UIR).

Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos: cualquier superficie por uso. (UIR).

Cuando se trate de bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, bibliotecas, museos, galerías de arte, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples: solo en predios de mas de 6000m2 de terreno.(UIR) y/o mas de 5000m2 de construcción.. (UIR).

Instalaciones para la recreación y los deportes: balnearios y actividades acuáticas: mas de 6000m2 de terreno y/o construcciones de mas de 5000m2.UIR.

boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general, adiestramiento canino, Gimnasios en general: hasta 250m2 por uso, de 251 a 1000m2 por uso, de 1001 a 5000m2 por uso y mas de 5001m2 por uso

Canchas cubiertas y descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Palenques, exposiciones feriales: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.

Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre: estadios, hipódromos, galgodromos, velódromos, plazas de toros, lienzos charros, pistas para motociclismo y actividades acuáticas: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones hoteleras: hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones asistenciales: orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues, casas de cuna, estancia infantil, centro de integración juvenil: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia: estaciones de bomberos y ambulancias, casetas y/o comandancias, delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito, centros de capacitación, agencias de seguridad privada, centros penitenciarios y de readaptación social, centros de justicia, juzgados y cortes: cualquier superficie por uso. (UIR).

Funerarias y velatorios: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso.

Cementerios: panteones, cementerios, mausoleos y crematorios: cualquier superficie por uso

Actividades secundarias permitidas: ninguna.

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: antenas, torres y mástiles de mas de 30m, anuncios espectaculares: cualquier superficie por uso.(UIR).

E – RD R (Equipamiento recreativo y deportivo)

- Habitantes por hectárea. Np (no permitida)
- Vivienda: no permitida.
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: 30ml
- Superficie mínima de terreno:1000m2 (también para subdivisiones).
- Superficie mínima sin construir :% uso habitacional y/o no habitacional: 40%

- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 60%
- Altura máxima de construcción: 5 niveles o 15ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 3 veces el área del predio.
- No se permite habitacional.

Actividades terciarias permitidas:

Centros comerciales: tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales: cualquier superficie por uso. (UIR).

Mercados y tianguis: cualquier superficie por uso. (UIR).

Educación elemental y básica: jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías: hasta 4 aulas y/o mas de 5 aulas UIR.

Educación física y artística: escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas: hasta 250m2 por uso y mas de 251m2 por uso.

Instalaciones religiosas: templos y lugares de culto: conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.. (UIR).

Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos: cualquier superficie por uso. (UIR).

Cuando se trate de bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, bibliotecas, museos, galerías de arte, pinacotecas, filmotecas, cinotecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples: solo en predios de mas de 6000m2 de terreno.(UIR) y/o mas de 5000m2 de construcción.. (UIR).

Instalaciones para la recreación y los deportes: balnearios y actividades acuáticas: mas de 6000m2 de terreno y/o construcciones de mas de 5000m2.UIR.

boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general, adiestramiento canino, Gimnasios en general: hasta 250m2 por uso, de 251 a 1000m2 por uso, de 1001 a 5000m2 por uso y mas de 5001m2 por uso

Canchas cubiertas y descubiertas en general: cualquier superficie por uso.

Palenques, exposiciones feriales: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.

Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre: estadios, hipódromos, galgodromos, velódromos, plazas de toros, lienzos charros, pistas para motociclismo y actividades acuáticas: mas de 6000m2 de terreno y/o mas de 5000m2 de construcción.

Parques y jardines: plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general. Cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones hoteleras: hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas: cualquier superficie por uso. (UIR).

Instalaciones asistenciales: orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues, casas de cuna, estancia infantil, centro de integración juvenil: cualquier superficie por uso. (UIR).

Actividades secundarias permitidas: ninguna.

Actividades primarias permitidas: ninguna.

Infraestructura:

Instalaciones en general: antenas, torres y mástiles de mas de 30m, anuncios espectaculares: cualquier superficie por uso.(UIR).

E –EC-R equipamiento para la educación y la cultura

- M2 brutos de terreno: NP
- M2 netos de terreno: NP
- Frente mínimo: 10ml

- Superficie mínima de terreno: 250m² (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir : % uso habitacional y/o no habitacional: 40%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 60%
- Altura máxima de construcción: 5 niveles o 15ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 3 veces el área del predio.
- No se permite habitacional.

Actividades terciarias permitidas:

Educación elemental y básica: jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías: hasta 4 aulas y/o mas de 5 aulas UIR.

Educación media básica: escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias: en mas de 5000m² de construcción y/o mas de 6000m² de terreno. UIR.

Educación media superior: preparatoria, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales. mas de 6000m² de terreno. y/o mas de 5000m² de construcción. (UIR).

Educación superior e instituciones de investigación: escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación: mas de 6000m² de terreno. y/o mas de 5000m² de construcción. (UIR).

Educación física y artística: escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas: hasta 250m² por uso y mas de 251m² por uso.

Instalaciones religiosas: templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa: mas de 6000m² de terreno y/o mas de 5000m² de construcción.. (UIR).

Centros de espectáculos culturales y recreativos: auditorios, teatros, cines, autocinemas y salas de conciertos: cualquier superficie por uso. (UIR).

Cuando se trate de bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, bibliotecas, museos, galerías de arte, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples: solo en predios de mas de 6000m² de terreno. (UIR) y/o mas de 5000m² de construcción.. (UIR).

Instalaciones para la recreación y los deportes: balnearios y actividades acuáticas: mas de 6000m² de terreno y/o construcciones de mas de 5000m². UIR.

boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general, adiestramiento canino, Gimnasios en general: hasta 250m² por uso, de 251 a 1000m² por uso, de 1001 a 5000m² por uso y mas de 5001m² por uso.

E-SA-R equipamiento de salud y asistencia.

- Habitantes por hectárea. Np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: 10ml
- Superficie mínima de terreno: 250m² (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir : % uso habitacional y/o no habitacional: 20%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 80%
- Altura máxima de construcción: 5 niveles o 15ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 4 veces el área del predio.
- No se permite habitacional.

Actividades terciarias permitidas:

Centro de consultorios sin encamados: centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos, dispensarios y centros antirrábicos: hasta 120m² por uso, de 121 a 500m² por uso y mas de 501m² por uso.

Hospitales y sanatorios: clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico mental: en mas de 5000m2 de construcción y/o mas de 6000m2 de terreno. UIR.

E-CT-R equipamiento de comunicaciones y transportes

- Habitantes por hectárea. Np
- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: 65ml
- Superficie mínima de terreno: 10000m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir : % uso habitacional y/o no habitacional: 90%
- Superficie máxima de desplante: % uso habitacional y/o no habitacional: 10%
- Altura máxima de construcción: dt
- Intensidad máxima de construcción: dt
- No se permite habitacional.

Terminales e instalaciones para el transporte: terminales de pasajeros foráneos, aeropuertos: cualquier superficie por uso UIR.

E-ES-G equipamiento para estaciones de servicio y gasolineras.

- Habitantes por hectárea. Np.
- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: 10ml
- Superficie mínima de terreno: 250m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir 40%
- Superficie máxima de desplante 60%
- Altura máxima de construcción: 5 niveles o 15ml sobre el nivel de desplante
- Intensidad máxima de construcción: 3 veces el área del predio.
- No se permite habitacional.

Estaciones de servicio (gasolineras)

Tipo I: los obligatorios según normas de PEMEX, buzón postal: cualquier superficie por uso. UIR.

Tipo II: los obligatorios según normas de PEMEX, buzón postal, teléfono público, local y larga distancia, lavado automático de automóviles, centrifugado de combustible diesel: cualquier superficie por uso. UIR.

Tipo III: los obligatorios según normas de PEMEX, venta y/o reparación de neumáticos, refaccionaria automotriz, taller eléctrico y mecánico, tienda de conveniencia, fuente de sodas, cafetería o restaurante, motel y/o trailer park. buzón postal, telefono publico, local y larga distancia, centrifugado de combustible diesel: cualquier superficie por uso. (UIR).

Gasolineras:

Tipo 1: para surtir al público en general las siguientes características están calculadas para un depósito de gas L.P. con capacidad máxima de 5000 lts:

Un tanque suministrador, dos dispensarios o bomba, área para el abastecimiento del tanque, suministrador (pipa, tanque), barda de contención entre tanque y dispensarios, área administrativa, área de servicios (sanitarios, depósitos de basura), área de espera consumidores, área verde, cisterna con capacidad mínima de 10,000lts, área de circulación peatonal, remetimiento o restricción vial, acceso (colocación de matachispas), salida de emergencia: *ver normatividad de ocupación en el documento del plan. Se requiere de dictamen especial de la D.G.A.U. *es de UIR.

Tipo 2: para surtir a unidades de transporte propiedad de personas físicas o morales: Un tanque suministrador, un dispensario o bomba, área para el abastecimiento del tanque, suministrador (pipa, tanque), barda de contención entre tanque y dispensarios, área administrativa, área de servicios (sanitarios, depósito de basura) cisterna con capacidad mínima de 10,000lts, acceso (colocación de matachispas), salida retirada de matachispas, salida de emergencia: ver normatividad de ocupación en el documento escrito del Plan. Se requiere de dictamen especial de la D.G.A.U. (Dirección General de Desarrollo Urbano). Es de UIR.

I – G – C industria grande contaminante

- Habitantes por hectárea. Np
- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: 40ml
- Superficie mínima de terreno: 5,000m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir 30%
- Superficie máxima de desplante 70%
- Altura máxima de construcción: 3 niveles o 12m altura
- Intensidad máxima de construcción: 1 vez la superficie del terreno.
- No se permite habitacional.

Actividades secundarias permitidas:

Manufactura de productos alimenticios, bebidas y tabaco:

Manufacturera de la carne: congelación y empaque de carne fresca de cerdo, vaca, oveja, cabra, caballo, conejo, etc. UIR

Preparación de conservas y embutidos de carne, operaciones de conservación tales como: curado, ahumado y salado entre otros. UIR.

Manufactura de pescados y mariscos: preparación, congelación, empaque, conservación y enlatado de pescados y mariscos. Conservación de pescados y mariscos mediante procesos de salado y secado UIR

Manufactura de productos lácteos: envasado, pasteurización, homogeneización, deshidratación y fabricación de leche condensada, evaporada y en polvo. UIR

Manufactura de conservas alimenticias de frutas y legumbres: preparación, conservación, envasado y deshidratación de frutas, legumbres, jugos, sopas, guisos, salsas y concentrados (caldos). UIR.

Producción de mermeladas y frutas en conserva. UIR.

Manufactura de productos de maíz y trigo: elaboración de productos de harina de maíz y de trigo. UIR.

Molinos de semillas, chiles y granos. UIR.

Manufacturera de embotelladora de bebidas: producción de bebidas destiladas de agave, caña, frutas, granos, concentrados y jarabes. UIR.

Elaboración de pulque, sidra, rompo y otros licores de hierbas, frutas y cereales; destilación de alcohol etílico, cerveza, malta, aguas minerales, purificadas y refrescos. UIR.

Manufactura transformadora de tabaco: todo lo relacionado a la producción de cigarros, puros, rape, tabaco para mascar y para pipa. UIR.

Manufacturera de productos de madera, palma, mimbre y corcho: fabricación de triplay, fibracel y tableros aglutinados: productos diversos de corcho y harina de madera, productos de madera para la construcción: casas de madera, muebles de madera, mimbre, rattan, bambu y mixtos; envases de madera y otros materiales de origen vegetal; ataúdes, artículos de cocina, accesorios y productos de madera y palma en general. UIR.

Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos: impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres y folletos.

Producción artesanal de pifatas, papel amate, flores, encuadernación, fotograbado y fabricación de clichés y similares.

Manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo: trabajos de herrería, muebles metálicos, ataúdes y elaboración de productos metálicos, tornos. (UIR).

Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general con motor. UIR.

Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor. UIR.

Fabricación de maquinas de oficina, de calculo y procesamiento informatico; accesorios eléctricos, equipo electrónico de radio, televisión, comunicación, medico y automotriz. UIR.

Manufacturera de textiles, prendas de vestir y colchones: fabricación de alfombras y tapetes de fibras duras, acabado de telas, producción de algodón absorbente, vendas, gasas, tela adhesiva, pañales desechables, todo lo referente a blancos, medias, suéteres, ropa interior y exterior ya sea de tela, piel natural o sintética, sombreros, gorras, guantes, corbatas, colchones, colchonetas y box springs.

Otras manufactureras: producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y utiles escolares y para oficina, aparatos musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares. UIR.

I – M- C industria mediana contaminante

- Habitantes por hectárea. Np
- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: 1000m2
- Frente mínimo: 50ml
- Superficie mínima de terreno: 1000m2 (también para subdivisiones)
- Superficie mínima sin construir 30%
- Superficie máxima de desplante 70%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles u 8 metros lineales.
- Intensidad máxima de construcción: 1 ves la superficie del predio
- No se permite habitacional.

Restricciones de construcción: al frente de 7 metros y de 3 metros al fondo y colindancias laterales.

Actividades secundarias permitidas:

Manufactura de productos alimenticios, bebidas y tabaco:

Manufacturera de la carne: congelación y empackado de carne fresca de cerdo, vaca, oveja, cabra, caballo, conejo, etc. UIR

Preparación de conservas y embutidos de carne, operaciones de conservación tales como: curado, ahumado y salado entre otros. UIR.

Manufactura de pescados y mariscos: preparación, congelación, empackado, conservación y enlatado de pescados y mariscos. Conservación de pescados y mariscos mediante procesos de salado y secado. UIR.

Manufactura de productos lacteos: envasado, pasteurización, homogeneización, deshidratación y fabricación de leche condensada, evaporada y en polvo. UIR

Manufactura de conservas alimenticias de frutas y legumbres: preparación, conservación, envasado y deshidratación de frutas, legumbres, jugos, sopas, guisos, salsas y concentrados (caldos). UIR.

Producción de mermeladas y frutas en conserva. UIR.

Manufactura de productos de maíz y trigo: elaboración de productos de harina de maíz y de trigo. UIR.

Molinos de semillas, chiles y granos .UIR.

Manufacturera de embotelladora de bebidas: producción de bebidas destiladas de agave, caña, frutas, granos, concentrados y jarabes. UIR.

Elaboración de pulque, sidra, rompopo y otros licores de hierbas, frutas y cereales; destilación de alcohol etílico, cerveza, malta, aguas minerales, purificadas y refrescos: UIR.

Fabrica de hielo: cualquier superficie por uso.

Manufactura transformadora de tabaco: todo lo relacionado a la producción de cigarros, puros, rape, tabaco para mascar y para pipa. UIR.

Manufacturera de productos de madera, palma, mimbre y corcho: fabricación de triplay, fibracel y tableros aglutinados; productos diversos de corcho y harina de madera, productos de madera para la construcción: casas de madera, muebles de madera, mimbre, rattan, bambu y mixtos; envases de madera y otros materiales de origen vegetal; ataúdes, artículos de cocina, accesorios y productos de madera y palma en general. UIR.

Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos: impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres y folletos.

Producción artesanal de piñatas, papel amate, flores, encuademación, fotograbado y fabricación de clichés y similares.

Manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo: trabajos de herrería, muebles metálicos, ataúdes y elaboración de productos metálicos, tornos. UIR.

Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general con motor. UIR.

Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor. UIR.

Fabricación de maquinas de oficina, de calculo y procesamiento informatico; accesorios eléctricos, equipo electrónico de radio, televisión, comunicación, medico y automotriz.

Manufacturera de textiles, prendas de vestir y colchones: fabricación de alfombras y tapetes de fibras duras, acabado de telas, producción de algodón absorbente, vendas, gasas, tela adhesiva, pañales desechables, todo lo referente a blancos, medias, suéteres, ropa interior y exterior ya sea de tela, piel natural o sintética, sombreros, gorras, guantes, corbatas, colchones, colchonetas y box springs. U.I.R

Otras manufactureras: producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y útiles escolares y para oficina, aparatos musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares. UIR.

N-PAR-P

- Habitantes por hectárea. Np
- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: np
- Superficie mínima de terreno: np
- Superficie mínima sin construir 95%
- Superficie máxima de desplante 5%
- Altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 metros lineales
- Intensidad máxima de construcción: 0.05 de la superficie del terreno (parque).
- No se permite habitacional.

NOTA: Se permiten construcciones provisionales como kioscos, tejabanos, instalaciones de servicios públicos para el mantenimiento y recreación del parque, tales como: cuartos de herramientas, oficinas, sanitarios, taquillas y casetas.

Canchas descubiertas en general.

Plazas, jardines botánicos y juegos infantiles. Cualquier superficie.

N-PAS-P

- Habitantes por hectárea. Np
- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: np

- Superficie mínima de terreno: np
- Superficie mínima sin construir np
- Superficie máxima de desplante np
- Altura máxima de construcción: np
- Intensidad máxima de construcción: np
- Nota: no se permite habitacional ni ningún tipo de construcción.

N-BOS-P

- Habitantes por hectárea. Np (no permitido)
- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: nop
- Superficie mínima de terreno: np
- Superficie mínima sin construir np
- Superficie máxima de desplante np
- Altura máxima de construcción: np
- Intensidad máxima de construcción: np
- Nota: no se permite habitacional. Se permiten casetas de vigilancia únicamente.

C-A CUERPO DE AGUA

- Habitantes por hectárea. Np (no permitido)
- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: nop
- Superficie mínima de terreno: np
- Superficie mínima sin construir np
- Superficie máxima de desplante np
- Altura máxima de construcción: np
- Intensidad máxima de construcción: np

N-VERDE

- Habitantes por hectárea. Np
- M2 brutos de terreno: np
- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: np
- Superficie mínima de terreno: np
- Superficie mínima sin construir np
- Superficie máxima de desplante np
- Altura máxima de construcción: np
- Intensidad máxima de construcción: np

O-I OBRA DE INFRAESTRUCTURA

- Habitantes por hectárea. Np (no permitido)
- Viviendas por hectárea np
- M2 brutos de terreno: np

- M2 netos de terreno: np
- Frente mínimo: dt
- Superficie mínima de terreno: dt
- Superficie mínima sin construir 50%
- Superficie máxima de desplante 50%
- Altura máxima de construcción: dt
- Intensidad máxima de construcción: dt (dictamen técnico)

**AREA URBANIZABLE NO PROGRAMADA
(PP/PE PLAN PARCIAL / PROYECTO ESPECIAL)**

USOS GENERALES

Sujeto a la aprobación de la autoridad Estatal y Municipal.

USOS ESPECIFICOS

Esta clave se aplica en zonas críticas, estratégicas ó que requieren de estudios ó proyectos especializados. La definición de usos permitidos y densidades esta sujeto a elaboración de un Plan Parcial y Proyecto Especial de la zona para su aprobación por parte de las autoridades Estatales / Municipales. Una vez definidas las densidades y los usos del suelo, estos se supeditan a la normatividad establecida para cada uso en las tablas del plan.

Nota: A efecto de poder incorporar las áreas definidas por los planes de desarrollo urbano como áreas urbanizables no programadas, es necesario realizar un estudio (plan de incorporación territorial), en el que se determinen los elementos para su incorporación desde el punto de vista urbano, vial ambiental, económico, poblacional, integración a la imagen urbana y en materia de protección civil, de tal forma que su incorporación al desarrollo urbano no afecte en forma negativa a la estructura urbana existente. Su incorporación deberá de traer beneficios tanto a la población existente del centro de población como a la que se prevé ocupará el área a incorporar de tal manera que se generen los espacios suficientes para la instalación de equipamiento regional y local, el cual cubra los rezagos existentes y eleve la calidad de vida de la población. Al mismo tiempo el estudio deberá garantizar la autosuficiencia del área a incorporar en lo referente a infraestructura, medio ambiente y servicios.

NORMAS COMPLEMENTARIAS

- Las cumbreras de techos inclinados podrán tener 2 metros más de altura.
- Se permiten sótanos, siempre y cuando no se utilicen como dormitorios.
- Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales, como bodegas, tendaderos a descubierto y otras. Los tinacos no serán visibles desde el exterior.

7.1.2 Normas Urbanas Generales***Normas sobre usos y destinos permitidos en áreas urbanas y urbanizables***

- Los usos y destinos del suelo de las áreas urbanas y urbanizables se regularán por las siguientes disposiciones ambientales:
- Los establecimientos de servicios que manejen solventes, pinturas y productos con sustancias orgánicas volátiles, como son las lavanderías, tintorerías talleres de pintura automotriz y carpinterías entre otros, deberán ubicarse en zonas de uso del suelo predominante comercial e industrial.
- Los establecimientos que operen con calderas menores a 500 caballos de vapor / caldera deberán ubicarse en zonas con uso del suelo predominante industrial.
- Los restaurantes, expendios de alimentos preparados puestos ambulantes de comida ubicados en áreas habitacionales, no podrán utilizar leña, carbón u otro material combustible distinto al gas licuado; así también deberán dar mantenimiento periódico a sus instalaciones de gas para evitar fugas.
- Los establecimientos de servicios como: mercados, restaurantes, tiendas de abarrotes, expendios de comidas preparadas, etc. que generen desechos sólidos orgánicos, deberán tener un espacio equipado para el manejo adecuado de los mismos.
- Las áreas verdes existentes deberán arborizarse densamente con árboles y/o arbustos.
- Los terrenos que se hayan usado como tiraderos de basura a cielo abierto, podrán ser empleados como áreas verdes con fines recreativos, una vez que hayan sido saneados y presenten condiciones de estabilidad.

- Los espacios dedicados a zonas o parques industriales deberán dejar una franja perimetral de amortiguamiento de 50 m, de esta franja 20 m estarán destinados al establecimiento de una barrera arbórea. En la franja arbórea se permitirá la construcción de elementos como estaciones de bomberos, lavanderías, casetas de vigilancia y tanques de distribución de agua.
- Los desarrolladores inmobiliarios (promotores de vivienda estarán obligados a reforestar zonas no urbanizables (zonas de bosque), de acuerdo a dictamen emitido por el Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza.

Normas para la subdivisión y edificación en áreas no urbanizables

- En los predios con actividades productivas situados en el área no urbanizable, situada fuera del límite de crecimiento del área urbana se observarán las siguientes normas de división del suelo y construcción.
- Los predios de estas áreas podrán subdividirse, cuando a ellos tenga acceso por caminos o carreteras que no sean federales o estatales.
- En la franja de derecho de vía de carreteras federales y estatales se deberá dejar una restricción de 100 metros a cada lado de las mismas, solo se permitirán construcciones propias del equipamiento turístico.
- En los predios ubicados en estas áreas sólo se permitirá construir.
- Una vivienda por cada 10,000 m² en lotes con superficie mínima de 5 has, y frente de 200 m, dejando una área libre de construcción equivalente al 90%.
Construcciones de apoyo a la producción agrícola, pecuaria y forestal.
- Las construcciones complementarias a la actividad deportiva - recreativa en caminata, atletismo y deporte hípico, como son: caballerizas, oficinas de administración y consultorio veterinario. Instalaciones que se ubicarán en lotes con dimensiones mínimas de subdivisión de 5 ha, con una intensidad de utilización de construcción de 0.20 veces de superficie del predio dejando una área libre de construcción del 80%.
- Las construcciones de almacenamiento, pueden ser permitidas y estarán condicionadas al cumplimiento de las normas ambientales y mantener una separación libre de construcción de 100 m. Con respecto a cualesquiera de sus colindancias.
- Las instalaciones que se ubiquen en estas áreas contarán con los servicios de agua y disposición de sus residuos sólidos que el propietario realice y mantenga por su cuenta.

Normas para usos del suelo condicionados (Usos de Impacto Regional) ⁸

Los usos del suelo establecidos en el artículo 5.61 del Código Administrativo del Estado de México que requieren obtener el dictamen de impacto regional son:

- I. Los desarrollos habitacionales de más de 60 viviendas.
- II. Las gaseras, gasoneras y gasolineras;
- III. Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles
- IV. La explotación de bancos de materiales para la construcción;
- V. Cualquier uso que implique la construcción de más cinco mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de terrenos;
- VI. En general, todo uso que produzca un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y los servicios públicos previstos para una región o para un centro de población en relación con su entorno regional que será establecido en el plan municipal de desarrollo urbano o el plan de centro de población respectivo;
- VII. Los cambios de uso, densidad e intensidad de su aprovechamiento y altura de edificaciones en los casos a que se refiere las fracciones anteriores.

Asimismo, para los efectos del presente plan, requieren de la obtención del dictamen de impacto regional los usos los establecidos como tales en la Tabla de Usos del Suelo.

Normas para la restricción de áreas al desarrollo urbano

No se debe permitir el desarrollo urbano en terrenos con:

- Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos a efectos de resonancia.

⁸ Para mayor detalle sobre usos de impacto regional, ver Libro V del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

- Antiguos brazos o lechos secos de ríos o lagos.
- Terrenos sobrehidratados que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.
- Faldas de cerros, en particular las que presentan sus estratos y fracturas orientadas en la misma dirección de sus pendientes observando además en su material, una frágil cohesión susceptible al deslizamiento o derrumbe.
- Gravas sobre estratos de arcilla inestable (marga y arcillas) y los mantos de ceniza volcánica (piedra pómez), aún en los casos en que se localice lejos de áreas volcánicas activas o inactivas y de los epicentros sísmicos.
- Zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas o con serios problemas de hundimiento o alta comprensibilidad.
- Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material sea poco coherente y de adherencia frágil, con tendencia al desprendimiento por intensas lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de 25 metros entre las bases de éstas y el desarrollo urbano.
- Al pie de taludes artificiales en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente.
- Terrenos inestables arenosos (dunas), o con serios conflictos dados por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico.
- No se debe permitir el desarrollo urbano en zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 35%.
- Cualquier uso habitacional, deberá estar alejado como mínimo a:
 - 50 Metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados.
 - 30 metros de una vía férrea.
 - 10 metros de una vialidad primaria de acceso controlado.
 - 100 metros de un canal de desagüe a cielo abierto.
 - 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión.
 - 25 metros de zonas industriales pesadas o semi pesadas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
 - 50 metros de zonas industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
 - 10 metros de zonas industriales ligeras y/o medianas.
 - 30 metros de talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.
 - 10 metros de complejos patrimoniales históricos no integrados al desarrollo urbano.
 - 20 metros de preservaciones agrológicas o ecológicas.
 - 1,000 metros de la cabecera de una pista de aeropuerto de mediano y largo alcance.

7.1.3 Tipología de la vivienda

La tipología de vivienda de determinará de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 41. Tipología de la vivienda

Tipo de vivienda	Construcción
SOCIAL PROGRESIVA	menor a 40 m ²
INTERÉS SOCIAL	de 40 a 62 m ²
POPULAR	63 a 99 m ²
RESIDENCIAL	Mas de 100 m ²

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

En el desarrollo de los nuevos desarrollos, es importante considerar las siguientes recomendaciones:

Tabla 42. Recomendaciones generales del proyecto.

Recomendaciones generales de proyecto	
Característica	Recomendación
Ubicación en el lote	Separada de las colindancias
Configuración	Compacta, forma óptima: cubo con patios.
Orientación de la fachada más larga	Una crujía: SE. Doble crujía: NE-SO (Con dispositivos de control solar para las tardes en primavera)
Localización de las actividades	Estar, dormir, comer: SE Cocinar: N Circular, aseo: NO-O
Tipo techo	Plano
Altura de piso a techo	2.40 m

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Tabla 43. Recomendaciones de protección y ganancia de calor

Recomendaciones de protección y ganancia de calor (asoleamiento)	
Característica	Recomendación
Remetimientos y saliente en fachada	Evitarlos
Patios interiores	Con fuentes o espejos de agua y vegetación de hoja caduca
Aleros	En fachadas S para evitar ganancias directa en primavera y verano En otras orientaciones combinados con parieluces y vegetación
Pórticos, balcones, vestíbulos	Espacio de transición entre espacios exterior e interiores
Tragaluces	Control solar en verano y primavera
Parieluces	Combinados con aleros y vegetación en fachadas NE, E, NO, O
Vegetación	Árboles: de hoja caduca en rango S o NO Árboles: de hoja perenne en orientación N Arbustos: para controlar ángulos solares bajos

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Tabla 44. Recomendaciones para la ventilación

Recomendaciones para la ventilación	
Característica	Recomendación
Unilateral	Con ventanas operables de buen sellado Aberturas hacia patios interiores Que el aire pase a nivel de los ocupantes
Cruzada	No se requiere Control de los vientos nocturnos y de invierno

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Tabla 45. Recomendaciones de materiales y procedimientos

Recomendaciones de materiales y procedimientos	
Característica	Recomendación
Techumbre	Materiales que permitan almacenar calor y amortiguar las temperaturas externas, así como con baja conductividad para evitar las ganancias de calor
Muros exteriores	Materiales que permitan almacenar calor y amortiguar las temperaturas externas
Muros interiores y entrepiso	Materiales que permitan almacenar calor y amortiguar las temperaturas externas
Pisos exteriores	Porosos que permitan la infiltración del agua al subsuelo
Color y textura de acabados exteriores	Techos y muros en orientación E, S, O, de baja reflectancia Color: oscuro Textura: rugosa
Equipos auxiliares de climatización	No se requiere

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Tabla 46. Recomendaciones en el manejo de vegetación

Recomendaciones en el manejo de la vegetación	
Característica	Recomendación
Árboles	De hoja caduca: en rango S NO como control de asoleamiento De hoja perenne: al N como barrera de vientos fríos.
Arbustos	Como control de ángulos colares muy bajos y de vientos fríos
Cubresuelos	Especificaciones con menor requerimiento de agua De mínimo requerimiento de agua

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Tabla 47. Recomendaciones de diseño urbano

Recomendaciones de diseño urbano	
Característica	Recomendación
Agrupamiento	Ubicar edificios más al N del conjunto, más bajos al S Espaciamento entre edificios 1.7 veces la altura de los edificios en el eje térmico Mínimo una vez la altura de los edificios
Orientación de los edificios	Una crujía SE Doble crujía NE-SO (con dispositivo de control solar para las tardes en primavera)
Espacios exteriores	Plazas y plazoletas: Sombreados en verano, despejados en invierno Conformarlas con elementos naturales y construidos con fuentes de agua y con barreras vegetales para los vientos Andadores: sombreados en verano, despejados en invierno Acabados de piso: materiales porosos y permeables
Vegetación	Árboles: de hoja caduca para plazas y andadores. De hoja perenne en estacionamientos Distancia entre árboles que den sombra continua Arbustos: barreras de viento frío en plazas y andadores Cubresuelos con mínimo requerimiento de agua

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

7.1.4. Normas para la preservación del patrimonio histórico e imagen urbana

Preservación del Patrimonio Histórico.

Para la conservación del patrimonio histórico-cultural construido con respecto al desarrollo urbano, se deberán considerar los siguientes criterios:

- Las zonas o inmuebles con valor patrimonial deberán identificadas en el PRMVCT y el PMDU, de acuerdo a su alcance. Ser objeto de estudio y/o proyectos particulares cuyo objetivo sea, asegurar su conservación y revaloración.
- Toda acción que pueda alterar las relaciones de volumen, escala, espacio, ritmo y color en los monumentos y/o en los centros históricos deberán ser regulada con reglamentos, proyectos específicos o planes parciales derivados del PRMVCT o el PMDU, en su caso.
- La revitalización de un centro histórico deberá tener como meta mejorar las condiciones de vivienda, servicios y equipamiento; y promover actividades económicas nuevas compatibles con la zona.
- Se deberá proteger a los centros históricos contra la contaminación, el ruido y las vibraciones causadas especialmente por el tráfico intenso.
- Se deberán establecer alternativas de uso productivo para evitar la especulación del suelo en los centros históricos y la destrucción de los valores patrimoniales.
- En el caso de que se requiera de nuevas construcciones, estas deberán amonizar con el conjunto existente, logrando su integración mediante su composición arquitectónica, volumetría, escala, proporción, materiales de acabado y color.

Imagen urbana

- Se desarrollarán acciones y proyectos y se delimitarán y especificarán usos para recuperar los centros urbanos y los barrios.
- Se deberán identificar centros urbanos tradicionales / centros de barrio de acuerdo a su jerarquía estos podrán ser sujetos de usos de Plan Parcial o Proyectos especiales.

7.1.5. Normas sobre Infraestructura

Infraestructura hidráulica:

Para el tendido de la red hidráulica de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

- No se debe permitir ningún tipo de desarrollo urbano o dotación hidráulica, arriba de la cota isométrica máxima destinada por el sistema de distribución. En el caso de existir algún tipo de uso urbano arriba de esta cota, se deberá reubicar o consolidar su crecimiento, dotándolo sólo de un tanque regulador para su uso exclusivo.

- Todo tendido hidráulico deberá ser subterráneo y alojado en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero en desarrollos superficiales.
- La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- En zonas sujetas a fenómenos naturales cíclicos, las plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, deberán contar con plantas auxiliares de energía, independientes del suministro eléctrico normal.
- En zonas inundables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan.

Infraestructura sanitaria:

Para el tendido de la red sanitaria se deberán considerar los siguientes criterios:

- Para el cálculo del gasto de desecho, se considerará el 75% de la dotación hidráulica señalada en el punto anterior, por las pérdidas de consumo, adicionando los gastos industriales, pluviales y si es el caso, las filtraciones freáticas.
- Los albañales de servicio se deberán colocar uno por cada predio hacia el colector de la zona, previendo pendientes mínimas del 2%, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 x 0.60 metros por 0.90 metros de profundidad.
- Para la protección del tendido del paso vehicular, deberá haber una profundidad mínima de 0.70 metros, entre nivel de piso y lomo superior de tubería, en diámetros de hasta 0.45 metros. Para diámetros mayores, la profundidad deberá ser hasta de 1.70 metros.
- Todo tipo de planta de tratamiento deberá estar cercada en su perímetro, y alejada por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Se deberán emplazar en las partes más bajas del poblado, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones. Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato. Se deberá separar, por lo menos, a 100 metros de tiraderos de desechos sólidos.

Infraestructura eléctrica:

Para el tendido de líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los siguientes criterios:

Las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes, deberán ser de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión. La separación máxima entre postes deberá ser de 30 metros. La altura mínima de acomoda eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 30 metros.

Tabla 48. Derechos de vía en líneas aéreas. (CFE)

Tensión nominal entre fases (kV)	Ancho del derecho de vía (m)	
	Zona urbana	Zona rural
400	42.5	48
230	22.5	24.5
181	22	24
150	21	23
136	21	23
115	20	23
85	15	17
65	15	17
49	14.5	15
34	12	13.5
23	-	12
13	-	9

Fuente: CFE. Normas para la instalación de líneas de energía eléctrica.

Infraestructura alumbrado público:

Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público, se deberán considerar los siguientes criterios:

La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros, y la máxima de 12 metros. Su espaciamiento mínimo deberá ser de 25 metros. La intensidad luminica mínima deberá ser de 2.15 luces.

Normas para a dotación de infraestructura

Los servicios mínimos de infraestructura requeridos por la población bajo condiciones de normalidad se indican en la siguiente tabla:

Tabla 49. Normas para a dotación de infraestructura

Servicios/ ubicación	Social Progresivo	Interés social	Popular-Medio	Residencial
	Inferior a 40 m ² const.	De 40 a 62 m ² const.	De 62 a 100 m ² const.	Más de 100 m ² const.
Agua potable (dotación)	150 lts/hab	150 lts/hab	200 lts/hab	250 lts/hab
Drenaje y Saneamiento (descargas)	120 lts/hab	120 lts/hab	160 lts/hab	200 lts/hab
Energía eléctrica y Alumbrado Público	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 2 kw	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 2 kw	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 2 kw-4kw	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 5-10 kw

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Normas para la instalación de torres o sitios celulares denominados radiobase

Estas instalaciones se clasifican en 3 tipos, de la siguiente manera:

- Autosoportada: Contenedor con torre en patio; consiste en una caseta prefabricada de 3.00 x 7.00 con una altura máxima de 3.2 metros y una torre autotransportadora desplantada de nivel de terreno que podrá ser de 15, 18, 30 hasta 50 metros máximo.
- Arriostrada: Salas con antenas en azotea; consiste en la ocupación de 30 m² construidos en edificios existentes de dos o tres niveles como máximo ó 10 metros de altura, con una torre arriostrada en la azotea, cuya altura podrá ser de .34, 12.68 y 19.02 metros.
- Monopolar: Salas con antenas en azotea; consisten en la ocupación de 30 m² construidos en edificios existentes de 6 ó más niveles con herraje de tubo, cédula 40 de 5 centímetros de diámetro.
- Altura de torres en azoteas mixtas y rurales: de 60 a 100 metros sobre nivel de terreno.

a) Para las radiobases de contenedor con torre patio

Normas de uso del suelo:

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales, cuyo lote mínimo sea el establecido en el plan para zonas habitacionales y de 400 m² en zonas industriales y en áreas no urbanizables, en cualquier lote.
- Para los centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano se podrán localizar en zonas urbanas y urbanizables que en un radio de 25 metros el lote no sea menor a 120 m² y para las zonas industriales y áreas no urbanizables, en cualquier lote.
- Para centros de población que cuenten o no con Plan de Desarrollo Urbano, no estará permitida la instalación de torres o sitios celulares denominados "Radiobases" de ningún tipo, cuando su ubicación sean zonas de patrimonio histórico o cultural y centros tradicionales.

Normas de ocupación:

- Se podrá delimitar dentro del lote una superficie no menor al lote mínimo al respectivo plan. La intensidad máxima de construcción será de 0.4 veces el área delimitada.
- Altura máxima en niveles de construcción: un nivel.
- Altura máxima en metros: 4 metros.
- Deberá contar con un cajón de estacionamiento en el predio adicional a los requeridos en el predio.

- Debe conservar la imagen del lugar, empleando los materiales y arquitectura de la región.
- Altura de las antenas será de acuerdo al tipo de éstas.

b) Para las radiobases en edificios de dos o tres niveles con torre arriostrada en azotea:

Normas de uso del suelo:

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales en los que se permitan edificios de dos o tres niveles, en centros urbanos, corredores urbanos, con esta misma especificación, en usos de equipamiento urbano y zonas industriales.
- Para el caso de centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, las instalaciones se localizarán en las zonas urbanas existentes, considerando un radio de 250 metros que cumpla con las especificaciones de dos o tres niveles.

Normas de ocupación:

- Superficie máxima de ocupación del edificio, para el equipo de las radiobases: 30 m².
- Deberá contar con un cajón de estacionamiento por radio base.
- Deberá respetar las normas y especificaciones que tenga establecidas el edificio.
- La instalación de torres o sitios celulares, no deberán colindar con gaseras, gasolineras, gasoneras, hospitales, escuelas, subestaciones eléctricas, industriales de alto riesgo.

c) Para las radiobases denominadas monopolar, montadas en edificios de 6 o mas niveles con herraje, consistente en tubo cedula 40 de 5 centímetros de diámetro instaladas en azotea.

Normas de uso del suelo:

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales en las que se permitan edificios de 5 ó más niveles, en centros urbanos, corredores urbanos, con esta misma especificación, en usos de equipamiento urbano en zonas industriales.
- Para el caso de centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, las instalaciones se localizarán en las zonas urbanas existentes, considerando un radio de 250 metros que cumpla con las especificaciones dictadas anteriormente, para las instalaciones de radio bases en edificios de 6 ó más niveles.

Normas de ocupación:

- Superficie máxima de ocupación del edificio para el equipamiento de las radiobases: 30m².
- Deberá contar con un cajón de estacionamiento por radiobase.
- Deberá respetar las normas y especificaciones que tenga establecidas el edificio.

d) En cuanto a zonas rurales, de acuerdo a la altura de las torres para el montaje de las antenas, que fluctúan de 50 o más metros sobre el nivel de terreno, se establece la siguiente normatividad genérica:

- Para los centros de población que cuenten con Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en aquellas zonas cuyo lote mínimo para zonas habitacionales, sea el establecido por el plan.
- Para los centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se localizarán en predios no menores de 400 m².
- La instalación de torres o sitios celulares, no deberán colindar con gaseras, gasolineras, gasoneras, hospitales, escuelas, subestaciones eléctricas, industrias de alto riesgo.

Para la autorización del establecimiento de las entenas, se deberá solicitar la Licencia Estatal de Uso de Impacto Regional, así como contar con dictámenes favorables de no interferencia, restricciones de instalación de torres y a autorización de a Secretaría de Comunicaciones y Transportes de a Federación, así como el de Protección Civil.

Normas para la instalación de sitios y/o torres para antenas de comunicación (ocupación)

Esta normatividad se compone de dos elementos, la tabla de compatibilidad y la de ocupación.

Estas normas se deberán relacionar con la tabla de clasificación y mezcla de usos del suelo.

La tabla de compatibilidad, establece con que usos es compatible y las restricciones a las que se deberá cumplir.

Las normas de ocupación para la instalación de sitios y/o torres para antenas de comunicación, que a continuación se presenta se refieren al espacio que requieren para los diferentes tipos de instalaciones.

Sitios: espacios para la operación y equipo requerido, para las antenas, siendo de los siguientes tipos:

- * Contenedor. Edificación localizada en el patio.
- * Sala. Espacio localizado en el edificio.

Torres.

Estructura en la que se montan las antenas, siendo de los siguientes tipos:

Torre en patio	Máximo 45 mts. De altura
Torre en patio	Mayor a 45 mts. De altura
Torre en azotea de una edificación	Hasta 4 niveles y un máximo de 20 mts. De altura.
Torre en azotea de una edificación	Mayores de 4 niveles y un máximo de 15 mts. De altura de la torre

Normatividad

Contenedor.

- Intensidad máxima de construcción	42.00 m ²
- Altura máxima	01 nivel
- Altura máxima sobre nivel de desplante	4.00 mts.
- Deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada:	30.00 m ² de const.

Sala

- Intensidad máxima de construcción	30.00 m ²
- Altura máxima	01 nivel
- Altura máxima sobre nivel de desplante	4.00 mts.
- Deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada:	30.00 m ² de const.

Torre en patio. Máximo 45 mts. de altura

- Superficie máxima de desplante:	9.00 m ²
- Superficie máxima sin construir:	45.00 m ²
- Altura máxima sobre nivel de desplante:	45.00 m ²

Torre en patio. Mayores a 45 mts. de altura

- Superficie máxima de desplante:	12.00 m ²
- Superficie máxima sin construir:	60.00 m ²
- Altura mayor sobre nivel de desplante a:	45.00 m ²

Torre en azotea de una edificación. Hasta 4 niveles y un máximo de 20 mts. de altura de la torre

- Superficie máxima de desplante:	9.00 m ²
- Superficie máxima libre de construir:	10.00 m ²
- Altura máxima sobre nivel de desplante:	20.00 m ²

Torre en azotea de una edificación: Mayores a 4 niveles de 15 mts. De altura de la torre.

- Superficie máxima de desplante:	9.00 m ²
- Superficie máxima libre de construir:	60.00 m ²
- Altura máxima sobre nivel de desplante:	15.00 m ²

Para todos los casos, deberán tomar en cuenta las observaciones hechas por las dependencias correspondientes, para resolver los impactos que se desprendan de ellas.

Normatividad para la ubicación de una gasonera

Para efectos jurídicos – administrativos el uso del suelo para estaciones de gas carburante (gasineras), se define como uso de impacto regional.

Se podrán establecer Gasoneras en áreas urbanas o urbanizables, con capacidad máxima de depósito de gas L.P. de 5,000 litros, siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- 1.- Para la ubicación de Gasoneras, la compatibilidad de uso del suelo será la establecida en los Planes de Centro de Población vigentes para Estaciones de Servicio (Gasolineras).
- 2.- No se permitirá el establecimiento de Gasoneras en predios que presenten zonas de inestabilidad y agrietamiento, brazos o lechos de ríos, zonas de extracción de agua, cavernas o minas, zonas colindantes con edificios públicos, así como áreas de conservación patrimonial o inmuebles con valor cultural o histórico.
- 3.- Si existen edificios públicos dentro o colindantes al radio de 30 metros (zona de impacto) no se permitirá establecer Gasoneras, ejemplo: Centros hospitalarios, educativos, centros comerciales, supermercados, mercados, centrales de abasto, tiendas de autoservicio, oficinas públicas y privadas de alta concentración, unidades habitacionales, auditorios, cines y centros de espectáculos, centros de culto y/o religiosos, industria de alto riesgo y subestaciones eléctricas (ver punto No. 6).
- 4.- Se podrá instalar una Gasonera junto a una Estación de Servicio (Gasolinera), siempre y cuando el límite de la poligonal del predio de la gasolinera colinde al radio de 30.00 metros (zona de impacto), así como previo dictamen de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad.
- 5.- Se podrá instalar una Gasonera junto a una planta de almacén y distribución de gas L.P. siempre y cuando los radios de seguridad de la Gasonera y de la planta de almacenamiento se respeten y previo dictamen de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad, además deberá cumplir con la normatividad para Gasonera Tipo 2.
- 6.- Para la ubicación de una Gasonera el predio deberá estar ubicado en vialidades cuya sección vial mínima de arroyo sea de 12.00 metros con solo sentido.
- 7.- Para la instalación de una Gasonera las medidas de seguridad en sus instalaciones deberán ser establecidas por la Dirección General de Protección Civil y Secretaría de Ecología, a efecto de mitigar el radio de 30.00 metros (zona de impacto) a edificios colindantes.

Elementos básicos para una estación de gas carburante (gasonera).

Las siguientes características y normatividad están calculadas para un depósito de gas L.P. con capacidad máxima de 5,000 litros.

Gasonera TIPO 1: Para surtir al público en general:

- 1 tanque suministrador
- 2 dispensarios o bomba
- Área para abastecimiento del tanque suministrador (pipa – tanque).
- Barda de contención entre tanque y dispensarios
- Área administrativa
- Área de servicios (sanitarios, depósito de basura)
- Área de espera de consumidores
- Área verde
- Cisterna con capacidad mínima de 10,000 litros
- Área de circulación peatonal
- Remetimiento o restricción vial
- Acceso (colocación de matachispas)
- Salida de emergencia.

Normas de ocupación**Gasonera tipo 1**

- Superficie mínima del predio: 1,600.00 m²
- Frente mínimo del predio: 36.00 metros
- Altura máxima de construcción para área administrativa y de servicios: 2 niveles ó 6 metros.
- Superficie mínima libre de construcción: 90% de la superficie total del predio.
- Superficie máxima de construcción: 10 % de la superficie total del predio (incluye área administrativa y de servicios).
- Cajones de estacionamiento: 1 por cada 60.00 m² de construcción.

Gasonera tipo 2

Son aquellas destinadas a surtir a unidades de transporte propiedad de personas físicas o morales.

La ubicación del lote mínimo requerido para el establecimiento de una Gasonera tipo 2 al interior o exterior de una empresa, deberá estar sujeta a la normatividad establecida por la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la Secretaría de Ecología

Elementos básicos

- 1 tanque suministrador}
- 1 dispensario o bomba
- Área para abastecimiento del tanque suministrador (pipa-tanque)
- Barda de contención entre tanque y dispensarios
- Área administrativa
- Área de servicios, sanitarios y depósito de basura.
- Cisterna con capacidad mínima de 10,000 litros.
- Acceso (colocación de matachispas).
- Salida retirada de matachispas.
- Salida de emergencia.

Normas de ocupación**Gasonera tipo 2**

- Superficie mínima del predio: 1,000.00 m²
- Frente mínimo del predio: 28.00 metros
- Altura máxima de construcción para área administrativa y de servicios: 2 niveles ó 6 metros.
- Superficie mínima libre de construcción: 90% de la superficie total del predio.
- Superficie máxima libre de construcción: 90% de la superficie total del predio.

Normas de Operación Establecidas por la Secretaría de ecología, Dirección General de Protección Civil y Dirección de Vialidad Autopistas y Servicios Conexos.

En Gasoneras tipo 1 y tipo 2, la ubicación del tanque de suministro a vehículos, deberá contemplar las distancias mínimas de seguridad establecidas dentro del predio en el que se pretende instalar una estación de gas L.P.

Distancias mínimas de tanques de almacenamiento a:

- Bardas límite del predio: 15.00 mts.
- Espuela de ferrocarril, riel más próximo: 15.00 mts.

- Oficinas o Bodegas: 15.00 mts.
- Otro tanque de almacenamiento en el interior 1.50 mts. o $\frac{1}{4}$ de la suma de los
- De la Gasonera: diámetros de ambos tanques, lo que resulte mayor.
- Paño interior del tanque a piso terminado: 1.50 mts.
- Planta generadora de energía eléctrica: 25.00 mts.
- Tomas de carburación (dispensario). 6.00 mts.
- Tomas de recepción y suministro: 6.00 mts.
- Vegetación de ornato: 25.00 mts.
- Muro de protección a tanque de almacenamiento: 2.00 mts.
- El área administrativa y de servicios deberán estar contruidos con materiales incombustibles, además de ubicarse a una distancia mínima con respecto a los accesos y salidas de emergencia.
- Restricciones de construcción: Deberá contar con un rendimiento o en su caso, respetar los derechos de vía establecidos.
- El predio deberá contar con acceso y salida vehicular independientes, además con salida de emergencia de 6.00 metros de dimensión.
- Los accesos y salidas vehiculares al predio deberán localizarse de forma que no obstruyan el tránsito vial tanto en el interior y exterior del predio.
- El sentido de circulación vehicular del acceso y salida de la estación deberá ser acorde al sentido de circulación de la calle o avenida donde se ubique.
- El área de circulación vehicular deberá garantizar la seguridad de los peatones, mediante el establecimiento de señalamientos viales y reductores de velocidad, ubicados al frente del predio y área de restricción.
- Las maniobras de carga y demás inherentes a la actividad del predio deberán llevarse a cabo dentro del mismo, quedando prohibido para ello el uso de la vía pública.
- Deberán considerarse los prototipos de imagen comercial y anuncios comerciales a vía pública, a efecto de no contaminar o alterar la imagen urbana de la zona.
- No deben haber líneas de alta tensión, ductos de PEMEX y gas, a una distancia mínima de 30.00 metros, ya sean aéreas o bajo tierra.
- Las que se pretenden establecer al margen de carreteras deben contar con carriles de aceleración y desaceleración.
- Se deben mantener despejados, libres de basura o cualquier material combustible.
- Deben ubicarse en zonas donde exista como mínimo, accesos consolidados y nivelación superficial que permita el tránsito seguro de vehículos con gas L.P. así como el desalajo de aguas pluviales.

Normatividad para la ubicación de gasolineras

El uso del suelo para estaciones de servicios (gasolineras, se define como de impacto significativo

Se pondrán establecer estaciones de servicios en áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones.

1. No se permitirá el establecimiento de gasolineras en predios que presenten inestabilidad y agrietamiento, cercanos a posos de agua potable, cavernas, escuelas y hospitales.
2. La instalación de una gasolinera se podrá realizar, previo dictamen de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad.
3. El tamaño del lote, estará en función a las normas establecidas por PEMEX.

Elementos básicos para una estación de servicios (gasolineras)

Las siguientes características y normativas están en función de los tres tipos de gasolineras que se han manejado en los planes de centro de población en el Estado de México y el tamaño de gasolinera está en función de lo establecido por PEMEX.

Gasolinera tipo 1

Este tipo de gasolinera se permitirá en valdes secundaria o colectoras que tengan una sección mínima de 18 metros con un solo sentido o de mayor sección con doble sentido.

- Los obligatorios según PEMEX.
- Buzón postal
- Teléfono público, local y larga distancia.

Normas de ocupación

- El área libre e intensidad de construcción, estarán en función de lo que permita el plan de centro de población de que se trate. En caso de que la población no cuente con plan de centro de población, las normas de área libre e intensidad de construcción las emitirá la Dirección de Operación Urbana.
- La altura de la edificaciones no podrán ser mayor a dos niveles, 7.00 metros.

Gasolinera tipo II

Este tipo de gasolineras solo se permitirá en corredores urbanos e industriales (CI) que presenten una sección mínima de 21 metros.

El equipamiento obligatorio según PEMEX será:

- Buzón postal
- Teléfono público, local y larga distancia,
- Lavado automático de automóviles
- Centrifugado de combustible diesel
- Tienda de convivencia

Normas de ocupación

- El área libre e intensidad de construcción, estará en función de lo que permita el plan de centro de población de que se trate. En caso de que la población no cuente con plan de centro de población, las normas de área libre e intensidad de construcción las emitirá la Dirección de Operación Urbana.
- La altura de las edificaciones no podrá ser mayor de dos niveles, 7.00 metros

Gasolinera tipo III

Este tipo de gasolinera se permitirá las carreteras que comunican a los diferentes centros de población, en los corredores turísticos y corredores industriales que presenten una sección de 21 metros como mínimo.

El equipamiento obligatorio según PEMEX será:

- Venta y/o reparación de neumáticos.
- Refaccionaría automotriz
- Taller eléctrico y mecánico
- Tienda de conveniencia

Normas de ocupación

- Se podrá ubicar fuera del derecho de vía y dentro de la franja de 100 metros y en las orillas o acceso de la ciudad
- En áreas no urbanizables, la altura de las edificaciones (oficinas, baños, tiendas de conveniencia, refaccionaría, etc.), no podrán rebasar un nivel de altura 3.5 metros.
- La altura de la sombrilla de los despachadores, no podrá rebasar los 5.40 metros que establece PEMEX.

7.1.6. Normas sobre infraestructura vial y transporte.

Normas sobre Vialidad

No se permitirá desarrollo urbano sobre la superficie de derecho de vía en vialidades regionales (acceso controlado). Solamente se permitirán servicios carreteros en edificios puestos o garitas de revisión y casetas de cobro de cuotas.

Se deberá determinar y acotar con precisión los límites entre el sistema vial regional y el urbano. Para tal efecto, toda vialidad regional a cargo o administrada por los gobiernos federal y estatal, deberá articularse y respetar los trayectos y desembocaduras de las vías primarias urbanas.

Toda circulación de los sistemas viales regionales y urbanos deberá alojar un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y respectivo de sus movimientos. El sistema se deberá basar en elementos verticales y horizontales, fijos pintados, luminosos, fosforescentes o eléctricos.

En función a los volúmenes vehiculares se deberán prever normas y dispositivos de desaceleración vehicular en las conexiones de acceso de vialidad regional a urbana, independientemente de que esta aumenten, mantengan o disminuyan sus secciones viales. Un mínimo tramo de desaceleración será de 250 metros de largo.

En ciudades de 50,000 o más habitantes se deberá prever, según el tráfico de vehículos regionales de paso y destino a las localidades, la construcción de libramientos carreteros. Estos se deberán localizar a un mínimo de 5 kilómetros a partir de la última reserva territorial prevista a saturar según el Plan de Desarrollo Urbano Municipal en cuestión.

Los libramientos deben canalizar una alta proporción de trasportes de paso, evitando al máximo la introducción indiscriminada de vehículos, en especial pesados, al interior de la mancha urbana. No obstante, su construcción no debe ser un obstáculo para el desarrollo urbano, ni estímulo para su crecimiento desordenado. Las conexiones del libramiento se deberán controlar y articular al sistema vial primario del poblado.

En el presente Plan municipal de desarrollo urbano se consideran cuatro tipos básicos de vialidad: Vialidad regional (acceso controlado), vialidad primaria y vialidad secundaria y vialidad local.

La normatividad básica de referencia para el diseño de vialidades se indica en la siguiente tabla:

Tabla 50. Normas sobre infraestructura vial

CONCEPTOS	VIAS DE ACCESO CONTROLADO	VIAS PRIMARIAS	VIAS SECUNDARIAS	VIAS LOCALES
POBLACIÓN A SERVIR	500,000 A MAS HAB	250,500 A MAS HAB	500,000 A MAS HAB	2,500 A MAS HAB
LONGITUD	5 KMS. A MAS	5 KMS. A MAS	HASTA 2.5 KMS	HASTA 1.00 KMS. ⁹
VELOCIDAD PROYECTO DE	70 – 80 KM./H.	50 – 70 KM./H.	40 – 60 KM./H.	30 – 50 KM./H.
VELOCIDAD OPERACIÓN DE	55 – 80 KM./H.	40 – 60 KM./H.	30 – 55 KM./H.	15 – 45 KM./H.
VEL. HORA MAX. DE DEMANDA	50 KM. / H.	40 KM. / H.	30 KM. / H.	15 KM. / H.
NUMERO DE CARRILES	CENTRAL 4 – 8 LATERAL 3	UN SENTIDO 4 – 6 DOBLE SENTIDO 4 – 6	UN SENTIDO 2 – 4 DOBLE SENT. 2 – 3	UN SENTIDO 2 – 4 DOBLE SENTIDO 2
ANCHO CARRILES ¹⁰	CENTRAL LATERAL	3.00 – 3.30 M.	3.00 3.30 M.	3.00 M.
ANCHO CARRIL ESTACIONAMIENTO	2.50 M.	2.50 M.	2.50 M.	2.50 M.
ANCHO BANQUETAS	3.5 – 5.00 M.	3.5 – 5.00 M.	2.00 – 2.50 M.	1.20 – 2.50 M.
DERECHO DE VIA	48.00 – 94.00 M.	UN SENTIDO 22.60 – 42.00 M. DOBLE SENTIDO 30.00 – 58.00 M.	16.20 – 23.50 M.	12.50 – 23.50 M.
SEPARACIÓN ENTRE VIAS	800 – 1,200 M.	800 – 1,200 M.	200 – 400 M.	50 A 100 M.
PENDIENTE LONGITUDINAL				
MÁXIMA TRAMOS LARGOS	4%	5%	8%	12 – 15 %
MAXIMA TRAMOS CORTOS	6%	7%		

Fuente: Manual para la elaboración de planes parciales DGCP, SAHOP 1982 Instituto Mexicano del Transporte.

⁹ La longitud máxima para calles con retorno es de 150 m. con un radio mínimo de giro de 15m.
¹⁰ el carril derecho es mas ancho que los demás, con 3.6 m.

Normas sobre Transporte

Las terminales y centrales de aerotransporte de carga y omnibuses de pasajeros foráneos, deberán instalarse en las derivaciones entre un libramiento y la vialidad primaria local. También a través de la jerarquización y trayectorias viales urbanas, se deberá canalizar el autotransporte de carga hacia las zonas industriales o de gran almacenamiento y el de pasajeros foráneos hacia los sistemas de transporte público urbano.

Tabla 51. Normas sobre transporte.

DEMANDA HORA PICO (USUARIO)	COBERTURA	VELOCIDAD MAX.	ESPERA DE PARADA	LONGITUD RUTA.	CARACTERÍSTICAS DE VIA
70,000	LOCALIDAD	70 a 80 km/hr.	1,200 mts.		RIGIDA
35,000 70,000	LOCALIDAD	55 a 70 km/hr.	800 a 1,200 mts.		FLEXIBLE
70,000 140,000	LOCALIDAD	70 a 80 km/hr.	1,000 a 1,500 mts.	10 km	RIGIDA
35,000 70,000	LOCALIDAD	40 a 60 km/hr.	500 mts.	10 km. min. 1.5 km	FLEXIBLE
70,000	LOCALIDAD	40 a 60 km/hr.	500 mts.	10 km. Min 1.5 km	RIGIDA
15,000 30,000	^a DISTRITO	30 a 40 km/hr.	500 mts.	10 km. Min 1.5 km	RIGIDA
10,000 a 30,000	DISTRITO	40 a 50 km/hr.	100 a 300 mts.	6 km. Min 0.5 km	FLEXIBLE
10,000 a 15,000	DISTRITO	40 a 50 km/hr.	100 a 300 mts.	6 km. Min 0.5 km	FLEXIBLE
10,000 a 15,000	DISTRITO	40 a 50 km/hr.	100 a 300 mts.	6 km. Min 0.5 km	FLEXIBLE

Fuente: Manual para la elaboración de planes parciales DGCP. SAHOP 1982 Instituto Mexicano del Transporte.

7.1.7. De dotación de equipamiento.**Normas sobre dotación de equipamiento**

Las normas mínimas que deben cubrirse en la dotación de los diferentes elementos de equipamiento urbano en todo tipo de desarrollos se establecen en el artículo 54 al 65 del reglamento del libro quinto del código administrativo

Deberán considerarse paralelamente las normas de equipamiento urbano indicadas en el Sistema Normativo de equipamiento Urbano elaborado por la SEDESOL en 1995.

Tabla 52. Normas de equipamiento. Subsistema Educación.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Serv. Alumn/UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica (Aulas)
Jardín de niños	Indispensable	5.3	Aula	2	70	96	262	1.5	750	6
Primaria	Indispensable	18	Aula	2	70	77	217	5	500	12
Centro de capacitación para el trabajo.	Condicionado	.48	Taller	2	80	422	1417	5 a 20	2000	6
Telesecundaria	Condicionado	.93	Aula	1	25	77	283	10	1000	6
Secundaria general	Indispensable	4.55	Aula	2	80	278	800	10	1000	10
Preparatoria general	Condicionado	1.035	Aula	2	80	276	895	25 a 30	2000 a 5000	6
Centro de bachillerato tecnológico y de servicios	No se requiere	.5	Aula	2	80	276	895	25 a 30	2000 a 5000	9

(1) Unidad Básica de Servicio.

FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 53. Normas de equipamiento. Subsistema Salud.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influen- cia Reg. (Kg)	Radio de Cober- tura Urb. (m2)	Modula- ción Genérica (Carro camilla)
Centro de salud urbano (SSA)	Indispensable	40	Consultorio	2	99.2	200	5 a 15	1000	3
Centro de salud con hospitalización (SSA)	Indispensable	40	Consultorio	2	310	500	5 a 15	Centro de Población	3
Unidad de medicina familiar (IMSS)	Indispensable	50	Consultorio	2	290	800	15	5000	3
Unidad de medicina familiar (ISSTE)	Indispensable	11	Consultorio	2	112	400	5 a 15	5000	2
Puesto de socorro (Cruz Roja)	Indispensable	90	Carro camilla	1	35	75	5 a 15	10000	10

(1) Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 54. Normas de equipamiento. Subsistema Asistencia Social.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Serv. Alumn/UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influen- cia Reg. (Kg)	Radio de Cober- tura Urb. (mts)	Modula- ción Genérica (Aulas)
Centro de asistencia y desarrollo infantil	Indispensable	1.4	Aula	1	16	78.5	240	5	1,500	6
Centro de desarrollo comunitario	Indispensable	52	Aula/ Taller	1	38	138	240	5	700	7

(1) Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 55. Normas de equipamiento. Subsistema Salud.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influen- cia Reg. (Kg)	Radio de Cober- tura Urb. (m2)	Modula- ción Genérica (Carro camilla)
Centro de salud urbano (SSA)	Indispensable	40	Consultorio	2	99.2	200	5 a 15	1000	3
Centro de salud con hospitalización (SSA)	Indispensable	40	Consultorio	2	310	500	5 a 15	Centro de Población	3
Unidad de medicina familiar (IMSS)	Indispensable	50	Consultorio	2	290	800	15	5000	3
Unidad de medicina familiar (ISSTE)	Indispensable	11	Consultorio	2	112	400	5 a 15	5000	2
Puesto de socorro (Cruz Roja)	Indispensable	90	Carro camilla	1	35	75	5 a 15	10000	10

(1) Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 56. Normas de equipamiento. Subsistema Asistencia Social.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem. / Pob. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Serv. Alumn/UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Kg)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica (Aulas)
Centro de asistencia y desarrollo infantil	Indispensable	1.4	Aula	1	16	78.5	240	5	1,500	6
Centro de desarrollo comunitario	Indispensable	52	Aula/ Taller	1	38	138	240	5	700	7

(1)Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 57. Normas de equipamiento. Subsistema Cultura.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem. / Pob. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Serv. /UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (m2)	Modulación Genérica
Biblioteca pública	Indispensable	80	Silla	1	5	4.2	11.25	No se considera	1,5000	48
Casa de cultura	Indispensable	90	M2 área de servicios culturales	1	17	1.4	2.5	60	Centro de Población	1 módulo
Centro social	Indispensable	63	M2 construido	1	Variable	1	2.9	15	1,340 a 670	1 módulo
Auditorio municipal	Indispensable	85	Buatac	Variable	1	1.7	6	15	1,340 a 2,340	1 módulo

(1)Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 58. Normas de equipamiento. Subsistema Recreación.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Dis. Usuarios/ UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
Plaza cívica	Indispensable	M2 de plaza	Variable	6.25 usuarios por m2 de plaza	0.03	1.35	15	Centro de Población	1
Juegos infantiles	Indispensable	M2 de terreno	Variable	3.5	0.01	700	No se considera	350 a 700	1
Jardín vecinal	Indispensable	M2 de jardín	1	Variable	0.04	3,500	No se considera	350	1
Parque de barrio	Indispensable	M2 de parque	1	1 hab. por m2	0.01	2,800	No se considera	670	1 a 5
Parque urbano	Condicionado	M2 de parque	1	Usuario por cada m2 de parque	.016	1000	30	Centro de Población	1
Área de ferias y exposiciones	Indispensable	M2 de terreno	Variable	1 Usuario por cada m2 de terreno	.3	1000	No se considera	Centro de Población	1

(1)Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 59. Normas de equipamiento. Subsistema Deporte.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Dis./ UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
Módulo deportivo	Indispensable	60	M2 de cancha	1	1 usuario por m2 de cancha	0.027	1.13	15	750 a 1000	1 a 2
Unidad deportiva	No requiere	60	M2 de cancha	1	1 usuario por cada m2 de cancha	0.079	1.44	60	Centro de población	1

(1)Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 60. Normas de equipamiento. Subsistema Comercio.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Dis. Hab./ UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
Plaza de usos múltiples (tianguis)	Indispensable	100	Puesto	1	Variable	49.65	90.03	15	750 a 1000	90
Mercado público	Indispensable	100	Local o puesto	1	121	18	30	Variable	750	1 a 5*

(1)Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 61. Normas de equipamiento. Subsistema Abasto.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
Unidad de abasto	No requiere	10	M2 de bodega	1	200	364	100	Centro de Población	1
Rastro	Condicionado*	100	M2 de área de sacrificio	1	12.1	60.06	Variable	Centro de Población	1

(1)Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 62. Normas de equipamiento. Subsistema Comunicaciones.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
Agencia de correo	Indispensable	85	Ventanilla de atención al público	1	25.5	45.5	Variable	1,000	1 ventanilla
Centro integral de servicios	Condicionado	85	Ventanilla de atención al público	1	14.5	32.4	25	2,000	1(a)

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influen- cia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modula- ción Gené- rica
Administración de correos (oficina telecom.)	Indispensable	85	Ventanilla de atención al público	1	36.4	69.4	30	1,500	1
Administración telegrá	Indispensable	62	Ventanilla de atención al público	1	30	45	30	Centro de población	1(b)
Unidad remota de líneas (telmex)	Indispensable	85	Línea telefónica	1	0.05	0.025	5 a 12	2 a 4	1
Oficina comercial (telmex)	No se requiere	85	Ventanilla de atención al público	1	37	107	20	5,000	1
Central de autobuses	Indispensable	100	Cajón de abordaje	1	94	500	35	Centro de población	1

(1)Unidad Básica de Servicio.

FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 63. Normas de equipamiento. Subsistema Administración.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. Total %	U.B.S. (1)	Cap. Serv./UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influen- cia Reg. (km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modula- ción Gené- rica
Oficina del gobierno Estatal	Indispensable	100	M2 construido	100 habitantes por m2 construido	1	1.7	45	Centro de población	100 m2
Oficina de hacienda estatal	Condicionado	28	M2 construido	200 habitantes por m2 construido	1	2	30	Centro de población	50(d)
Palacio municipal	Indispensable	100	M2 construido	Variable	2	2.5	30	Centro de población	1

(1)Unidad Básica de Servicio.

FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 64. Normas de equipamiento. Subsistema Servicios urbanos.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. Total %	U.B.S. (1)	Cap. Dis./ UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influen- cia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modula- ción Gené- rica
Cementerio	Indispensable	100	Fosa	3 cadáveres por fosa	0.02	6.25	5	Centro de Población	2,860 fosas
Comandancia de policía	Indispensable	100	M2 construido	Variable	1	2.5	15	Centro de Población	600
Basurero municipal	Indispensable	100	M2 de terreno por año	5 hab. / m2 de terreno	0	1	5	Centro de Población	1 a 7
Gasolinera	Indispensable	11(e)	Pistola despachadora	28 veh/ pistola/ turno	16	50	10 a 50	1,000	1 a 6

(1)Unidad Básica de Servicio.

FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

7.1.8. Normas de Diseño para la Construcción de un Cementerio

- Construcción de una barda perimetral de todo el predio
- Sembrado de árboles en fachadas que den frente a vialidades
- Construcción de un depósito de basura
- Contar con áreas de circulación peatonal de 2.0 mts. de ancho como mínimo
- Un cajón de estacionamiento para vehículos por cada 200 fosas
- Requerimiento mínimo de superficie de terreno 12.00 mts. por fosas, incluidas circulaciones y servicios.
- Ancho mínimo por cripta: 2.50 m²
- Superficie máxima de construcción: 150 m² (capilla opcional)
- Número de niveles: 1 (uno)
- Altura en metros: 09 (nueve)
- Construcción de oficina y sanitarios (hombres y mujeres). Con superficie de 10.00 m² (para 4 pasajeros).
- Coeficiente de utilización del suelo: 0.04
- M² Construidos por fosa: de 0.1 a 0.2
- Coeficiente de ocupación del suelo: 0.04

7.1.9 Requerimientos de estacionamiento

Las normas de estacionamiento que a continuación se presenta, se refieren al espacio que deberá ser provisto exclusivamente para este fin en el interior de los predios, de acuerdo al tipo de uso de las construcciones y a la superficie construida o cubierta.

- Disposiciones sobre las normas de estacionamiento.
 - La habitación departamental requiere de estacionamiento para visitantes, a razón de un espacio por cada 4 viviendas construidas. Estos cajones deberán estar dispuestos de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
 - La demanda total de estacionamiento, para los casos en que se establezcan diferentes giros o usos de un mismo predio, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
 - Las medidas del espacio para el estacionamiento de autos grandes será de 5.0 X 2.4 m. y para autos chicos 4.2 X 2.2 m. se podrán permitir hasta el 55% de autos chicos.
 - En los estacionamientos públicos o privados que no sean de auto servicio podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.
 - Se podrán aceptar al estacionamiento en cordón; en este caso el espacio será de 6.0 X 2.4 m. para coches grandes y 4.8 X 2.20 para coches chicos, aceptándose un máximo de 55% de estos últimos.
 - Se podrán reducir los requerimientos de estacionamiento cuando se demuestre que los usos del suelo autorizados demandan el espacio a diferentes horarios, calculándose la demanda en hora pico.
 - Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla precedente, se sujetará al estudio y aprobación de la Dirección General de Administración Urbana del Estado y del H. Ayuntamiento.
 - En el caso de las colonias precarias y regularizaciones en zonas de invasión, la demanda de estacionamiento podrá ser reducida previa aprobación de la Dirección General de Administración Urbana del Gobierno del Estado y del Ayuntamiento.
 - Para todos los casos, deberán tomarse en cuenta las observaciones hechas por las dependencias correspondientes, para resolver los impactos que se desprendan de ellas.

Tabla 65. Normas de estacionamiento

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO				
USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	M2 CONSTRUIDOS	BASE DE LA DEMANDA	AUTOS/UNIDAD
1.1 Habitación unifamiliar o hasta dúplex	Vivienda	65 M2 66 a 200 M2 201 a 400 m2 más de 401 M2	M2 construidos total	2 por vivienda 2 por vivienda 3 por vivienda 4 por vivienda
1.2 Habitación plurifamiliar	Vivienda.	Hasta 65 M2, 66 a 100 M2 101 a 250 M2 más de 250 M2	M2 construidos total	2 por vivienda 2.25 por vivienda 2 por vivienda 3 por vivienda

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO				
USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	M2 CONSTRUIDOS	BASE DE LA DEMANDA	AUTOS/UNIDAD
2.1 Oficinas	Publicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, de viajes y privadas.	Por cada 30 M2.	Sobre los M2 construidos total	1 cajón 1 por cada 30
2.2 Bancos	Sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares.	Cualquier superficie	M2 construidos total	1 por cada 15
3.1 Comercio de productos y servicios básicos	Establecimientos para la venta de abarrotes, vinos y calzado; expendios de alimentos sin preparar y de comida; panaderías, dulcerías, fruterías, recaudarias, carnicerías, pescaderías, roscaderías, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, misceláneas, lonjas mercantiles y minisuper.	Cualquier superficie	M2 construidos total	1 cajón cada 30 * * Exclusivo para clientes. Los empleados y/o propietarios deberán contar con otro cajón por cada 30 m2 de construcción.
3.2 Comercio de materiales para construcción	Casas de materiales, tiendas de pisos, azulejos y baños, establecimientos para la venta de productos prefabricados para la construcción, tiendas de pinturas y/o impermeabilizantes.	Cualquier superficie	M2 de terreno	1 por cada 50
3.3 Comercio de productos especializados	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, artículos electrodoméstico, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, productos químicos y minerales, alquiler de mobiliario, escuelas de manejo, productos de belleza y de arte, ciber cafés, sex shops, video juegos, alquiler de juegos infantiles,	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 30

3.4 Talleres de servicios especializados	Talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores, autopartes usadas, venta de carrocerías, tianguis de autos usados, taller de torno, inyección de plástico, maquila de ropa, troquelados, bordados, taller de muelles, serigrafía, termoformado y termosellado, emplayado, hojalatería.	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 30
3.5 Baños públicos	Baños públicos. Sanitarios públicos	Cualquier superficie	Baños públicos	1 por cada 30
3.6 Comercio para venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general	Establecimientos para compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarias.	Cualquier superficie	M2 construidos	1 de cada 30
3.7 Establecimientos para el servicio de lavado y engrasado de vehículos	Establecimientos de lavado engrasado y autolavado de vehículos.	Cualquier superficie	M2 de terreno	1 por cada 60
3.8 Centros comerciales	Tiendas de autoservicio. Tiendas departamentales. Centros comerciales.	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 30
3.9 Mercados	Mercados. Tianguis.	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 30
3.10 Centros de abasto	Centros de acopio de abasto y mercados de mayoreo.	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 30
3.11 Rastros	Rastros, faenación de aves.	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 100
3.12 Establecimiento con servicio de alimentos	Cafeterías, nevarías, fuentes de sodas, juguerías, refresquerías, loncherías, fondas, restaurantes, tonterías, taquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, merenderos, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles.	Cualquier superficie	Mesas * Cuando no haya mesas se tomará 1 cajón por cada 30 m2 de construcción.	1 por cada mesa
3.13 Establecimientos con servicios de alimentos y bebidas alcohólicas	Cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubes, salones para fiestas, banquetes y bailes, centros	Cualquier superficie	mesa	1 por cada mesa

	sociales, discotecas, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general.			
3.14 Bodegas y depósitos múltiples	Deposito de productos perecederos: Deposito de productos duraderos: reciclables.	Cualquier volumen	M2 construidos	1 por cada 60
3.15 Gasolineras	Gasolineras.	Cualquier superficie	Bomba	2 por cada bomba
4.1 Centro de consultorios sin encamados	Centros de consultorios y de salud; unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos; dispensarios y centros antirrábicos	Cualquier superficie	Consultorio	2.25 por consultorio
4.2 Hospitales y sanatorios	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico-mental.	Hasta 10 camas Más de 10 camas	Camas	1 por cama 2 por cama
5.1 Educación elemental y primaria	Jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías y primarias.	Cualquier No. aulas	Aula	1 por aula
5.2 Educación media	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias.	Cualquier No. de aulas	Aula	2 por aula
5.3 Educación media superior	Preparatoria, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie	Aula, lab. y taller	6 por aula
5.4 Educación superior e Instituciones de investigación	Escuelas e institutos normales de maestros, universidades, centros e institutos de investigación.	Cualquier superficie	Aula, taller, lab. de investigación	10 por aula
5.5 Educación física y artística	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas.	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 30
6 Instalaciones religiosas	Templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie	M2 construido	1 por cada 30
7.1 Centros de espectáculos, culturales y recreativos	Auditorios, teatros, cines, autocinemas, y salas de conciertos. Múltiples.	Cualquier superficie	Butaca o espectador	1 cada 7
7.2 Centros culturales	Bibliotecas, museos,	Cualquier superficie	M2 construido	1 de cada 40

	galerías de arte, hemerotecas, bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos			
7.3 Instalaciones para la recreación y los deporte	Bañeros y actividades acuáticas. Boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general, adiestramiento canino. Gimnasios en general.	Cualquier superficie	M2 de terreno	1 cada 30
7.4 Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre	Estadios, hipódromos, galgódromos, autodromos, velódromos, plazas de toros, lienzos charros para motociclismo y actividades acuáticas	Cualquier superficie	Espectador	1 cada 10
7.5 Clubes e instalaciones campestres	Clubes campestres, campos de tiro, campamentos, paradero de remolques, clubes hípicas y de golf.	Cualquier superficie	Membresías activas * Sujeto a evaluación.	1 cada membresía
7.6 Parques y jardines	Plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general.	Cualquier superficie	M2 construidos	1 cada 100
8 Hoteles, moteles y albergues	Hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas.	Cualquier superficie	Primeros 50 cuartos restos cuartos	1 por cuarto 0.5 por cuarto
9 Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia	Estaciones de bomberos y ambulancias. Casetas y/o comandancias. Delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito. Centros de capacitación, agencias de seguridad privada.	Hasta 120 M2 Más de 120 M2	M2 construidos	1 cada 30
10.1 Funerarias y velatorios	Funerarias Velatorios.	Cualquier superficie	M2 construidos	1 cada 30
10.2 Cementerios	Panteones, cementerios, mausoleos y crematorios.	Cualquier superficie	Fosas	1 cada 30
11.1 Estacionamientos	Verticales, horizontales y pensiones.	Cualquier superficie	* Área reglamental del cajón más parte de proporcional circulación.	
11.2 Terminales e instalaciones para el transporte	Terminales de pasajeros urbanos. De pasajeros foráneos, aeropuertos. Encierro y talleres de	Cualquier superficie	Cajón o anden	2 por andén

	mantenimiento de transporte público en general.			
11.3 Centrales telefónicas y torres de transmisión	Oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones Tipo 1.- autosoportada (contenedor con torre en patio) Tipo 2.- arriostada (salas con antenas en azotea) Tipo 3.- monopolar (salas con antenas en azotea).	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 60
12 Industria de cualquier tipo	Industria de cualquier tipo	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 60
13 Explotación de bancos de materiales para construcción	Explotación de bancos de materiales para construcción	Cualquier superficie	M2 de terreno	1 cada 200
14 Instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas	Instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas	Cualquier superficie	M2 de terreno	No requiere
15 Infraestructura	Infraestructura	Cualquier superficie	M2 de terreno	1 cada 200

Fuente: Manual para la elaboración de planes parciales DGCP, SAHOP 1982 Instituto Mexicano del Transporte.

- NOTAS:
- A) Para obras nuevas, por ningún motivo se aplicara el pago sustitutivo para cubrir la falta de cajones de estacionamiento.
 - B) Los pagos sustitutivos por falta de cajones de estacionamiento deberán ser sólo para situaciones de hecho (regularizaciones). Estos pagos deberán ser anuales de acuerdo a la clasificación por zonas.
 - C) Las instituciones (educativas) ya existentes podrán utilizar cualquier predio de cualquier uso del suelo a una distancia máxima de 100 m exclusivamente para estacionamiento, previo visto bueno del Ayuntamiento.

7.1.10. Normas para usos industriales.

- Todo tipo de usos industriales o almacenaje de gran escala con características de alto riesgo y/o contaminación, deberá localizarse en zonas o corredores industriales diseñados para este fin. Deberán contar con una franja perimetral de aislamiento para cada predio industrial, con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de 25 m todo tipo de planta aislada o agrupada, deberá estar bardeada. En la franja de aislamiento no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo, ecológico o recreación pasiva informal, sin permitir estancias prolongadas o numerosas personas.
 - Para conjuntos urbanos, parques o condominios industriales, se deberá contar con una franja de amortiguamiento perimetral de 50 m dentro del desarrollo.
 - En caso de productos altamente inflamables, explosivos, y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos, se deberán prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas para alojar un máximo crecimiento según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.
 - En el caso de plantas de explosivos o productos extremadamente letales para el ser humano, prohibidas para instalarse en los interiores de los centros de población, deberán distanciarse a un mínimo de 1,700 m de cualquier uso urbano así como:
 - No podrá ser menor a 1,000 m de una vía de ferrocarril de paso.
 - No podrá ser menor 500 m de una carretera de transporte continuo de paso
- En el caso de plantas de recibo y/o distribución de energéticos del petróleo, las distancias de aislamiento mínimo para el resguardo del desarrollo urbano serán:

- De 50 a 500 m. En áreas de recibo y de operación (líquidos y gases) poliducto, auto tanques (auto transporte) y carros tanques (ferrocarril).
- De 35 a 150 m. En llenaderas de tambores con almacenamiento de hasta 10,000 barriles
- De 35 m para estacionamiento de auto tanques.
- En el caso de plantas de almacenamiento derivados del petróleo, entre 100 y 30,000 barriles, distancias de resguardo mínimas para el desarrollo urbano, varían de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos, entre 75 y 400 m.
- Se respetará un radio mínimo de 15 m desde el eje de cada bomba de expendio de gasolina hacia el uso urbano.
- La distancia mínima entre depósitos subterráneos de combustible a una vía férrea, ducto de derivados del petróleo o línea de transmisión de alta tensión de energía eléctrica, será de 30 m.
- Las centrales núcleo eléctricas, plantas de productos nucleares o extremadamente tóxico, o depósitos de desechos nucleares o letales, deberán instalarse con apego estricto a los resultados de los análisis de impacto ambiental, y las especificaciones y normas de los organismos responsables.

7.1.11. Preservación de derechos de vía

Tabla 66. Restricciones federales y estatales.

CATALOGO DE RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES			
Elemento	Clave	Fundamentación Jurídica o técnica	Sección de derecho de vía o zona federal
01 Carretera	CA	Ley de Vías Federales de Comunicación. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.	Variable. Simétrico Mínimo de 40 m total Nota a) 20 m a cada lado del eje del camino Nota b) Se adicionarán 10 m a cada lado de la amplitud del derecho de vía federal, solo en casos especiales.
02 Vialidad Primaria	VP	Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.	Variable según las necesidades de la vialidad. Se reporta el ancho total.
03 Vía Férrea	FC	Ley de Vías Federales de Comunicación.	Variable. Simétrico Mínimo de 40 m total Nota a) 20 m a cada lado del eje de la vía.
04 Ductos Petroquímicos	DP	Reglamento de los trabajos petroleros	Simétrico total 4" a 8" – 14 m. 10" a 18" – 18 m. 20" a 35" – 20 m. 36" a más – 36 m. Nota: la mitad del total reportado a partir del eje. Franja de protección ecológica.
05 Ríos y Arroyos	RI	Ley Federal de Aguas	10 m o 5 m Simétrico, parcial Nota: a cada lado del cauce.
Lagunas y lagos	LA		10 m a partir del nivel de aguas de las crecientes máximas ordinarias.
06 Canales y acueductos	C	Ley Federal de Aguas	Total. Nota: la mitad del total reportado a partir del eje.
Presas	PR		

CATALOGO DE RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES			
Elemento	Clave	Fundamentación jurídica o técnica	Sección de derecho de vía o zona federal
			10 m a partir del nivel de aguas máximo extraordinario.
07 y 08 Red primaria de agua potable y alcantarillado.	AP AL		Se utiliza el derecho de vía establecido por otras infraestructuras como los casos de vialidad y líneas eléctricas.
09 Líneas eléctricas 85 kv 230 kv 400 kv	LE	Normas técnicas para instalaciones eléctricas	Variable de acuerdo al voltaje de la línea. Simétrico, asimétrico. Totales: 17 m. 25 m. 30 m. 46 m.
010 Refinería y depósito de combustibles	RE	Reglamento de la Ley reglamentaria del artículo 27 constitucional en el ramo del petróleo, para distribución de gas licuado.	
011 Zonas arqueológicas y monumentos históricos.	ZA MH	Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos.	Variable de acuerdo al área de influencia o la zona de monumento.
012 Aeropuerto	AE	Ley de Vías Generales de Comunicación	Restricción en la altura de las construcciones. Variable según la distancia que se guarde con respecto al umbral de la pista. La máxima restricción de altura es de 145 m y la mínima de 45 mts.
013 Parque Nacional	PN	Reglamento de parques nacionales e internacionales.	Se limitará la construcción de obras que de alguna forma ocasionan desequilibrios en ecosistemas que presentan un parque.
014 Distrito Ecológico Preservación ecológica	DE PE	Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México	Variable Su naturaleza se describe en instructivo específico.

Fuente: Instructivo de interpretación. Catálogo de Restricciones Federales y Estatales. GEM.

Superficie mínima de amortiguamiento para los siguientes usos

- 50.m. para cualquier ducto de petróleo o sus derivados.
- 25.m. para zonas industriales catalogadas como pesadas o semipesadas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
- 50.m. para zonas industriales o almacenamiento de alto riesgo.
- 10.m. para zonas industriales ligeras y/o medianas.
- 30.m. para talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.

7.1.12. Anexo preservación del patrimonio de valor histórico y cultural

El Estado de México es una de las entidades federativas más importantes del país en materia de monumentos históricos, tanto en su número como en sus condiciones y calidad, por lo que el Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en coordinación con los Ayuntamientos de la entidad y con el apoyo técnico del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) han llevado a cabo las tareas de identificación de los monumentos catalogados, así como de las zonas de monumentos arqueológicos e históricos. También, las autoridades estatales y municipales con el auxilio del INAH se dieron a la tarea de identificar aquellos polígonos o monumentos que han sido protegidos por el Gobierno del Estado.

En este sentido, es pertinente destacar que la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, a través de su artículo 44, le confiere al INAH la competencia en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos, tal y como se encuentran determinados por el mismo ordenamiento legal.

Con esos antecedentes este Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapan de Zaragoza define y ubica el Primer Cuadro - Centro Histórico (Zona I) de Atizapan de Zaragoza.

Por su parte, en el plano E-6 y E-6A-a de Imagen Urbana del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano presentan la delimitación del Primer Cuadro - Centro Histórico (Zona I) de Atizapan de Zaragoza. En el plano E-6A-a, además de mostrar la Zona I, se enlistan los inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Delimitación de los polígonos del Centro Histórico y de Protección.

En Atizapan de Zaragoza se ha identificado una zona con valor histórico, la cual se establece como referencia de Área Patrimonial de Protección con carácter provisional, a reserva de realizar los estudios pertinentes que establezcan con certeza los límites del centro histórico

Zona I. Primer Cuadro - Centro Histórico

Los límites del polígono son: Los límites del polígono son: al norte, Calle Leandro Valle (tramo c. Flores-Av. Hidalgo), callejón Estanco (tramo c. Av. Hidalgo- canal de agua), canal de agua (tramo callejón Estanco – calz. de San Mateo); al oriente, calle Calzada de San Mateo (tramo canal de agua – c. Benito Juárez); al sur, calle Benito Juárez (tramo c. calz. de San Mateo - Lic. Adolfo López M.), calle Adolfo López Mateos (tramo Benito Juárez- c. sin nombre), calle sin nombre (calle paralela a c. Iturbide hacia el sur) en línea recta hacia el poniente, atravesando la calle 2 de abril hasta la calle Flores y al poniente, calle Flores (tramo c. sin nombre – Leandro Valle)

Catalogación Nacional de Bienes Inmuebles del INAH¹¹

De acuerdo a la información en este municipio existen 5 inmuebles catalogados, 2 de ellos ubicados en la cabecera.

Dentro del municipio de Atizapan de Zaragoza existen inmuebles y zonas no catalogados, con características arqueológicas, históricas, o artísticas que tiene importancia cultural para la región, por lo que deben considerarse de acuerdo a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Se trata de 2 inmuebles de uso religioso, uno habitacional y dos inmuebles de uso público. El edificio más antiguo (siglo XVI) es el templo de Jesucristo Salvador, ubicado en el poblado de Calacoaya. Existe además la parroquia de San Francisco, construida originalmente durante el siglo XVII.

Los inmuebles públicos son la casa de cultura (siglo XIX) y el puente Jorobado Calacoaya (siglo XVIII). El inmueble con uso habitacional data del siglo XIX.

Sitios arqueológicos¹²

El Centro INAH – Estado de México, tiene identificados dentro de la demarcación del municipio de Atizapan de Zaragoza, sitios con algún vestigio prehispánico, que están sujetos a lo establecido en la Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.

¹¹ Catálogo Nacional de Bienes Inmuebles del Estado de México., Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1989

¹² Fuente: Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas del INAH.

Un sitio Arqueológico, se define como cualquier superficie de terreno en la que existan o se presuma la existencia de restos arqueológicos que manifiestan el desarrollo de una o varias actividades humanas pretéritas; estos restos se circunscriben al horizonte prehispánico por cuestiones de índole legal

En caso de realizarse cualquier construcción, ampliación y en general cualquier obra permanente o provisional en un sitio en donde existan o se presuma la existencia de vestigios arqueológicos, se deberá tramitar ante el Centro INAH Estado de México la autorización de los trabajos.

TIPO DE SITIO ¹³	NOMBRE DEL SITIO	UTM ESTE	UTM NORTE
SE	Barrientos 1	477650	2165750
CL	Barrientos 2	477800	2165325
CL	Barrientos 3	478175	2165000
CL	Barrientos IV-S	477000	2164950
CL	Club de Golf	475750	2163500
SE	La Cañada	474950	2160250
SE	Madin	472550	2159975
CL	Minas -S	475600	2165800
SE	Río San Javier	474400	2163375
SE	San Martín Calacoaya	474300	2159600

7.2 INSTRUMENTOS.

7.2.1 INSTRUMENTOS FISCALES Y FINANCIEROS.

a) Convenios del Ayuntamiento con el Gobierno del Estado para la coordinación de programas específicos.

a.1 Regularización de lotificación no autorizada.

Este convenio tiene como propósito el que los costos financieros de la realización de las obras de urbanización y equipamiento faltantes en los asentamientos no autorizados de población de escasos recursos y marginados existentes en el municipio, se distribuya con una mayor participación de las comunidades interesadas y se reduzca el plazo de atención a sus necesidades.

Se aplicará para aquellas áreas de ocupación de suelo privado o de origen social que apruebe previamente el Ayuntamiento, mediante acuerdo de Cabildo, y cuya comunidad, a través de sus representantes legalmente reconocidos, solicite incluirse dentro de modalidad de desarrollo y acepte llevar a cabo, hasta su terminación, las obras que marca el Código Administrativo del Estado de México para un conjunto urbano habitacional social progresivo así como los requisitos para regularizar su autorización.

a.2 Asociación en participación para el aprovechamiento de suelo privado en actividades recreativas dentro de Parques Ecoturístico .

Se plantea la celebración de un convenio entre los ejidatarios y los gobiernos federal, estatal y municipal para llevar a cabo las obras que permitan el acceso a los predios y su habilitación como espacios recreativo-deportivo y cultural.

b) Acuerdos de Cabildo que establezcan estímulos y exenciones fiscales.

b.1 Exención del pago de sanciones e impuestos prediales por regularización de la construcción no autorizada.

¹³ TIPO DE SITIO: Sitio con estructura (SE); Cerámica Lítica (CL)

Se plantea la aprobación y publicación de un acuerdo municipal destinado a captar los derechos por regularizar la autorización de viviendas y actualizar al valor catastral de los bienes inmuebles incluyendo la construcción, exentando a los propietarios del pago del impuesto predial de años anteriores, correspondiente a la edificación.

Sería un acuerdo de vigencia temporal dirigido a los propietarios de las viviendas y locales comerciales de hasta 90 metros cuadrados de construcción ejecutados sin licencia y localizados en predios privados autorizados o regularizados.

b.2 Estimulos fiscales para redensificación o saturación urbana.

Con la finalidad de apoyar la ocupación de lotes en zonas subutilizadas y la creación de empleos, se propone la existencia de un acuerdo municipal para reducir las tasas impositivas y de derechos por la autorización de construcción y funcionamiento, en su caso, de viviendas, comercio y servicios localizados en centros y corredores urbanos señalados por este plan municipal de desarrollo urbano así como en áreas habitacionales de colonias regularizadas.

El correspondiente acuerdo de cabildo señalará las zonas de aplicación así como las reducciones de las tasas impositivas y de derechos.

b.3 Apoyo fiscal para la creación de parques y jardines.

A fin de impulsar la existencia de un conjunto de espacios abiertos recreativos como parques y jardines privados con acceso público, se sugiere la expedición de un acuerdo municipal para reducir el monto de derechos por otorgamiento de licencias de construcción y funcionamiento así como de impuestos prediales, por lo menos en los dos primeros años de operación.

c) Convenio con el sector público para la realización de obras de urbanización y vivienda progresiva.

Para atender la demanda de vivienda de bajos costos se propone firmar un convenio con la Secretaría de Desarrollo Social para ejecutar en el municipio el Programa "Tu Casa" que promueve dicha dependencia del Gobierno Federal.

Se trata de un programa mediante el cual las familias urbanas en pobreza extrema podrán contar con una vivienda de tipo progresivo con servicios básicos y que aliente la corresponsabilidad al combinar el esfuerzo propio de los beneficiarios por medio del ahorro familiar, con subsidios directos provenientes de fondos públicos.

Los gobiernos locales garantizarán que los impuestos, derechos y cobro de comisiones relacionados al desarrollo de las viviendas no recaigan en los costos del Programa y que estos trámites se realicen en el menor tiempo posible.

d) 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.

Se propone que el Ayuntamiento formule el plan parcial de mejoramiento urbano y los proyectos ejecutivos y la banca proporcione los créditos para que lleven a cabo las obras de mejoramiento de las construcciones y acondicionamiento de los espacios para contar con estacionamientos, áreas de carga y descarga, banquetas anchas y reforestación.

7.2.2. INSTRUMENTOS JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS.

a) Instrumentos reglamentarios.

Con el fin de contar con una normatividad homogénea para todos los municipios además de simplificar el marco jurídico y facilitar su observancia, se propone la creación de un Reglamento de Urbanización y Edificación para el Estado de México que incluya también la regulación en materia de construcción de inmuebles en condominio.

Dicho reglamento se podrá reforzar con disposiciones complementarias y específicas para el Municipio dentro del Bando Municipal o un Reglamento Municipal de Normas Complementarias para la Construcción donde se particularice la regulación en materia de diseño urbano y vivienda así como edificación, conservación y rehabilitación de obras dentro del municipio.

b) Propuesta de mejoramiento de la administración urbana.

Para cumplir con los propósitos de la administración urbana y eficientar el servicio al público, se propone actuar en tres vertientes:

- Crear y expedir un manual de procedimientos para el otorgamiento de las constancias, permisos y licencias municipales en materia de uso de suelo y construcción así como para realizar las acciones de control del crecimiento urbano a través de las labores de supervisión, inspecciones, garantías de audiencias y sus resolutivos.
- Asistencia a cursos de capacitación y actualización del personal técnico y administrativo con la finalidad de fomentar una cultura de calidad en la administración pública.
- Creación de un módulo de información, orientación y apoyo a los trámites de constancias, permisos y licencias en materia de desarrollo urbano. Este módulo podrá contar con un sistema de consulta electrónica del uso del suelo (planos de zonificación primaria y secundaria) y la situación de los trámites de autorización, que a su vez podrán incorporarse como páginas electrónicas en Internet.
- Realización de auditorías administrativas para analizar el cumplimiento de los procedimientos así como la veracidad de la información en los procedimientos de revisión y otorgamiento de constancias, licencias y permisos, así como los actos de supervisión e inspección.

c) Creación de la Comisión de Coordinación y Seguimiento de la Ejecución de Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Esta comisión operará en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento y será responsable de estudiar y proponer las acciones y normas tendientes a organizar la actuación de las dependencias administrativas municipales en congruencia con las previsiones, instrumentos de regulación y programas del plan municipal de desarrollo urbano; de vigilar y evaluar la ejecución del plan y de reportar a los miembros del Ayuntamiento sobre los logros de la coordinación y a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal el cumplimiento de objetivos, políticas y metas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

7.2.3 INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN.

a) Instrumentos de coordinación entre los municipios de la región y el Gobierno Estatal.

a) Para la observancia de políticas y ejecución de obras establecidos en los planes estatal y regional metropolitano.

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.

b) Coordinación entre la Dirección de Desarrollo Económico Municipal y la Oficina de Desarrollo Urbano.

Con la finalidad de que el aprovechamiento del suelo en predios edificados se realice de conformidad con la regulación y previsiones del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se adicionará al Bando Municipal la obligación de exigir, como requisito, la Cedula Informativa de Zonificación, para el otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento, por parte de la Tesorería y/o de la Oficina de Desarrollo Económico.

Dicha constancia será proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal al interesado, de conformidad con las disposiciones de la zonificación de usos del suelo y normas técnicas del presente Plan.

7.2.4. Mecanismos de evaluación.

La evaluación consiste en la comparación entre los resultados previstos en las metas del programa y aquellos efectivamente alcanzados.

Los criterios que se tomarán para la evaluación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza serán:

- Eficiencia con que se ha planteado, generando las acciones aplicadas en forma positiva.
- Relación costo-beneficio, de acuerdo a la inversión se justifique mediante una conveniencia para el beneficio comunitario.
- Análisis del impacto socioeconómico de acuerdo a las demandas sociales, que sea factible el presupuesto destinado para satisfacer las demandas con buen aprovechamiento para la población.

7.2.5. Características generales del sistema de seguimiento y evaluación.

La evaluación del presente PMDU se refiere al proceso de análisis del cumplimiento de los objetivos, programas y proyectos, y es necesario realizarla con certeza y apoyar la toma de decisiones.

Una vez publicado el presente Plan se recomienda que sea anualmente evaluado. Esto se hará en tres momentos para el proceso de evaluación:

- Previo: Durante el proceso de realización del plan, como un requerimiento necesario y racional en busca de alternativas viables para orientar la formulación enfocada a soluciones adecuadas.
- Seguimiento: Durante la ejecución de los programas, subprogramas y acciones del plan, es necesario corregir procedimientos y llevar el control de los recursos, para evitar desviaciones.
- Posterior: El grado de deficiencia y eficacia de las acciones llevadas a cabo, con el fin de retroalimentar el proceso de planeación, de modo que este sea continuo, en caso de que resulte contrario al programa, es flexible aceptar cualquier adecuación para mejorarlo siempre y cuando se justifique.

Asimismo, es importante considerar en la evaluación del plan municipal de desarrollo urbano el aspecto referido al fortalecimiento municipal, que de acuerdo al artículo 115 constitucional, se considerará lo siguiente:

Los municipios de la entidad muestran un conjunto de contradicciones y desigualdades, no solo en términos de sus condiciones socioeconómicas, sino también en cuanto a la capacidad financiera, administrativa y técnica de sus Ayuntamientos.

Las nuevas disposiciones del artículo 115 constitucional señalan las tareas de los gobiernos municipales en cuanto a su intervención en la planeación y administración urbana, así como en la prestación de servicios públicos. Sin embargo, sus recursos son limitados para la atención de las necesidades que enfrentan ya sea porque la dinámica demográfica rebasa su capacidad o por el incipiente desarrollo de la economía local.

La actual coyuntura de las finanzas públicas que afecta a gran parte de los municipios, refleja no solo un problema de índole financiero, sino también de desequilibrios en la asignación del gasto entre órdenes de gobierno.

Para la ejecución de los programas y acciones propuestos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza y en congruencia con las estrategias federales y estatales relativas al fortalecimiento municipal se establecen las siguientes consideraciones:

- Apoyar al Ayuntamiento para que logre aumentar sus ingresos mediante la gestión del incremento de las aportaciones federales y estatales, la adecuación de tarifas por la prestación de servicios, la modernización de los sistemas catastrales y el aprovechamiento óptimo de los recursos disponibles así como de su patrimonio inmobiliario.
- Asesorar a la instancia municipal para que disponga de fuentes de financiamiento alternativos y en la gestión oportuna de los recursos federales y estatales que posibiliten la ejecución del programa de ordenamiento urbano.

- Apoyar al gobierno municipal para que amplíe su escenario de acción, de manera que se convierta en activo promotor del desarrollo urbano. Para ello se requiere contar con instrumentos que faciliten la tramitación de licencias y permisos para la realización de proyectos productivos e inmobiliarios.
- Proponer al Ayuntamiento la adopción de medidas de desregulación, simplificación y de estímulos fiscales que faciliten la creación de proyectos de lotes con servicios, de fraccionamientos progresivos y en general de suelo y vivienda para la población de bajos recursos, como alternativa para evitar asentamientos irregulares.
- Apoyar al gobierno municipal en las actividades relacionadas con la planeación de desarrollo urbano, especialmente en la formulación de planes parciales que establezcan lineamientos específicos y normas con todo detalle sobre la incorporación de nuevas áreas.
- Promover y en su caso participar en la realización de programas y proyectos para la incorporación de suelo al desarrollo urbano cuyo objeto sea la oferta de lotes con servicios o de fraccionamientos progresivos.
- Propiciar la coordinación entre municipios para la prestación de servicios de carácter regional y la integración del desarrollo de las regiones de la entidad.

8. ANEXO GRÁFICO

DIAGNOSTICO

DB 1	Plano base.
D 2	Vocación y potencialidades del territorio.
D 3	Estructura urbana actual.
D 4	Tenencia de la tierra.
D 5	Zonas vulnerables a riesgo.
D 6	Infraestructura y equipamiento actual.
D6-A	Infraestructura (cabecera municipal).
D6-B	Vialidad (cabecera municipal).
D6-C	Equipamiento (cabecera municipal).
D 7	Síntesis de la Problemática.

ESTRATEGIA

E 1	Clasificación del Territorio.
E 2	Zonificación de usos generales.
E2-A	Usos del suelo
E 3	Estructura vial propuesta y restricciones.
E 4	Principales proyectos, obras y acciones.
E 5	Infraestructura.
E 6	Imagen urbana.

9. ANEXOS ESTADÍSTICO Y METODOLÓGICO**9.1 Estadístico.**

Dentro del anexo estadístico se utilizaron las siguientes publicaciones oficiales, además de anexar copias de los documentos oficiales no publicados e información de proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana.

Documentos consultados en la elaboración del plan:

- Plan de Desarrollo del Estado de México 1999-2005 publicado en la Gaceta del Gobierno el 15 de marzo del 2000.
- Plan de Centro de Población Estratégico de Atizapán de Zaragoza. 1993.
- Plan de Desarrollo Municipal de Atizapán de Zaragoza, 2000-2003.
- Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de México.
- Atlas Estatal de Riesgos.
- Plan Nacional de Desarrollo 2000-2006.
- Resultados del Censo de Población y Vivienda 2000 del INEGI para el Estado de México.
- Censos generales de población y vivienda. 1960 -1990 y Censo de Población y Vivienda 1995.
- Censos industriales, comerciales y de servicios. 1994 y 1999.
- Diversos indicadores sociodemográficos publicados por el COESPO. 2000.
- Reformas de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.
- Programa de Saneamiento de la Cuenca del Valle de México y del Río Lerma.

9.2 Metodológico.

Para el ordenamiento urbano:

Debido a la estructura territorial de los asentamientos en este municipio y dado su papel propuesto dentro de la zona metropolitana del Valle Cuatitlán-Texcoco, se optó por los siguientes criterios metodológicos para abordar el planteamiento de su estrategia:

- a) Zonificar al municipio en tres zonas: Definir el área urbana actual, misma que presenta una consolidación de los asentamientos, así como también cuenta con los servicios de infraestructura y equipamiento. Esta zona comprende la cabecera municipal y las trece localidades que integran el municipio.

La zona urbanizable, que presenta aptitud para incorporarla al desarrollo urbano, debido a la presión del área urbana actual o porque cuenta con posibilidades de dotarla de infraestructura.

La zona no urbanizable, que por sus características topográficas, así como por ser zonas agrícolas y forestales, no son aptas a incorporarse al desarrollo urbano, además de que la dotación de servicios de infraestructura sería un problema básico.

- b) Planear y prever los impactos que en el municipio generarán los planteamientos y proyectos regionales de los niveles superiores de planeación, principalmente en los rubros de infraestructura vial, con el proyecto de importantes vialidades, desarrollos habitacionales, con la prevención de áreas donde se ubicarán los asentamientos requeridos; el equipamiento ubicando las zonas más propicias para ello; Infraestructura con los proyectos sanitarios y de agua potable; e Industria contemplada para su desarrollo.

Su consecuente atención estratégica queda plasmada en la siguiente tabla:

Tabla 67. Integración Metodológica.

CARACTERIZACION METODOLOGICA	POLÍTICA	TRATAMIENTO ESTRATEGICO
Zona Urbana	Consolidación del crecimiento urbano	Normatividad específica de usos del suelo y definición de derechos de vía para futuras vialidades.
Zona Urbanizable	Incorporación al crecimiento urbano	Normatividad general de usos del suelo con la política de crecimiento de las áreas habitacionales, el equipamiento, el comercio y los servicios, tomando como ejes rectores, las vialidades regionales. Además de prever las políticas de crecimiento mediante la implementación del uso de área urbanizable no programada.
Zona No urbanizable	Restricción del crecimiento urbano	Normatividad general de usos del suelo con la política de restricción de áreas habitacionales.

En general, los aspectos considerados para la elaboración de la estrategia se definen en:

- Actualización de la nomenclatura de usos y densidades señaladas en el PCPE de Atizapán de Zaragoza, aprobado en 1993, los cuales se adecuaron a las características que actualmente presenta el municipio, conservando los usos autorizados en los fraccionamientos y conjuntos autorizados.
- Adecuación de usos y densidades con base en la experiencia derivada de la aplicación de la normatividad por parte de las autoridades municipales.
- Definición de nuevos usos y densidades producto de la política de desarrollo económico previstas por el Plan de Desarrollo Municipal de Atizapán de Zaragoza.

- Definición de la estructura urbana que de coherencia e integración a los elementos antes mencionados, en el marco de políticas metropolitanas de desarrollo previstas por los lineamientos superiores de planeación (Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Plan Regional del Valle Cuautitlán-Texcoco).

10. EPILOGO

El presente documento, es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de desarrollo Urbano y Vivienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 5.24 fracción III y 5.6 del Código Administrativo del estado de México.

Este Plan, en su elaboración fue sometido a un amplio proceso de discusión y consulta ciudadana por conducto y a través de la Comisión de Planeación para el Desarrollo del Municipio y aprobado en Sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza de fecha veintitrés de junio de dos mil tres, habiéndose dado cumplido el procedimiento previsto en los artículos 5.28 del Código Administrativo del Estado de México y 27 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

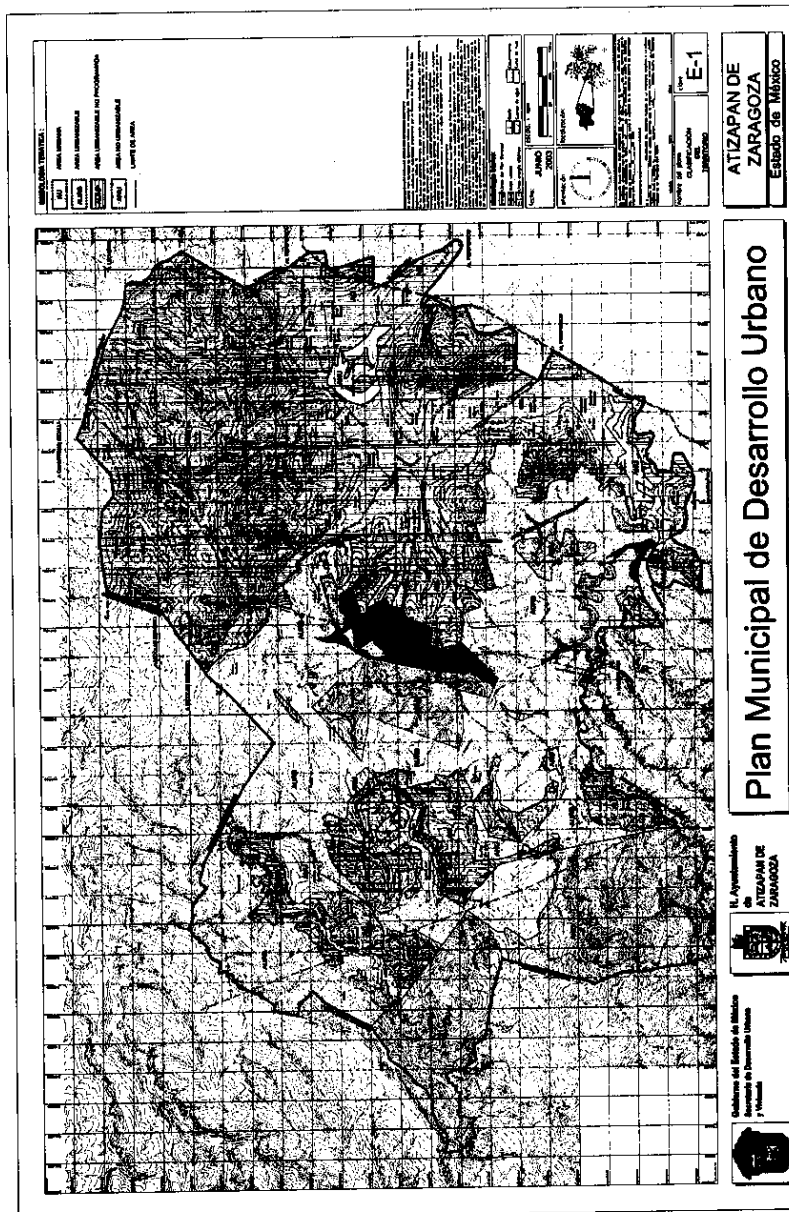
Los planos de que consta el Plan y que se encuentran para su consulta en el Registro Público de la Propiedad y en la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como en las oficinas municipales correspondientes.

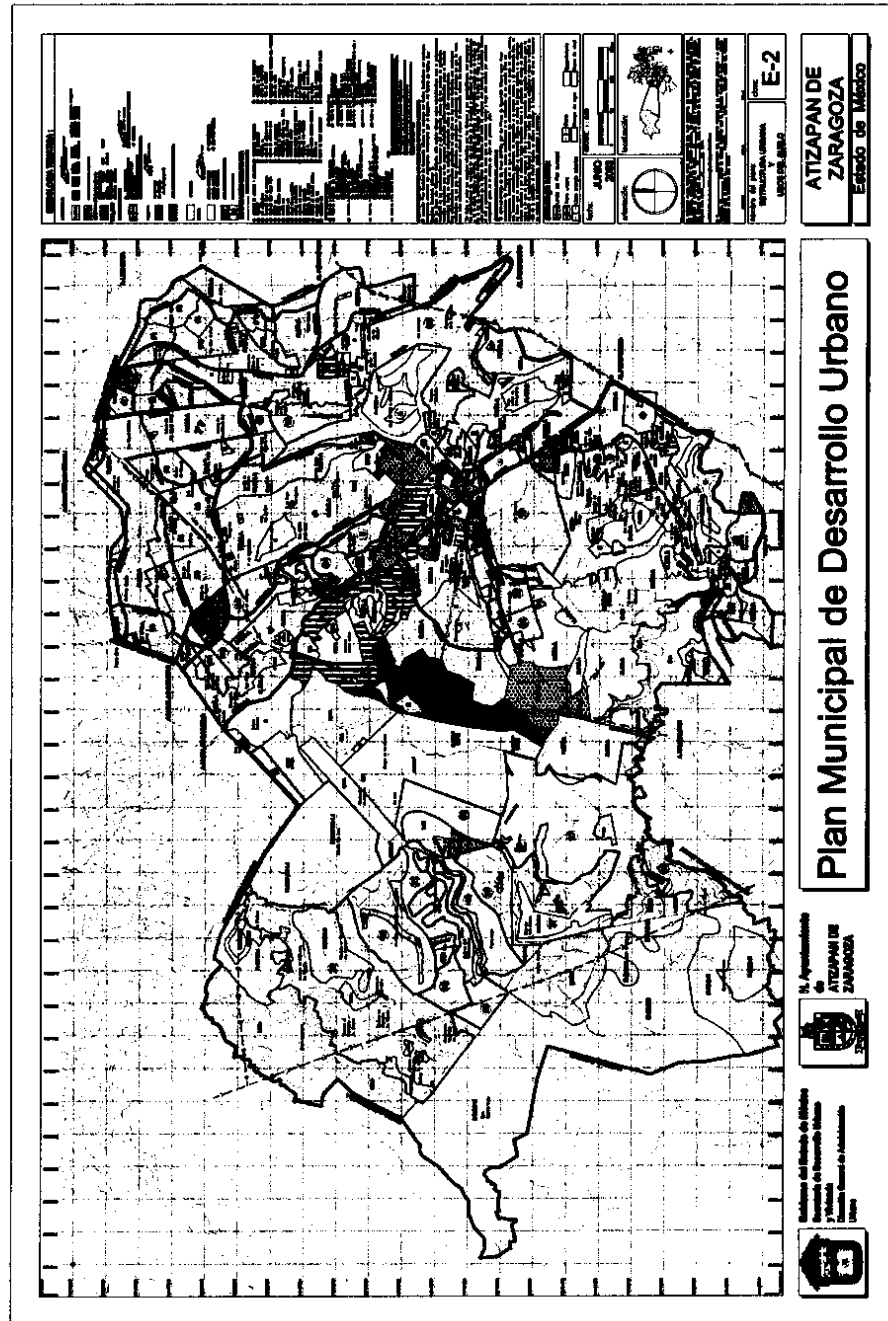
Los planos que forman parte del presente Plan, son los siguientes:

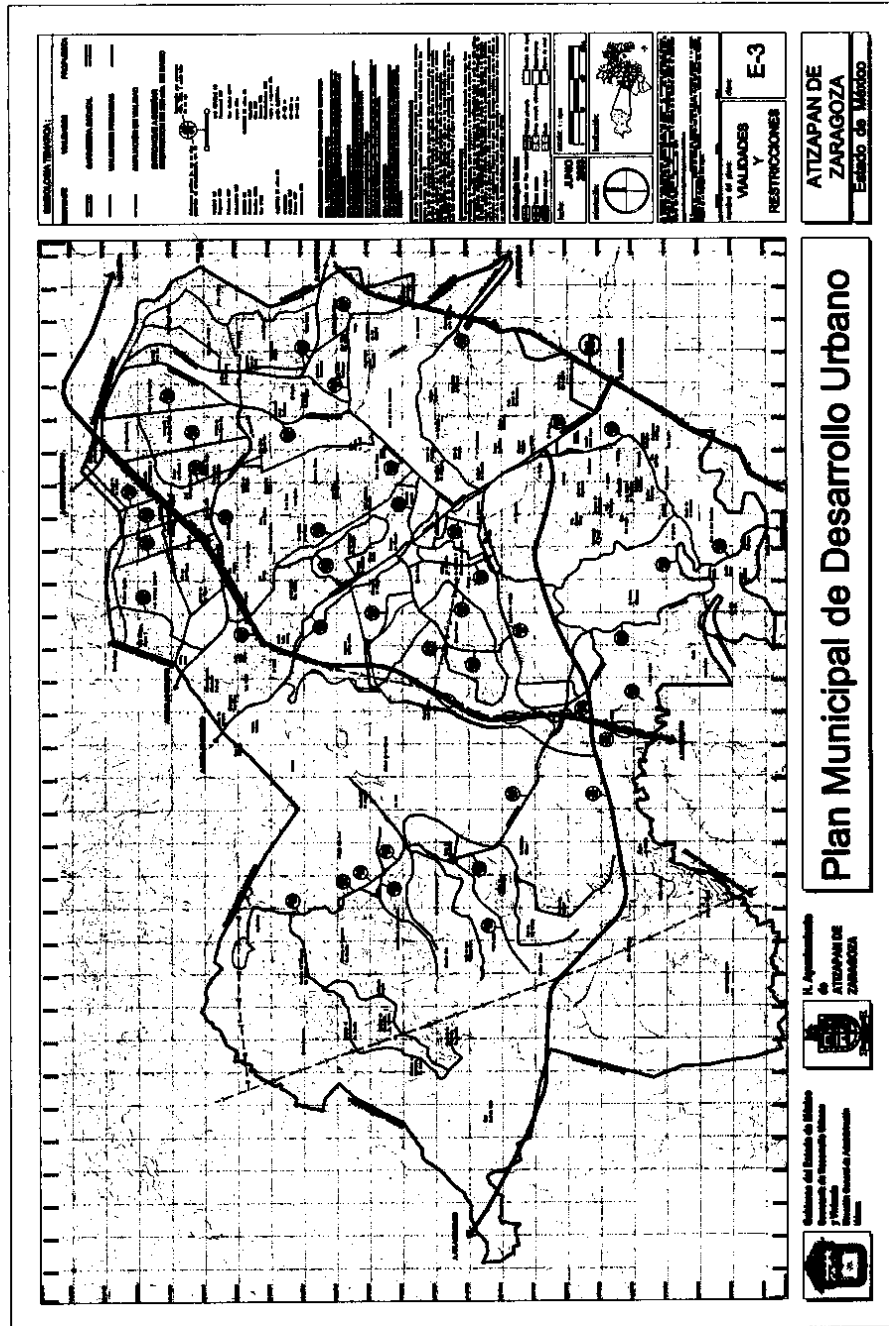
- E 1 Clasificación del Territorio.
- E 2 Zonificación del territorio.
- E2A Estructura urbana y usos del suelo.
- E 3 Vialidad y restricciones.
- E 4 Principales proyectos, obras y acciones.
- E 5 Infraestructura.
- E 6 Imagen urbana.

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

[illegible]







Plan Municipal de Desarrollo Urbano



ATZAPAPAN DE
ZARAGOZA
Estado de México

VALORES
Y
RESTRICCIONES

E-3

SECRETARÍA DE URBANISMO
Y CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE URBANISMO
Y CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE URBANISMO
Y CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE URBANISMO
Y CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE URBANISMO
Y CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE URBANISMO
Y CONSTRUCCIÓN

